



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE YUNCOS

El pleno del Ayuntamiento de Yuncos, en sesión de fecha 31 de enero de 2025, acordó la aprobación de la modificación del PERI "Plaza Casa-Palacio", de iniciativa pública, de suelo urbano consolidado, consistente en la modificación del número de viviendas, establecimiento de los supuestos de excepcionalidad en relación con la exigencia de la dotación de plazas de aparcamiento y aclaración de los parámetros de altura, plantas y aprovechamiento bajo cubierta, así como las relativas a condiciones estéticas. Así mismo, se procedió a la aprobación del texto refundido del PERI "Plaza Casa-Palacio", que contiene una versión completa y actualizada del documento aprobado.

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.

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.

ORDENANZA Nº 1: ZONA DE RED VIARIA

ARTÍCULO 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 definen en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE USO:

Se permitirá el uso libre de tráfico peatonal y aparcamiento.

ARTÍCULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN:

La edificabilidad será nula.

ARTÍCULO 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.

ORDENANZA Nº 2: ZONA DOTACIONAL PÚBLICO

ARTÍCULO 7. 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 se definen en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 8. CARÁCTER:

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

**ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE DESARROLLO:**

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

ARTÍCULO 10. 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.

ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE VOLUMEN:

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

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.

ARTÍCULO 12. 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.

ORDENANZA N° 3: ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS**ARTÍCULO 13. 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 se definen en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 14. CARÁCTER:

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

ARTÍCULO 15. CONDICIONES DE DESARROLLO:

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

ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE VOLUMEN:

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ocupación: 100%.

Retranqueo: No se establece.

ARTÍCULO 17. CONDICIONES DE USO:

En la zona Servicios de Infraestructuras se permitirá la instalación de Centros de Transformación bajo rasante.

ORDENANZA N° 4: 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.

ARTÍCULO 18. AMBITO DE APLICACIÓN:

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación Detallada, como Residencial y que se definen en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 19. DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

Regula los usos y la construcción sobre parcelas, en las que aquella se destina principalmente al uso residencial en vivienda colectiva.

ARTÍCULO 20. ALINEACIONES Y RASANTES:

Vendrán regulados en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 21. RETRANQUEOS MÍNIMOS:**

Vendrán regulados en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 22. PARCELA MÍNIMA:

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 125 m², teniendo, en cualquier caso, acceso desde espacios públicos.

ARTÍCULO 23. FRENTE DE PARCELA:

El frente mínimo de parcela será de 6 (seis) metros, no limitándose el máximo.

ARTÍCULO 24. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA:

Vendrá regulada en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 25. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

El número de plantas permitido en cada zona que, por remisión a las NNSS, en ningún caso excederá de tres, se regula en el plano O.01 Ordenación Detallada.

Las alturas máximas según el número de plantas permitido serán:

- Para una planta – 4 metros de altura a cara inferior de forjado de techo.
- Para dos plantas – 7 metros de altura a cara inferior de forjado de techo.
- Para tres plantas – 10 metros de altura a cara inferior de forjado de techo.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que no computará como planta, siempre y cuando el conjunto de todas las plantas respete le edificabilidad máxima permitida de la parcela y no se supere la altura prevista para cada una de ellas."

ARTICULO 26. EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad total de 11.569 m², 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 RESIDENCIAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
ZONA 1	302 m ²	906 m ² const.
ZONA 2	109 m ²	109 m ² const.
ZONA 3	1.480 m ²	4.229 m ² const.
ZONA 4	648 m ²	1.625 m ² const.
ZONA 5	806 m ²	1.947 m ² const.
ZONA 6	421 m ²	998 m ² const.
ZONA 7	351 m ²	651 m ² const.
ZONA 8	368 m ²	1.104 m ² const.
TOTAL	4.485 m ²	11.569 m ² const.

La edificabilidad total es la que corresponde a las plantas baja, primera y segunda, siendo las condiciones del bajo cubierta establecidas en el Ordenanza de Casco Urbano de las NNSS.

ARTÍCULO 27. CONDICIONES DE USO:

Uso predominante: Residencial colectivo.

Usos compatibles: Oficinas, pequeños comercios, 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 150 metros cuadrados construidos o fracción de cualquier uso en el interior de las parcelas a excepción de aquellas parcelas que no tengan acceso rodado independiente a su espacio bajo rasante, o tengan este espacio ocupado por el actual aparcamiento municipal, o se justifique fehacientemente la imposibilidad funcional de construir aparcamiento subterráneo.

ARTÍCULO 28. CONDICIONES ESTETICAS:

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.

Las condiciones que se establecen a continuación son de aplicación para todas las edificaciones que se erijan en las parcelas incluidas en el Plan Especial y que conforman el entorno de la Casa-Palacio, y deberán respetarse en todas las fachadas exteriores, tengan frente, o no, a la plaza.

Deberán mantener en su envoltente los materiales y colores así como su disposición. Igualmente será necesario que se ajusten a las medidas establecidas para los huecos en las fachadas a la plaza.”

DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA.

En las figuras 1 y 2 se refleja gráficamente un esquema de composición geométrica tipo de las fachadas, los materiales a emplear y su colocación. Fábrica, enfoscado de mortero/monocapa y huecos. Se trata de una composición que es genérica y que cada proyecto deberá adaptar a sus propias medidas y distribuciones interiores.

Los huecos, excepto los de planta baja, tendrán las dimensiones indicadas en la figura 3, donde predomina la dimensión vertical, pudiendo oscilar tanto la anchura como el número de hojas, según se indica. Habrá tantos huecos como requiera el proyecto, no obstante, en el conjunto deberá predominar la fachada opaca frente a las carpinterías y, en ningún caso se permitirán huecos contiguos, debiendo estar separados, al menos una distancia de un metro.

La planta baja a la plaza, obligatoriamente está retranqueada 3,50 metros de la alineación de parcela, conformando un soportal que debe dar la vuelta a toda ella, el uso será de locales comerciales. Las puertas y los huecos de escaparate deberán enrasar a la altura del dintel.

Excepcionalmente en los pasos peatonales abiertos a la plaza en planta baja, se permitirá remarcar dichas entradas con un tejadillo sobre una arquería entre pilares.

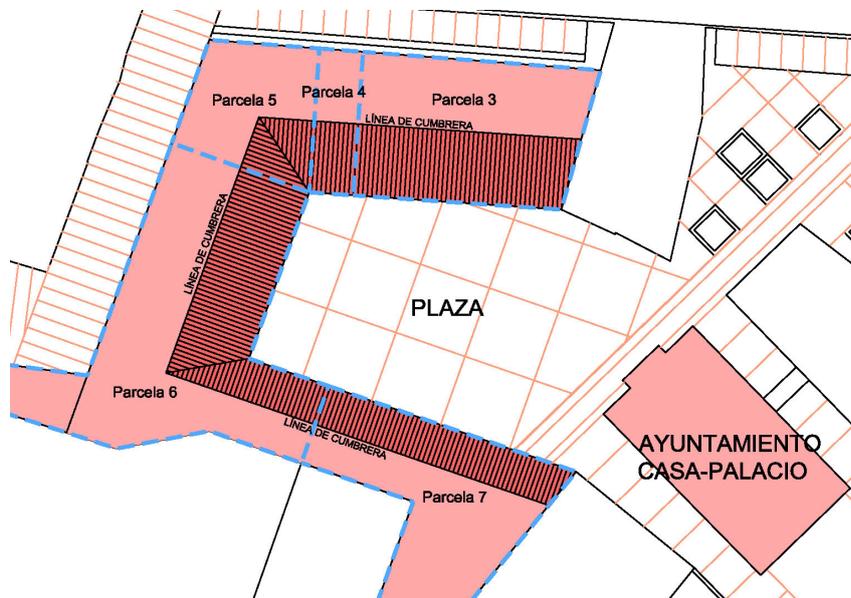
La planta primera a la plaza obligatoriamente tendrá balcones en todos sus huecos cuya dimensión perpendicular saliente de la fachada será de 60 centímetros. En paralelo a la fachada, podrán llegar a unirse los balcones de dos huecos contiguos, siempre y cuando pertenezcan a un mismo paño de enfoscado de mortero/monocapa.

La rejería será de geometría predominante vertical y estará acabada en color negro.

La planta segunda a la plaza obligatoriamente tendrá huecos verticales siendo la parte baja de los huecos fija y la superior practicable, ambas de vidrio.

La cubierta será con faldones inclinados y su pendiente deberá adaptarse a las condiciones que se indican en la figura 4. En la fachada a la plaza, si hay huecos estarán retranqueados hasta que alcancen 1,10 metros de altura y conformarán mansardas con huecos practicables, tal y como se refleja en la figura 4. En el resto de fachadas podrán estar integrados en la pendiente de la cubierta.

A continuación se incluye un esquema en el que se fijan las aguas de los paños de cubierta que dan a la plaza.





No será obligado ejecutar tantas mansardas como huecos haya en las plantas inferiores. No obstante, las que se prevean deberán estar en la misma vertical y ser de la misma anchura que los huecos de las plantas inferiores.

MATERIALES.

Las fachadas tendrán una composición de fábrica de ladrillo y de paños de mortero/monocapa, según se detalla a continuación:

Las partes de fábrica serán de ladrillo visto tipo tejar con llaga blanca, siendo el modelo a seguir, en color y dimensiones del ladrillo, así como en su colocación, enrase y anchura de la llaga, similar a la de los petos de la rampa del aparcamiento existente bajo la plaza.

Las partes de enfoscado de mortero liso o monocapa serán de color blanco similar a las fachadas laterales del edificio del Ayuntamiento, la Casa Palacio.

Las cubiertas serán, únicamente, de teja cerámica curva, quedando expresamente prohibido el uso de teja mixta o plana. El color de la teja será terroso similar al de Las carpinterías serán de color marrón oscuro. El ancho del marco se procurará sea estrecho y el vidrio de mayor superficie posible. Todos los cristales deberán ser transparentes, no se permitirán vidrios translúcidos, por lo que no sería oportuno prever estancias cuyo uso aconseje este tipo de vidrio.

Las persianas exteriores, en caso de preverse, serán del mismo color que las carpinterías, no permitiéndose el uso de colores claros.

Las dimensiones de las carpinterías serán las mismas para todos los huecos de una misma planta y son las indicadas en la Figura 3.

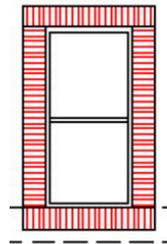
COLOCACIÓN DEL LADRILLO.

Las fachadas estarán conformadas por recercados de ladrillo, que estarán colocados horizontalmente las que simulan pilastras y a sardinel las bandas de ladrillo horizontales, zócalo, frentes de forjado y alero.

Los huecos estarán recercados de un pie de ladrillo siguiendo el mismo esquema, colocación a sardinel en las franjas horizontales, parte baja del hueco y dintel, incluso el sobrecanto del hueco necesario para que "apoye" el ladrillo colocado horizontalmente que recerca las jambas del hueco.

Los pilares que sujetan el soportal trasdosados de ladrillo, siguiendo el esquema de colocación indicado antes, zócalo a sardinel y fuste colocación horizontal.

El capitel quedará integrado en el dintel del pórtico y, por tanto con ladrillo a sardinel.



Los pilares que sujetan el pórtico trasdosados de ladrillo, siguiendo el esquema de colocación indicado antes, zócalo a sardinel y fuste colocación horizontal. El capitel quedará integrado en el dintel del pórtico y, por tanto con ladrillo a sardinel.

Finalmente, todas las zonas de ladrillo sardinel sobresaldrán sobre los paños de ladrillo horizontal uno o dos centímetros.

Los paños de enfoscado de mortero/monocapa estarán ligeramente rehundidos de las fábricas de ladrillo colocado en horizontal y, en consecuencia, uno o dos más rehundidas de las fábricas de ladrillo colocado a sardinel.

En la línea de alero se colocarán tres hiladas de ladrillo a sardinel y, cada una de ellas, sobresaldrá, al menos 4 o 5 centímetros sobre la anterior.

COLOCACIÓN DE LAS CARPINTERÍAS.

El ritmo de huecos deberá repetirse en las plantas primera y segunda. En lo que se refiere a bajo cubierta los huecos serán mansardas y no es necesario que se repitan todos, pero si es obligatorio que los que se prevean estén en la misma vertical que los de plantas inferiores.

Las carpinterías siempre se colocarán a haces interiores.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

En la figura 4 se incluye una sección tipo en la que se indican las alturas obligadas para asegurar la continuidad de la fachada, de suelo terminado en el soportal, planta primera y planta segunda, e inferior de forjado en techo de planta segunda.

Las condiciones geométricas del bajo cubierta, cuya envolvente de cubierta que deberá oscilar entre 18° y 45°, estará determinada por la altura máxima de cumbrera, que será de 4 metros medidos desde

el punto exterior del forjado de techo del último piso y no desde la altura máxima permitida, debiendo estar ubicada la cumbrera en el punto medio.

OTRAS CONDICIONES.

En los faldones de cubierta con frente a la plaza, se prohíbe cualquier tipo de instalaciones (antenas, casetones, paneles solares, etc...), huecos o discontinuidades, excepto mansardas y chimeneas para la salida de instalaciones, que serán del mismo ladrillo que las fachadas y, en su caso, los remates serán de chapa del mismo color marrón oscuro que las carpinterías.

En los faldones de cubierta que no den frente a la plaza, los paneles solares se colocarán, preferiblemente, ocultos, aunque se permitirá su instalación sobre los faldones de cubierta y paralelos a la misma, quedando prohibida la colocación de subestructuras que aumenten su visibilidad desde la calle.

FIGURA 1. ESQUEMA TIPO DE FACHADA

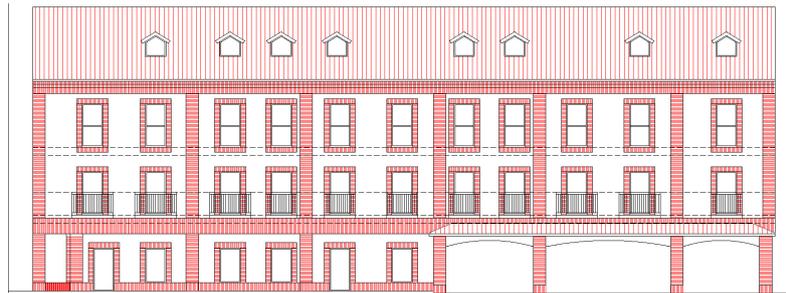


FIGURA 2. MATERIALES

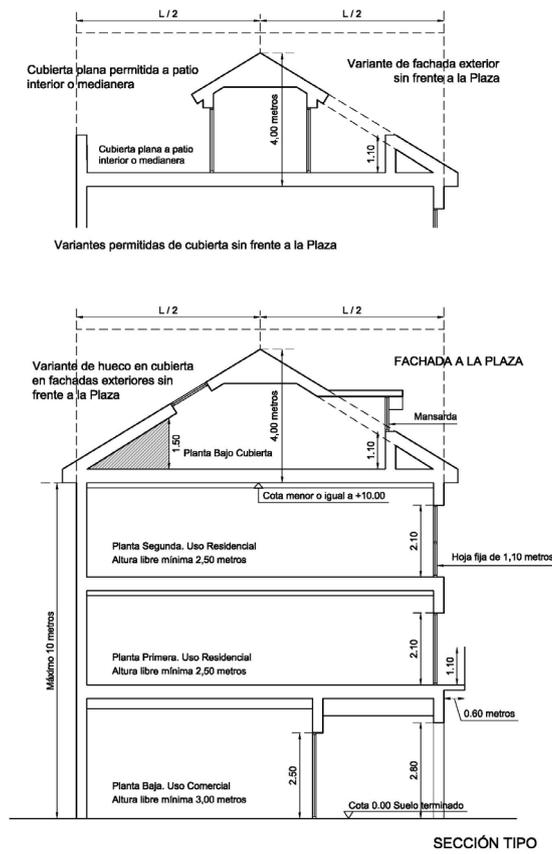


FIGURA 3. DIMENSIONES DE LOS HUECOS

<p>PLANTA BAJO CUBIERTA</p> <p>Huecos de mansarda poligonal</p> <p>Descripción - Anchura 1,00 a 1,50. Una o dos hojas</p>	<p>Condiciones generales</p> <ul style="list-style-type: none"> + La anchura de los huecos deberán oscilar entre un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. + Los huecos tendrán una o dos hojas. + En caso de dos hojas las medidas de cada una de ellas podrá ser diferente. + Los huecos de una misma vertical deberán ser de igual anchura en plantas primera y segunda, de existir, también en cubierta.
<p>PLANTA PRIMERA</p> <p>Hueco de balcón 2,10 x 1,50 Hueco de balcón 2,10 x 1,00</p> <p>Descripción - Altura fija. Anchura 1,00 a 1,50. Una o dos hojas</p>	<p>PLANTA SEGUNDA</p> <p>Hueco de ventana 2,10 x 1,50 Hueco de ventana 2,10 x 1,00</p> <p>Descripción - Altura fija. Anchura 1,00 a 1,50. Una o dos hojas</p>

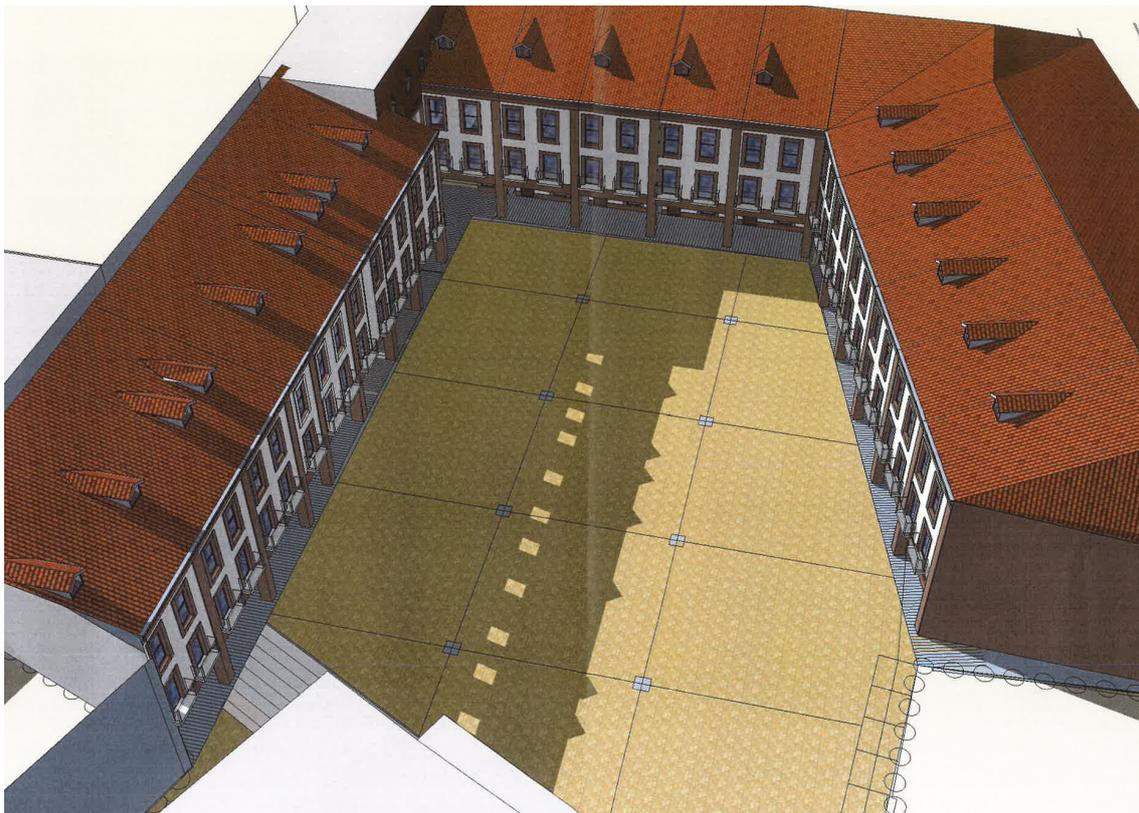


FIGURA 4. SECCIÓN. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



IMÁGENES ORIENTATIVAS DEL CONJUNTO

A continuación se incluyen algunas imágenes orientativas del conjunto de la plaza







Yuncos, 4 de febrero de 2025.–El Alcalde, Gregorio Rodríguez Martín.

N.º I.-654