



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE YEPES

#### NORMAS URBANÍSTICAS DEL PAU UA-16

#### 7.2.1. Parámetros urbanísticos vigentes de la Unidad de Actuación UA-16.

##### Ordenanza 10A. COLONIA IBERIA

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MÍNIMA	1.000 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%
DENSIDAD MÁXIMA	1 vivienda cada 20 hectáreas
ALTURA MÁXIMA	En edificaciones industriales sin limitación.
EDIFICABILIDAD NETA S/PARCELA	0,1806 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	3 metros a cualquier lindero.
FRENTE FACHADA	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	No se establece
EDIFICACIONES EXISTENTES	Se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente POM
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113 1/115 02/124.02 del POM

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA Edificación adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
USOS	
USO MAYORITARIO	Uso Industrial Gran Industria
USO COMPATIBLE	Residencial vinculado a actividad, dotacional y equipamiento, terciario
USOS PROHIBIDOS	Los no contemplados

##### Ordenanza 10B. COLONIA IBERIA

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MÍNIMA	1.000 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%
ALTURA MÁXIMA	En edificaciones industriales sin limitación
NUMERO DE PLANTAS	2 plantas
EDIFICABILIDAD NETA	0,8324 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	3 m a cualquier lindero y 6 m a frente de parcela
FRENTE FACHADA	Mínimo 6 m a efectos de nuevas parcelaciones
FONDO MÁXIMO	No se establece
EDIFICACIONES EXISTENTES	Se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente POM
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113.11/115.02/124.02



<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN</b>	
TIPOLOGÍA	Edificación aislada EA
<b>USOS</b>	
USO MAYORITARIO	Uso Industrial
USO COMPATIBLE	Residencial vinculado a actividad, Dotacional y equipamiento, terciario
USOS PROHIBIDOS	Los no contemplados

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
PRODUCTIVO IP	Sin limitación
ALMACENAJE IA	Sin limitación
COMERCIAL TC	En planta baja
OFICINAS TO	En planta baja, o en edificio completo
RECREATIVO TR	En planta baja, o en edificio completo
GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en 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

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Fachadas de ladrillo de cara vista, mampostería y revoco

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>
ZONA DE LA COLONIA IBERIA

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Fachadas de ladrillo de cara vista, mampostería, y revoco

<b>ZONA DE ACTUACIÓN</b>
ZONA DE LA COLONIA IBERIA

<b>OBSERVACIONES</b>
Para la obtención de licencia de construcción de edificación próxima a la N-400 se aportará estudio de ruido así como las medidas correctoras para el cumplimiento de la normativa vigente

#### Ordenanza 10D. COLONIA IBERIA

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%
ALTURA MÁXIMA	12 m
NUMERO DE PLANTAS	3
EDIFICABILIDAD NETA	0,2418 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	3 m a cualquier lindero y 6 m a frente de parcela
FRENTE FACHADA	Mínimo 6 m a efectos de nuevas parcelaciones



FONDO MÁXIMO	No se establece
EDIFICACIONES EXISTENTES	Se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente POM
APARCAMIENTOS PRIVADOS	Una plaza por cada 400 m <sup>2</sup> construidos

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	Edificación aislada EA, edificación alineada exenta AEA o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
USOS	
USO MAYORITARIO	Dotacional
USO COMPATIBLE	Equipamiento, industrial, terciario
USOS PROHIBIDOS	Los no contemplados

USOS PORMENORIZADOS	
PRODUCTIVO IP	Sin limitación
ALMACENAJE IA	Sin limitación
COMERCIAL TC	En planta baja
OFICINAS TO	En planta baja, o en edificio completo
RECREATIVO TR	En planta baja, o en edificio completo
GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en 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

## 8. FICHA DE DESARROLLO DE LA UA-16 SEGÚN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 POM DE YEPES

### FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL YEPES (TOLEDO)		
UNIDAD	UA-15	Colonia Iberia
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	SITUACIÓN CARRETERA DE TOLEDO
SUPERFICIE UNIDAD	463.456 m <sup>2</sup>	

ORDENANZA	10-A 10-B 10-C 10-D	OBSERVACIONES
VIV HA DENSIDAD MÁXIMA	0,2	Se debe redactar un Plan Especial de reforma Interior que establece las determinaciones precisas de esta Unidad. Cumplimiento a los dictámenes del Art. 39.-I DLI/2010 debiendo establecer en el Plan Especial las plusvalías generadas por la clasificación como SUNC una parte de la actuación clasificada como SR
M <sup>2</sup> M <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD BRUTA	0,1739 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
SISTEMAS GENERALES	10.498,05 M <sup>2</sup> SS.GG. INFRAESTRUCTURA	
M <sup>2</sup> SUPERFICIE VIALES	Según PAU	
M <sup>2</sup> SUPERFICIE E. LIBRES	57.746,60 M <sup>2</sup>	
M <sup>2</sup> SUPERFICIE DOTACIÓN	Según PAU	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,17	
AP. APROPIABLE	90%	
DESARROLLO	PAU	
PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Se aportará memoria de sostenibilidad económica (art. 30 DL 1/2010 TRLOTAU)	
CESIONES	SEGÚN PAU, DEBIENDO RESPETAR LAS ESTABLECIDAS POR EL POM COMO MÍNIMAS	
PLAZO	1 AÑO	



GESTIÓN	GESTIÓN INDIRECTA
CONSERVACIÓN	PRIVADA. Creación Entidad Urbanística de Conservación
AUTORIZACIONES EXIGIBLES	Concesión de aguas superficiales o subterráneas otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tago que garantice el abastecimiento del ámbito, así como la de vertido de la red de saneamiento. Informe de carreteras respecto a ruido Art. 11 R.D 1367/2007 y se deberá realizar el estudio de tráfico en el que se analizara el impacto que puede ocasionar en el tráfico la actuación informada. Informe favorable de la compañía de suministro eléctrico. Informe de una entidad competente en materia de cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Informe favorable de los Servicios Provinciales de Sanidad y Asuntos Sociales a efectos de cumplimiento de la normativa de Accesibilidad, en aplicación del art. 135.2.b, del Reglamento de la LOTAU.
EDIFICACIONES EXISTENTES	Las edificaciones existentes en el ámbito que no cumplan la normativa de aplicación serán declaradas fuera de ordenación. Art 62 del POM Construcción o Actividad Fuera de Ordenación

## CAPÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. ANTECEDENTES.

El POM de Yepes define la UA-16 como una de las unidades de suelo urbano no consolidado aptas para desarrollar. Es por ello que se procede a su desarrollo de acuerdo con la legislación vigente.

### 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

La UA-16 de Yepes queda definida como tal en el POM. En dicho documento se establece el esquema de viario estructurante que regirá el ámbito y la ubicación de las zonas verdes y suelo dotacionales, tanto públicos como privados.

Mediante el presente P.E.R.I.D. se procede al desarrollo de la UA-16, cumpliendo con la ordenación viaria establecida y ajustándose al Plan de Ordenación Municipal y su Modificación nº 3.

### 3. CRITERIO DE ORDENACIÓN.

Los criterios seguidos para la elaboración de propuesta son los siguientes:

- Mantenimiento de las determinaciones de ordenación del POM - Calidad urbanística de los nuevos espacios urbanos.
- Optimización del derecho edificatorio.
- Dotación de servicios urbanos.

### 4. ORDENACIÓN DEL PAU.

La Ordenación es de carácter industrial y terciario con una pequeña parte de residencial, todo ello recoge situaciones existentes. Se regula por tres ordenanzas diferentes para cada uso.

Para la Ordenación de la Unidad se han tenido en cuenta la ordenación detallada, marcada por la Modificación puntual nº 3 del POM.

Según la ordenación detallada de esta Modificación puntual nº 3, la zona de cesión del suelo por aprovechamiento lucrativo se sitúa en el margen de la carretera CM-TO-2121 En el cruce de ambas carreteras CM-TO-2123 y CN-400 se coloca la zona verde pública, de forma que haga de colchón visual a la presencia de la fábrica de cemento. La urbanización se integra adecuadamente 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 una de las manzanas resultantes, en aplicación de las determinaciones del POM:

Superficie total bruta o inicial de la UA-16: 463.456,00 m<sup>2</sup>.

Superficie de cálculo de la UA-16: 452.957,95 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.1. Zonas verdes (DV) Calificación: Dotacional Zona Verde.

Zona Verde pública (DV): 38.399,60 m<sup>2</sup>.

Zona Verde privada (DV): 19.347,00 m<sup>2</sup>.

Total Zona Verde (DV): 57.746,60 m<sup>2</sup>.

Se observa cómo se establece una superficie superior al estándar mínimo exigido para zona verde para compensar la disminución de suelo dotacional.

**5.1.2. Equipamientos (DE) Calificación: Dotacional equipamiento.**

Dotacional privado (DE): 10.338,00 m<sup>2</sup>.

Total Dotacional (DE): 10.338.00 m<sup>2</sup>.

Se observa cómo se establece una superficie inferior al estándar mínimo exigido para equipamiento y se compensa con un aumento en las zonas verdes.

**5.2. Sistema Viario (DC).**

**Calificación:** Vial público (Sistema local).

Calzada: 7.423,29 m<sup>2</sup>.

Acera: 3.511,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Total Viario: 10.934,29 m<sup>2</sup>.

**5.2.1. Uso de aparcamiento.**

El artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento establece que deberán preverse reservas de aparcamiento en proporción de 1 cada 400 m<sup>2</sup> potencialmente industrial y 1 cada 200 m<sup>2</sup> potencialmente dotacional (aplicándose el estándar de uso pormenorizado mayoritario, es decir, el industria), si bien cabe decir que si el dotacional tiene en su totalidad un carácter y las plazas de aparcamiento que demanda también lo serán aunque estarán anexas al viario público.

PREVISIÓN ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
INDUSTRIAL (uso mayoritario)	63.414.11 /400 = 197p
TOTAL N° DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS Reducción 50% de dotación de plazas públicas 197 (50%)	99 p

PREVISIÓN ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
Plazas industrial (uso mayoritario)	105 p
TOTAL N° DE ESTACIONAMIENTOS EN PERID	105 p

**5.6. Espacios libres privados.**

La superficie libre interior de cada parcela o manzana, en caso de contemplarse, tendrá carácter privado.

El obligado proyecto de edificación de cada edificio deberá recoger y definir claramente el tratamiento de los espacios libres interiores de carácter privado, si estos existieran.

Deberán ir delimitados para respetar claramente la separación del espacio público del privado.

Su diseño, tipología y materiales empleados serán respetuosos con el entorno.

Todos los accesos a los espacios libres privados (zonas verdes privadas) y sus itinerarios interiores serán accesibles y cumplirán la Orden Viv 561/2010, en cuanto a ancho (1,80 m libres de obstáculos), altura mínima de 2,20 m y pavimentación, que el caso de pavimento terrizo requerirá una compactación mínima al 90% del proctor modificado, según se establece en el artículo 7 de la Orden Viv 561/2010,

**5.7. Instalaciones Urbanas.**

Las antenas colectivas de televisión en su caso, los tanques de combustible para suministro a los edificios, se resolverán dentro de cada manzana dependiendo de las soluciones constructivas a elegir.

**6. CONDICIONES URBANÍSTICAS****6.1. Alineaciones.**

La posición de la edificación en el interior de cada unidad, respecto a la alineación exterior, al viario público y a sus cerramientos correspondientes deberá respetar la separación, fondos máximos edificables y retranqueos mínimos indicados en las ordenanzas establecidas en este documento.

**6.2. Rasantes.**

Las rasantes de la calle están determinadas por puntos situados sobre la línea que define y delimita su altimetría. Dichas rasantes se definen en el plano Estructura Viaria del PERID y en los Perfiles Longitudinales del Proyecto de Urbanización.

Con el objeto de cumplir con lo dictado por el artículo 5 de la Orden Viv 561/2010 en cuanto a accesibilidad, ningún tramo del viario tendrá una pendiente longitudinal mayor del 6% ni transversal del 2%.



### 6.3. Ordenación de volúmenes.

Los volúmenes se ordenan con la aplicación de las ordenanzas correspondientes a cada zona. Los correspondientes proyectos de edificación se redactarán tomando como base las asignaciones previstas en las ordenanzas recogidas en la Modificación puntual nº 3 del POM, asumidas íntegramente por este desarrollo.

#### 6.4.3. Red Viaria.

Calzada: 7.423,29 m<sup>2</sup>.  
Acera: 3.511,00 m<sup>2</sup>.  
Total Viario: 10.934,29 m<sup>2</sup>.

#### 6.4.4. Industrial.

Calificación: Suelo Industrial.  
Hay que distinguir dos zonas:  
1. Gran industria: 356.572,27 m<sup>2</sup>.  
2. Industria general: 9.464,79 m<sup>2</sup>.  
Total suelo industrial: 366.037,06 m<sup>2</sup>.

#### 6.4.5. Terciario.

Calificación: Suelo Terciario.  
Terciario: 7.902,00 m<sup>2</sup>.

### 6.5. Cálculo del aprovechamiento.

#### 6.5.1 Cálculo del aprovechamiento bruto.

Se aplican los siguientes coeficientes de edificabilidad, algunos de ellos inferiores a los contemplados en las distintas ordenanzas:

–Gran industria: 0,1806 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
–Industrial general: 0,8324 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
–Terciario: 0,5062 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
–Dotacional privado: 0,2418 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Se obtienen los siguientes aprovechamientos brutos:  
–Gran industria: 64.408,77 m<sup>2</sup>c  
–Industrial general: 7.878,75 m<sup>2</sup>c  
–Terciario: 4.000,00 m<sup>2</sup>c  
–Dotacional privado: 2.500,00 m<sup>2</sup>c  
Total: 78.787,52 m<sup>2</sup>c

### 7. RESUMEN DE CESIONES.

En el presente documento se recogen las siguientes cesiones:  
–Zonas Verdes públicas: 38.399,60 m<sup>2</sup>.  
–Viales: 10.934,29 m<sup>2</sup>.  
–Parcela de 10% de cesión aprov.: 9.464,79 m<sup>2</sup>s (7.878,75 uas-m<sup>2</sup>c)

### 8. SERVICIOS URBANOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN.

Mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización se ejecutarán las obras necesarias para dotar de servicios urbanos a la Unidad de Actuación, que en este caso coincide también con la Unidad de Ejecución. Las obras de urbanización proyectadas deberán incluir:

–Acceso rodado con pavimentación de calzadas.  
–Encintado de aceras.  
–Suministro de energía eléctrica enterrada.  
–Alumbrado Público por aceras.  
–Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.  
–Red de saneamiento y alcantarillado.  
–Red de telecomunicaciones enterrada.  
–Acondicionamiento de Espacios Libres y Z.V.  
–Señalización de viales y espacios públicos y mobiliario urbano.

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. Su diseño y dimensionado se realizará de acuerdo con las especificaciones establecidas en las Normas Generales de Urbanización.

### 9. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El sistema de actuación será el de gestión indirecta a través de Agente Urbanizador. Según la ficha de desarrollo que establece el POM de Yepes para la Unidad de Actuación UA-16, el plazo de ejecución se establece en un año.



Por otro lado y, según el artículo 154.1 del Reglamento de Planeamiento, los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia.

**6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE USO TERCIARIO.**

Será de aplicación la Ordenanza 10-C del Plan de Ordenación Municipal de Yepes, con edificabilidad terciaria de 0,5062 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Yepes 17 de marzo de 2015.-El Alcalde, Antonio Rodríguez-Tembleco de la Oliva.

*N.º I.-2469*