



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LOS YÉBENES

APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 25 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YEBENES

Una vez publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 142, de fecha 26 de julio de 2023, la Orden 150/2023, de 14 de julio, de la Consejería de Fomento por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 25 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, se procede por medio del presente anuncio a publicar el contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prevista en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, para su plena eficacia.

Diligencia.-Para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual nº 25 de las NN.SS. de Los Yébenes que consta de 52 páginas numeradas del 1 al 52 y se corresponde fielmente con el expediente aprobado inicialmente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de fecha 3011112022. Los Yébenes, 28 de junio de 2023. El Secretario, Fdo. Juan Carlos Rodríguez Martín-Sonseca.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DE LAS NN.SS. MUNICIPALES DE LOS YÉBENES [TOLEDO]

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023

Definición de la Ordenación Detallada de un Suelo Urbano calificado como 55.GG. y Modificación Parcial de su Calificación y Ordenanza reguladora, de ser: SS.GG. - Zonas Verdes y Espacios Libres (LJ): a ser: Dotacional Público' - 'Instituciones Singulares (IS)'

ÍNDICE

- Memoria MP-25 NN.SS. de Los Yébenes. (Rev.OS_agosto 2022)
- **Memoria expositiva.**
- Emplazamiento.
- Antecedentes
- Objeto y finalidad.
- Programa de Necesidades.
- Alcance.
- Normativo Urbanística de Aplicación.
- Evaluación Ambiental.
- **Memoria justificativa.**
- Justificación de los 'adaptaciones de contorno' del ámbito de actuación.
- Justificación de la recalificación de los terrenos ocupados por el Auditorio.
- Justificación de no incremento de Aprovechamiento Lucrativo en los terrenos.
- Cumplimiento de los estándares de SS.GG. - Zonas Verdes Públicos.
- Justificación de la mejora para el bienestar de lo Población.
- **Ordenanza Reguladora.**
- Actual.
- Modificada.
- **Planos de regulación del suelo.**
- Actuales.
- Modificados.
- **Anejo 1.**
- Listados de cálculo de la Edificabilidad Máximo Prevista por el Planeamiento en Suelo Urbano de Uso característico Residencial “.
- Anejo 2. Anexo de Justificación de Accesibilidad. (Rev.03_marzo 2022).



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Memoria

Memoria expositiva.

El Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes promueve la Modificación Puntual de las vigentes NN.SS., bajo el título "Definición de la Ordenación Detallada de un Suelo Urbano calificado como SS.GG. y Recalificación parcial, de ser: 'SS.GG' - 'Zonas Verdes y Espacios Libres (L)', a ser: 'Dotacional Público' - 'Desarrollo Urbano (DU)'".

Esta Modificación Normativa está motivada por la necesidad de definir la Ordenación Detallada de una zona de Suelo Urbano sin consolidar, cuyo perímetro se ha ido desarrollando (vía Proyecto de Obra Pública Ordinaria) sin seguir una planificación general. Esto ha provocado que la realidad física presente ciertas divergencias respecto a la delimitación definida en los 'Planos de Ordenación' de las NN.SS.



Ordenación vigente en la zona

Actualmente es voluntad del Consistorio actualizar y regularizar las condiciones urbanísticas de toda esta zona, como paso previo a su consolidación mediante la urbanización de los terrenos restantes, que actualmente suponen una grave discontinuidad urbana. Dichos proyectos de urbanización incluyen la ejecución de un amplio espacio libre, de carácter público, de unos 15.640m², como culminación de las previsiones de las NN.SS. para esta zona.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 3/33

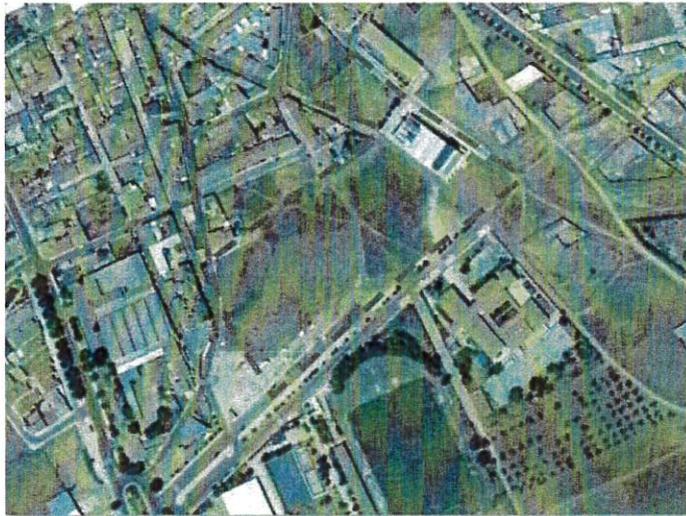


Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Emplazamiento.

El área al que afecta esta Modificación Puntual se localiza en terrenos de Suelo Urbano, cuya consolidación urbanística depende únicamente de la directa ejecución de las obras de urbanización. Se trata de un área confinada en su perímetro por cuatro viales de titularidad pública: calle Talavera al NE; calle Colón al SO; calle Salvador Dalí (en gran parte sin ejecutar) al NO; y al SE, la Avda. de Europa (ejecutada parcialmente). Esta área remata el borde, en la zona sur, del núcleo urbano de Los Yébenes, C.P.:45.470. (Toledo).



Ámbito geográfico de la M.P.

Se incorpora, además, al estudio de los parámetros de esta M.P. una parcela calificada como SS.GG., al norte de los terrenos mencionados, localizada entre las calles Talavera y Blas Garoz, ya que también se ve levemente afectada por un cambio de alineación de la calle Salvador Dalí.

Antecedentes.

Las vigentes NN.SS. municipales de Los Yébenes, en su redacción original (aprobada por la C.P.U. en abril de 1996) definen la creación de una zona, destinada a los servicios públicos y las relaciones sociales, como remate del ensanche del núcleo urbano, confinando en esa zona, entre las carreteras N-401 y CM-4025.

Con esta premisa, se trazó un amplio vial de nueva creación (actual Avda. de Europa) conectando ambas carreteras. Al sur de dicho vial se calificaron amplios terrenos de Suelo Urbano, como Equipamiento Deportivo e Institucional, de carácter público. En dichas áreas actualmente se levantan el Complejo Polideportivo Municipal y el Instituto de Enseñanza Secundaria, quedando aún vacantes algunos de estos terrenos.

Al norte de la Avda. de Europa, por su parte, las nuevas NN.SS. municipales plantearon la creación de lo que, mediante una ordenanza reguladora propia, se definió como:



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

"[Artículo 7.10]. Manzana Social (ME). - Se pretende obtener mediante esta ordenanza, y un proyecto unitario, una zona singular en el ensanche sur de la ciudad."

Para ello, se delimitó un amplio recinto, bien proporcionado, que se calificó como SS.GG. y se le asignó la ordenanza: 'Zonas Verdes y Espacios Libres (L)'. Se definieron, además, unas condiciones específicas de uso y volumen para las edificaciones, en todo el perímetro de dicho recinto (entre las que destaca la definición de un retranqueo en planta baja para la creación de soportales comerciales) que denotan la pretensión de crear una amplia plaza pública, de carácter representativo.

Distintas vicisitudes, relacionadas con la compleja estructura de la propiedad del suelo, hacen que el proyecto de plaza pública se demore, hasta la convocatoria (en diciembre de 2017) de un 'Concurso de ideas con intervención de jurado para la Ordenación y Urbanización de una Plaza Pública en Los Yébenes (Toledo)'.



Propuesta ganadora del Concurso de ideas para Plaza Pública.

Objeto y finalidad.

La presente M.P. de las NN.SS. tiene por objeto la reordenación de la zona, con la finalidad de hacer urbanísticamente viable la ejecución de un Proyecto de Urbanización en base a la propuesta ganadora del mencionado Concurso de Ideas. Así mismo, se pretende que todas las preexistencias de la zona queden urbanísticamente regularizadas, tras la entrada en vigor de la M.P.

Programa de Necesidades.

Las necesidades expresadas por el Ayuntamiento de Los Yébenes, para la presente modificación normativa, es el siguiente:

1. Definición de la Ordenación Detallada de la zona, adaptada a las preexistencias. Como ya se ha mencionado, existen varias intervenciones



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 5/33

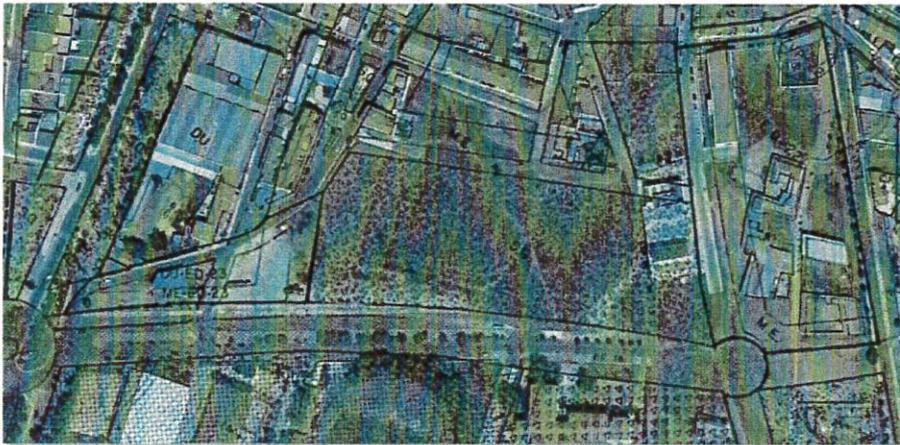


Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

'de contorno', que se han realizado vía POPO y que no coinciden exactamente con la delimitación vigente en las NN.SS.

2. La regularización más significativa es la del nuevo Auditorio Municipal, edificación existente que, como se observa en la superposición la Ordenación vigente con la ortofotogrametría de la zona, se localiza dentro de la delimitación de SS.GG. a la que se refiere esta M.P.. Esto conlleva un cambio del Uso del suelo previsto para la zona, así como la aparición de una ocupación y edificabilidad no contempladas en las NN.SS.



Superposición ordenación vigente con Ortofoto.

3. Delimitación gráfica de las zonas de Ordenación Urbanística resultantes de la nueva Ordenación Detallada, así como la asignación de sus respectivas Ordenanzas Reguladoras.

Alcance.

En la estructura del presente documento se incluye:

- La Justificación Normativa de la modificación planteada.
- Los planos de Ordenación Detallada de la zona.
- Los planos de Ordenación modificados, que sustituirán a los actuales en las NN.SS., tras su entrada en, con expresión de la Ordenanza Reguladora de aplicación en cada una de las zonas afectadas.

* La presente M.P. no incorpora ninguna nueva Ordenanza Reguladora a las NN.SS. Si se incorpora, sin embargo, una matización a la ordenanza dotacional, denominada 'IS Instituciones Singulares', para habilitar el instrumento de legalización del edificio del auditorio municipal.



 Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes**Normativa Urbanística de Aplicación.**• Estatal:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, (BOE de 15 y 16 de septiembre), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2187/1.978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Ley 16/1.985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (B.O.E. núm. 102 de fecha 29 de abril de 2006)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. (B.O.E. núm. 15 de fecha 22 de junio de 2008)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 2013).

• Regional:

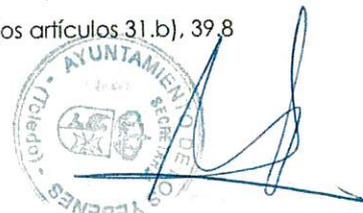
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM) núm. 97, de 21 de mayo de 2010. Última modificación: 25 de febrero de 2021).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM) núm. 179, de 28 de septiembre de 2004. Última modificación: 30 de noviembre de 2018).
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (DOCM) núm. 129, de 7 de julio de 2010).
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha. («DOCM» núm. 30, de 13 de febrero de 2020).

Evaluación Ambiental.

El carácter de la modificación propuesta no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, dado que no concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 31.b), 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 7/33



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes**Memoria justificativa.**

Los terrenos afectados por el alcance de esta M.P., cuentan con las siguientes características, de acuerdo con lo estipulado en las vigentes NN.SS.:

Condiciones urbanísticas de los terrenos actuales	
Clasificación	Suelo Urbano
Calificación	SS.GG.
Ordenanza Reguladora	Zonas Verdes y Espacios Libres (L)

Como tales Sistemas Generales, este Suelo Urbano, una vez consolidado, se tratará de un Suelo Público, al que la Normativa Urbanística vigente (NN.SS.) asigna una finalidad vertebradora y configuradora la estructura general y orgánica del territorio.

En ese sentido, la modificación normativa planteada en esta M.P. no conlleva la modificación del carácter público de ninguna parte del territorio afectado, por lo que, como se justificará, no se está alterando el Aprovechamiento Lucrativo en el municipio.

La Ordenanza reguladora 'Zonas Verdes y espacios libres (L)', recoge sus condiciones particulares para la edificación, en el Artículo 7.14 de las NN.SS.:

Artículo 7.14. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (L).

Altura de la edificación: 1 planta o tres metros.

Ocupación máxima de parcela: El 1 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Edificabilidad máxima: Será de 0,03 m²/m².. sobre la superficie neta de parcela.

Este condicionado implica la imposibilidad de realizar, en este tipo de terrenos, obras con las características de las llevadas a cabo para la construcción del nuevo Auditorio Municipal. Inaugurado en febrero de 2010, esta edificación se encuentra actualmente, por tanto, 'Fuera de Ordenación'.

Así pues, para regularizar la situación urbanística de esta significativa dotación municipal, la presente M.P. plantea la segregación de la parcela ocupada por el Auditorio, respecto del área de SS.GG. originario, para adscribirla a la ordenanza de la zona contigua, denominada 'Instituciones Singulares - (IS)', que es la ordenanza que disponen las NNSS para las parcelas de uso dotacional.

El resto de los terrenos afectados, una vez detraída la parcela del Auditorio, mantienen intactas sus estipulaciones normativas.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

Página 8/33





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Condiciones urbanísticas de los terrenos modificados		
	Subparcela recalificada	Resto parcela matriz
Clasificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Calificación	Equipamiento	SS.GG.
Ordenanza	Instituciones Singulares (I.S.)	Zonas Verdes y Espacios Libres (L)
Tipología	-	-
Uso	E.H. Equipamiento[...] espectáculos.	Zonas Verdes y Espacios Libres

Será objeto de esta Memoria, justificar la reducción de 'Espacios libres- Zonas Verdes' en el municipio, que conlleva esta modificación.

La descripción geométrica de cada una de estas dos áreas va a quedar recogida en los planos de esta M.P.

El balance de superficies provocado por la modificación es el siguiente:

- o **La superficie computada en las NN.SS.** para las dos manzanas de SS.GG. - Zonas Verdes y Espacios Libres, objeto de la presente M.P. es de **20.710,92m²** y **3.578,29m²**, respectivamente.
- o La nueva **parcela de suelo Dotacional Público** es de **2.282,30m²**
- o La superficie de las **parcelas modificadas de SS.GG** - Zonas Verdes y Espacios Libres es de **15.643,79m²** y **3.099,56m²**, respectivamente.

* La diferencia entre la suma de las superficies actuales y la de las resultantes, se produce por un doble motivo:

- Por la aparición de un vial que divide las dos nuevas parcelas.
- Por las 'adaptaciones de contorno' de la delimitación.



Esquema balance de superficies de la M.P..



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

1.- Justificación de las 'adaptaciones de contorno' del ámbito de actuación.

La presente Modificación Normativa no plantea el trazado de nuevos viales, excepto el que se genera entre las dos parcelas segregadas. Tampoco se elimina, ni modifica ninguno de los existentes. Únicamente se practican las adaptaciones necesarias para que las alineaciones normativas de los distintos viales se correspondan con las preexistencias. Para ello, se cuenta con levantamiento topográfico de la zona.

Este aspecto no va a requerir mayor justificación, dado que las divergencias entre la realidad física y el planeamiento no son muy acusadas.

Además, resulta un ejercicio incluso necesario, teniendo en cuenta dos circunstancias:

- Que las vigentes NN.SS. carecen de Ordenación Detallada, y la Ordenación Estructural queda definida mediante una única serie de planos de a escala 1/200.
- Que la planimetría de la época, utilizada para la redacción de las NNSS, presenta evidentes imprecisiones.

Por tanto y, en resumen, se trata simplemente de elevar el grado de definición de la Ordenación Urbanística en la zona.

2.- Justificación de la recalificación de los terrenos ocupados por el Auditorio.

Como se ha expresado, se pretende segregar una franja al NE de los terrenos objeto de esta M.P., para regularizar la Ordenación Urbanística, alterada a causa de la edificación del Auditorio Municipal, que se encuentra Fuera de Ordenación.

Se trata de una operación sencilla, por la cual, dicha parcela se detrae de la delimitación de los SS.GG. (Ordenanza L) y se incorpora a la calificación de suelo propia del destino dotacional al que se destina (Ordenanza IS). Esta es la categoría existente en las NNSS, que engloba todas las parcelas destinadas a equipamientos dotacionales en el municipio (excepto las que se localizan en la zona de Casco Histórico).

Los parámetros normativos de esta zona vienen regulados en el Artículo 7.12, de la siguiente manera:

Artículo 7.12. INSTITUCIONES SINGULARES (IS).

Altura de la edificación: 3 plantas o 9 metros.

Ocupación máxima de parcela. El 50 por 100 de la superficie neta.

La volumetría del teatro auditorio, a causa de la altura de la caja escénica, resulta completamente extraordinaria y no responde a las necesidades de ningún otro tipo de edificio dotacional que ya exista, ni que resulte previsible en un futuro. Por ello, no tiene sentido modificar las condiciones volumétricas para que se permita la construcción de volúmenes semejantes al del auditorio, que resultarían indeseables.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

Página 10/33



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Lo adecuado en este caso, es introducir la posibilidad de habilitar excepciones, cuando la especial naturaleza del equipamiento dotacional así lo exija, mediante su aprobación por parte del Ayuntamiento, motivada en base a su utilidad pública y a los informes técnicos que justifiquen dicha necesidad.

Resulta conveniente vincular el empleo de este instrumento, a una serie de limitaciones que garanticen la preservación del equilibrio de la ordenación vigente. Con ese objeto, se establecen las siguientes:

1. Sólo será de aplicación a suelos cuyo destino sea un uso dotacional público.
2. La operación, en ningún caso, alterará el aprovechamiento urbanístico de ningún suelo.
3. No se podrán modificar las alineaciones o rasantes definidas para la vía pública.
4. No se podrán alterar otros parámetros urbanísticos, distintos a los volumétricos.
5. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La necesidad de aprobación municipal expresa de las excepciones justificadas a los parámetros volumétricos de la ordenanza dotacional vigente, ofrece mayores garantías al proceso que modificar los parámetros volumétricos de la ordenanza de manera universal.

Como resultado de estas consideraciones, la propuesta de modificación de la categoría IS- *Instituciones singulares*, a implementar en las NNSS, es la siguiente:

Artículo 7.12. INSTITUCIONES SINGULARES (IS).

Altura de la edificación: 3 plantas o 9 metros.

Ocupación máxima de parcela. El 50 por 100 de la superficie neta.

Dichas *condiciones volumétricas*, en atención a la especial naturaleza que eventualmente pudieran presentar los equipamientos dotacionales a implantar bajo esta ordenanza (IS), podrán ser objeto de modificación, previa aprobación expresa del Ayuntamiento, motivada en base a su utilidad pública y a los informes técnicos que justifiquen dicha necesidad, y que en todo caso deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- 1- No se podrá alterar el uso global que define el uso del suelo.
- 2- Se podrán, justificadamente, exceder los límites de altura y ocupación fijados en este artículo, pero de la nueva volumetría no podrá resultar:
 - a. Aumento del aprovechamiento urbanístico de ningún suelo.
 - b. Modificación de las alineaciones o las rasantes definidas para la vía pública.
 - c. Modificación de otros parámetros normativos, distintos a los volumétricos.
 - d. Ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

 Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

Página 11/33



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Para el caso concreto del auditorio municipal, los parámetros volumétricos resultantes son los siguientes:

Parámetros volumétricos del Auditorio Municipal.		
	Ordenanza I.S. – NN.SS.	Auditorio Municipal
Altura	3 plantas – 9 metros.	1 pl. sobre rasante + 1 pl. semisótano Zona museo: ≈7,5m Zona butacas: ≈11m Caja escénica: ≈17m
Ocupación	50%	Ocupación catastrada: 1.323m ² Sup. Parcela: 2.282m ² -> Ocup:58%
Uso global	E.H. Equipamiento	E.H. Equipamiento
Edificab. máx.	2.282m ² * 50% * 3 pl.= 3.423m ²	Edificabilidad catastrada: 1.996m ²
Aprov. Urb.	-	-

Por otro lado, a los efectos de la presente Modificación Puntual, esta recalificación está provocando una reducción de los terrenos calificados como Espacios Libres – Zonas Verdes y el aumento de la edificabilidad (no la residencial, pero sí la total) en las vigentes NN.SS. Por tanto, la viabilidad de la recalificación pretendida, observando la normativa vigente y, en concreto, las incluidas en el compendio oficial 'Código de Urbanismo de Castilla la Mancha', estará condicionada a la justificación de dos parámetros:

3.- Justificación de no incremento de Aprovechamiento Lucrativo en los terrenos.

Los terrenos objeto de esta M.P. y en concreto, los de la parcela que se pretende recalificar, cuentan, como se ha expuesto, con la Clasificación de Suelo Urbano, si bien, en el caso del resto de la parcela matriz, su condición de solar está pendiente de un elevado porcentaje de las obras de urbanización necesarias.

Resulta por tanto de aplicación el Artículo 69.1.2.b del TRLOTAU:

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1.2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes serán:

[...]

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior, las siguientes:

1º. El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y determinado por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

Página 12/33





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Se evalúa la recalificación propuesta, a los efectos de establecer la obligatoriedad de realizar cesiones de suelo dotacional, para justificar el artículo citado:

Definimos el balance del 'aprovechamiento objetivo', que menciona el texto legal, como el que resultaría de la aplicación sobre los terrenos recalificados, de las 'Condiciones Particulares' de la Ordenanza 'IS', respecto de la Ordenanza 'L.' (Art. 7.99 y 7.14 de las NN.SS. respectivamente).

En estos términos, la recalificación de terrenos planteada arrojaría un 'saldo cero' en el Aprovechamiento Lucrativo, toda vez que se trata, tanto la situación original, como la modificada, de suelos de destino dotacional, con naturaleza, titularidad y uso públicos.

Por tanto, la recalificación de terrenos planteada no supone ningún incremento del Aprovechamiento Lucrativo de los terrenos, ya que, por definición, el suelo Dotacional Público carece de Aprovechamiento Lucrativo.

4.- Cumplimiento de los estándares de SS.GG. - Zonas Verdes Públicas.

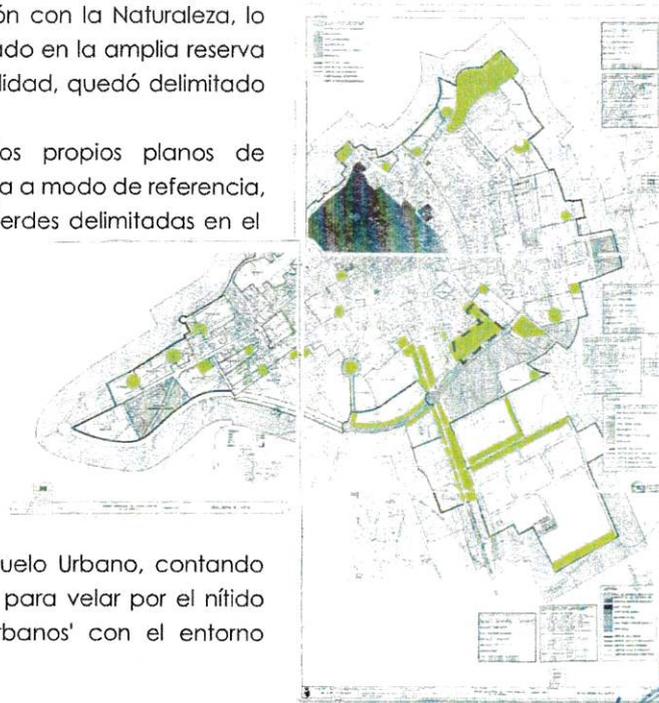
La recalificación planteada elimina una pequeña superficie del total de los terrenos que las vigentes NN.SS. califica como SS.GG., para el establecimiento de Zonas Verdes - Espacios Libres. Sin embargo, Los Yébenes es un municipio que mantiene una honda relación con la Naturaleza, lo cual se ve claramente reflejado en la amplia reserva de suelo que, para esta finalidad, quedó delimitado en las NN.SS.

En las imágenes, sobre los propios planos de ordenación vigentes, se refleja a modo de referencia, la distribución de la Zonas Verdes delimitadas en el Suelo Urbano del municipio.

Entre ellas, se marca en trazos rojos la parcela objeto de la Modificación Puntual.

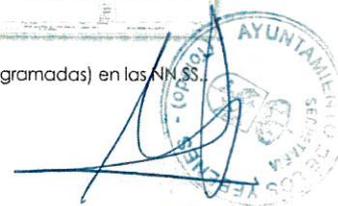
A esto habría que añadir la franja de terreno de 'Especial Protección frente a la Edificación', que la NN.SS. delimita alrededor de todo

el perímetro del Límite de Suelo Urbano, contando con una anchura de 100m, para velar por el nítido contacto de los 'bordes urbanos' con el entorno natural inmediato.



Señalamiento de Zonas Verdes (actuales y programadas) en las NN.SS.

Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

En consideración de lo cual, se justifica, a continuación, la viabilidad de la M.P. mediante la comprobación del cumplimiento de los estándares dotacionales de SS.GG. para Zonas Verdes Públicas, en la globalidad del municipio, en cumplimiento de la normativa vigente.

Como paso previo a la justificación de los estándares dotacionales previstos por el TRLOTAU, toda vez que los porcentajes regulados dependen del tamaño del núcleo poblacional, se procede a establecer:

- 1.- La *Densidad Poblacional Máxima (DPM)*, para cada zona del núcleo urbano de Los Yébenes, para combinarla con
- 2.- Las Edificabilidades Residenciales Máximas contempladas por las NNSS, a los efectos finales de obtener el dato de
- 3.- La *Población Máxima prevista por el Planeamiento*, con la que situar la cuestión en uno de los tres supuestos establecidos en el Art. 19.5.1 del Reglamento de Planeamiento.

4.1.- Establecimiento de la Densidad Poblacional Máxima.

Este apartado tiene por objeto determinar un índice de DPM, adecuado para el núcleo urbano de Los Yébenes y justificar su idoneidad, en sustitución de lo establecido en la Disposición Preliminar nº13 del TRLOTAU, que, evidentemente, no se corresponde con la realidad socioeconómica y urbana del municipio:

13. Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

Estos términos de la disposición preliminar 13, implican considerar que, en el municipio de Los Yébenes, el 'hogar tipo' cuenta con alrededor de 70m² destinados a uso vivienda y que en esta superficie conviven 3 personas. Además, supone considerar que no existe ninguna vivienda desocupada en todo el núcleo urbano, bien por abandono, segunda vivienda, etcétera.

Evidentemente, la realidad de este municipio es radicalmente distinta y a continuación se aporta el análisis de los datos socioeconómicos y del medio urbano, que lo justifican:

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN:

Se trata de determinar, con cifras reales, cómo es la población, su realidad actual, su evolución en el tiempo, qué estructura de propiedad tiene, cómo son los hogares, cuál es su tamaño medio, cuánta gente vive en ellos, qué porcentaje de usos hay en el casco urbano consolidado, qué previsiones de futuro presenta, etcétera.



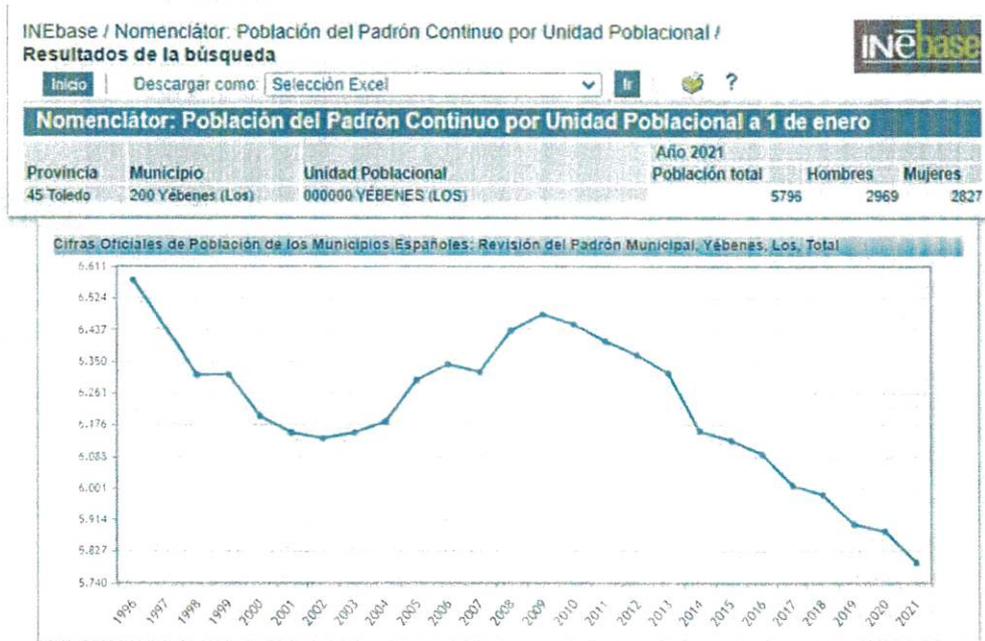
Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

a) Evolución de la Población: A continuación, se aporta un gráfico de datos, ofrecido por el Instituto Nacional de Estadística, donde se observa cómo Los Yébenes cuenta con **5.796 vecinos** (en el año 2021) y presenta una tendencia decreciente, en términos generales, y sostenida durante los últimos 12 años.



b) Estructura de la Población y la Propiedad: Se aporta, igualmente, el último Censo de Población y Viviendas, realizado con datos de 2011. Cabe destacar que de 2011 hasta 2021, los datos de población (según se acaba de indicar) han decrecido, por lo que no disponer de datos más recientes, no adultera el resultado, sino que, en todo caso, supone un margen de seguridad para la comprobación.

De dicho censo se extrae que existen un total de 3.067 viviendas en el núcleo urbano, de las cuales, 2.032 son viviendas principales convencionales. El resto (1.034) se dividen entre viviendas secundarias y vacías.

El porcentaje de ocupación de viviendas en el núcleo urbano, por tanto, es del 66,25%.

Municipio	1 Total viviendas (2+3)	2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	2.11 Viviendas principales convencionales	2.12 Alojamientos	2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	2.21 Viviendas secundarias	2.22 Viviendas vacías	3 Total viviendas colectivas
45200 Yébenes, Los	3.067	3.066	2.032	2.032	0	1.034	430	604	0

Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

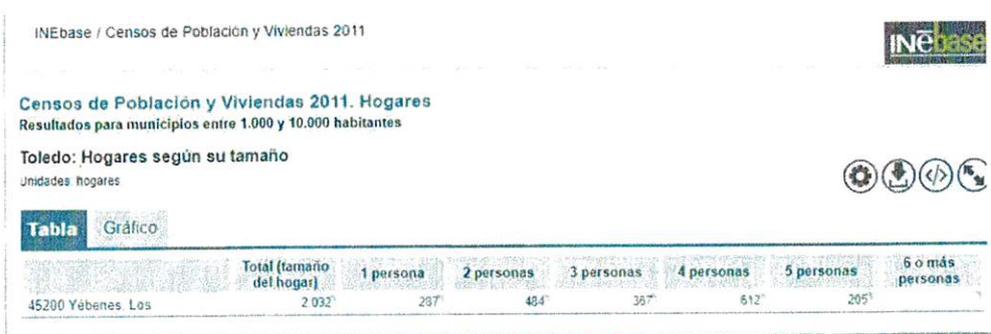


Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

c) Reparto de la Población según tipología de Vivienda: Del total de viviendas principales (2.032), se han analizado los porcentajes, según la distribución que presenta la población que las habita. En ese sentido, se aporta un nuevo gráfico (extraído del INE) que arroja los siguientes datos:

- Hogares con 1 habitante: 287, lo que supone un 14,68%
- Hogares con 2 habitantes: 484, lo que supone un 24,76%
- Hogares con 3 habitantes: 367, lo que supone un 18,77%
- Hogares con 4 habitantes: 612, lo que supone un 31,30%
- Hogares con 5 habitantes: 205, lo que supone un 10,49%



Un dato representativo que se puede extraer, utilizando estos datos de manera combinada, es la distribución de un total de población (en 2011) de 6.332 personas, en el total de vivienda principal que, como se ha visto, ascendía en ese mismo año a 2.032. El dato arrojado es de 3,116 hab/viv.

d) Tendencias futuras de la Evolución de la Población: Como se ha visto, la población de Los Yébenes presenta una tendencia regresiva sostenida que, durante los últimos 20 años se ha mantenido en una media, bastante homogénea, de 26,8 habitantes menos al año, o lo que es lo mismo, un decrecimiento del 0,462% anual.

EDIFICACIÓN Y USOS ACTUALES DEL SUELO:

Se trata de determinar con cifras reales cómo es el parque edificatorio actual del núcleo urbano de los Yébenes, cuántos inmuebles hay, cuántos de ellos tienen un uso residencial, que superficie construida supone cada uno de estos conjuntos de inmuebles, etcétera. El objeto final de este estudio, será relacionarlo con los datos poblacionales reales del apartado anterior, obteniendo así un dato estadístico de la Densidad Poblacional característica del núcleo urbano de Los Yébenes, extraído directamente de la realidad del municipio.

En ese sentido, se aportan nuevos gráficos (obtenidos de la Dirección General del Catastro) sobre el Uso de Inmuebles en Núcleo Urbano, cuya combinación arroja los siguientes datos, actualizados a 2021:



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



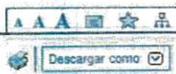
Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

		Vivienda Colect	Vivienda Unifam	Aparcamis	Comercial	Industrial	Oficinas	Resto	TOTAL
452001 - Yébenes (Los)	Nº Inmuebles	336	1.101	109	52	305	4	514	
	Sup. Media	140	277	41	165	816	641	124	
	Sup. por Distrito	47.040	304.977	4.469	8.580	248.880	2.564	63.736	
452002 - Yébenes (Los)	Nº Inmuebles	470	1.171	129	29	177	2	465	
	Sup. Media	127	245	37	318	163	152	42	
	Sup. por Distrito	59.690	286.895	4.773	9.222	28.851	304	19.530	
Superficie inmuebles total municipio por usos		106.730	591.872	9.242	17.802	277.731	2.868	83.266	1.089.511
		9,80%	54,32%	0,85%	1,63%	25,49%	0,26%	7,64%	100,00%

De este listado se deduce que el núcleo urbano cuenta con:

- Número total de inmuebles: 4.864
- Superficie construida del total de los inmuebles: 1.089.511m².
- Nº total de inmuebles de Uso Residencial Unifamiliar + Colectiva: 3.078.
Este mismo dato, según el INE, es de 3.067 viviendas. Esta concordancia de datos (la discrepancia resulta despreciable) sirve de comprobación del correcto tratamiento de los datos estadísticos.
- Superficie construida de Uso Residencial Unifamiliar + Colectiva: **Sup.cons.resid.= 698.602m²**, lo que supone un 64,12% del total de superficie construida.



Toledo - Inmuebles por Distrito y Uso
Unidades: Distritos Censales

	Vivienda Colectiva	Vivienda Unifamiliar	Aparcamiento	Comercial	Industrial	Oficinas	Resto
452001 - Yébenes (Los)	336	1.101	109	52	305	4	514
452002 - Yébenes (Los)	470	1.171	129	29	177	2	465

Unidades: Distritos Censales

	Vivienda Colectiva	Vivienda Unifamiliar	Aparcamiento	Comercial	Industrial	Oficinas	Resto
452001 - Yébenes (Los)	140	277	41	165	816	641	124
452002 - Yébenes (Los)	127	245	37	318	163	152	42

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Dirección General del Catastro - Paseo de la Castellana 272, 28046 (Madrid) España - Tlf. (+34) 91 583 88 90



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

ÍNDICE ACTUAL DE DENSIDAD POBLACIONAL EN EL NÚCLEO URBANO:

De la combinación de los datos anteriores, se puede extraer un dato actual de la Densidad Poblacional concurrente en el núcleo urbano de los Yébenes:

$$\text{Índice Densidad Poblacional} = \frac{\text{Población} = 5.796 \text{ hab}}{\text{Sup.cons.resid} = 698.602 / 100 \text{ m}^2} = \mathbf{0,82965 \text{ hab}/100\text{m}^2}.$$

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA:

Como se verá en el apartado donde se calcula la edificabilidad residencial máxima, se ha realizado, mediante tecnología CAD, un exhaustivo cálculo de las superficies de todo el Suelo Urbano, clasificándolas por su adscripción a las distintas Ordenanzas reguladoras, según lo estipulado en las NNSS.

Así mismo, como también se verá, se han obtenido las edificabilidades máximas previstas por el planeamiento, en cada una de dichas zonas. Los listados completos y pormenorizados se aportan al final del documento.

Según los datos de ese listado, la Edificabilidad Máxima prevista por el Planeamiento, en el total del núcleo urbano de Los Yébenes, asciende a 1.643.347,18m².

Este dato, a los efectos de aplicarlo para el cálculo de la población, se ve afectado del coeficiente establecido por Artículo 19.5.1. del R. P., según el cual, de esta superficie se consideraría residencial un 70%, contemplando que un 30% se destina a usos compatibles.

Aplicando dicho coeficiente, la **Edificabilidad Residencial Máxima prevista por el Planeamiento** asciende a **1.150.343,03m²**.

POBLACIÓN MÁXIMA PREVISTA POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con los datos que se han venido justificando en todo este apartado, el número máximo de habitantes que el planeamiento prevé que pueda alcanzar el núcleo de población, se calcula de la siguiente manera:

La Población Máxima Prevista por el Planeamiento, resulta del producto de la Edificabilidad Residencial Máxima Prevista por el Planeamiento, por el Índice de Densidad Poblacional calculado y justificado anteriormente.

$$\text{Población Máx. Prev. Plan.} = \text{Edif. Resid. Máx. Prev. Plan.} * \text{Índice Densidad Poblacional}$$

$$\text{Población Máx. Prev. Planeam.} = 1.150.343,03\text{m}^2 * 0,0082965[\text{hab}/100\text{m}^2] = \mathbf{9.543,82 \text{ hab.}}$$

Por tanto, queda justificado, a los efectos de la justificación de los estándares dotacionales del TRLOTAUC-LM, donde la exigencia depende del número de habitantes potenciales del municipio, que **el núcleo urbano de Los Yébenes cuenta con una población máxima prevista por el planeamiento, menor de 10.000 habitantes.**



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

Página 18/33



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

4.2.- Establecimiento de la Edificabilidad Residencial Máxima Prevista.

La superficie total de Suelo Edificable Residencial prevista por el Planeamiento, se ha compilado mediante medición directa, realizada sobre cartografía, con tecnología CAD y en aplicación de cada uno de los parámetros relativos a la edificabilidad, contenidos en las distintas Ordenanzas Zonales de las vigentes NN.SS. Dichos parámetros quedan resumidos en la tabla del Art 7.15 de las NN.SS.:

Artículo 7.15. CUADRO GENERAL DE CONDICIONES

ORDENANZA		CONDICIONES DE VOLUMEN							CONDICIONES DE USO		
CLAVE	CALIFICACION	TIPOLOGIA	ALTURA	PARCELA	OCUPACION		DENSIDAD	USO	USOS COMPATIBLES		USOS INCOMPATIBLES
					MAXIMA (nº P)	MAXIMA (m²)			EN PLANTA BAZA	EN TODO EL EDIFICIO	
CH	RESIDENCIAL	A.C. EX.	I, II, III (1)	-	-	18 (4)	-	V.C. V.U.	II, E.I.	E.A. E.U., E.P. S.P.	El resto
ZM	RESIDENCIAL	A.C. EX., A.G.	I, II, III (1)	200	75% (3)	18 (2) (4)	30	V.C. V.U.	II, E.T.A. E.P.	E.U. E.H. E.A., S.I., E.P., S.D.	El resto
D.U.	RESIDENCIAL	A.S., A.G., A.C., EX.	I, II	200	75% (3)	1* (2)	30	V.U.	E.A., E.T.A. E.P.	E.H. E.U., S.P., E.D. E.P.	El resto
M.E.	RESIDENCIAL	M.E.	III	-	-	17	-	V.C. Z.T. en Pl. Bsp.	II, E.A., E.T.	V.C. S.P., E.T., E.P.	El resto

- (1) En función del ancho de la calle
- (2) Solo en el caso de tipología A.C. y vivienda colectiva
- (3) El parámetro ocupación máxima solo tendrá validez cuando se refiera a la tipología AG, AS, EX., en cuyo caso será inaplicable el fondo máximo.
- (4) En el caso de fachadas menores de 6 metros se permitirá un fondo máximo de 20 metros

*Como se observa, las hipótesis de aplicación de los criterios *Ocupación máx.* y *Fondo máx.* en áreas 'Z.M.' y 'D.U.', son complementarias y mutuamente excluyentes. Para poder realizar este estudio, se ha considerado de manera universal el parámetro *Fondo máx.*, comprobando que, de manera general, se obtienen mayores edificabilidades.

*El criterio de *alturas en función del ancho de calle* se extrae de los Art.5.7.2 y 5.7.3:

Para las zonas de ordenanza de Casco Histórico y Zona Mixta las alturas de los edificios se limitarán en función del ancho de la calle, de la siguiente manera:

- Calles mayores de ocho metros: tres plantas.
- Calles menores o iguales a ocho metros: dos plantas.
- Excepto en la ronda de San Blas, en la que se mantendrán dos alturas independientemente del ancho de la calle.

Se definen expresamente las alturas de la edificación para las siguientes plazas:

- * Plaza de la Constitución: 2 plantas.
- * Plaza de Valdera y Pedraza: 3 plantas.
- * Plaza de San Juan: 2 plantas.

Con estos criterios, se ha generado un archivo CAD, del que se ha extraído el plano "Edificabilidad Prevista por el Planeamiento", que se adjunta a este documento. En este plano, se ha representado la edificabilidad de todo el Suelo Urbano del municipio consignando la siguiente información:

* Se ha asignado un código de color a las distintas Ordenanzas Zonales.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

*Se han superficiado y asignado numeración a cada una de las manzanas de SU consolidado.

*Se han marcado y superficiado todas las Unidades de Actuación fijadas en las NN.SS.

*Se han sombreado las distintas áreas, en función del número de alturas edificables, utilizando tramas de líneas en 2 ó 3 direcciones, según el máximo permitido por las NN.SS.

Esta representación gráfica de la *Edificabilidad prevista por el Planeamiento*, se ha trasladado a una hoja de cálculo, que igualmente se adjunta a este documento, donde se suman todas estas áreas.

En el caso de las Unidades de Actuación, se han introducido los datos:

*Vigentes: cuando se trata de UAs ya ejecutadas, extrayendo los datos directamente de la *memoria justificativa* del instrumento de planeamiento aprobado, a tal fin, en cada caso. Son los siguientes: ED-16-E, ED-16-O, ED-17, ED-19, ED-20-S, ED-20-N, ED-21, ED-24-E y PP-3.

ESTUDIOS DE DETALLE					
CONDICIONES TEMPORALES GENERALES					
Plazo para ceder, equidistribuir y urbanizar: EL REGLAMENTARIO.					
Plazo para solicitar licencia: EL REGLAMENTARIO.					
LISTADO DE ESTUDIOS DE DETALLE					
REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	DOTACIÓN DE ESPACIO LIMITE A CONSTRUIR	ORDENANZA	OBSERVACIONES
E.D. 2.		5.760 M2.	1.640 m2.	C.H.	Altura máxima: II Altura máxima: II
E.D. 7		3.480 M2.		Z.M.	
E.D. 8		8.440 M2.	Z.M.		
E.D. 16.O		4.400 M2.	D.U.		
E.D. 16.E		18.120 M2	D.U.		
E.D. 17.		5.440 M2.	C.H.		
E.D. 19.		19.840 M2	C.H.		
E.D. 20.S		19.540 M2	D.U.		
E.D. 20.N		56.040 M2	D.U.		
E.D. 21		32.880 M2	D.U.		
E.D. 22		17.860 M2	D.U.		
E.D. 23		2.160 M.	880 m2.	D.U,M,E	
E.D. 24.E		32.640 M2		D.U.	
E.D. 24.O		10.800 M2	1.040 m2.	D.U.	
E.D. 26		66.000 M2		D.U.	
E.D. 27.E		5.680 M2	2.440 m2.	Z.M.	
E.D. 27.O		23.840 M2		D.U.	
E.D. 29.O		15.960 M2	D.U.		
E.D. 29.E		6.800 M2	D.U.		
E.D. 31		14.560 M2	D.U.		
E.D. 32.E		11.440 M2	D.U.		
E.D. 32.O		12.300 M2	D.U.		
E.D. 36		21.720 M2	C.H.		
OBSERVACIONES					
Es obligatoria la cesión gratuita del 15% del A.T. en cada Unidad de Ejecución.					
Las zonas verdes señaladas en los planos de regulación del suelo con carácter vinculante son de cesión obligatoria y gratuita en su integridad. En las áreas en las que no se señalen estas zonas verdes vinculantes (S.L.V.) se localizan otras zonas verdes preferentes (S.L.P.), que indican los lugares donde preferentemente deben situarse dichas cesiones.					

*Estimados: cuando son UAs pendientes de desarrollo del planeamiento. Para estas, se han estimado las edificabilidades máximas, dividiéndolas, a su vez, en dos categorías.

 Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

- o UAs inscritas en los polígonos de ordenanzas CH y ZM. En estos casos, se ha considerado (en la hipótesis que produce mayor edificabilidad) que se pudieran desarrollar vía Estudio de Detalle, ciñéndose a la ficha recogida en las NN.SS., contando con una cesión pública del 15% del A.T. (según se indica en dicha ficha) y asignándole la media del A.T. del total de la zona bajo dicha ordenanza, obtenido de la medición directa de cada manzana.
- o UAs a las que la NNSS asigna ordenanza DU. Este tipo de UA se localiza en los bordes urbanos, toda vez que se suponen el mecanismo de ensanche previsto por las NNSS. Por este motivo, no cuentan con Ordenación Detallada y el Estudio de Detalle previsto para el desarrollo de la mayoría de ellos, no satisface los requisitos del TRLOTAU.
Para imputar una edificabilidad máxima a este grupo, se le asigna la media del A.T. resultante en las UAs ya ejecutadas mediante esta fórmula, considerando universal el criterio de *Uniformidad de Aprovechamiento*. Existen en el municipio, cuatro UAs que ya han sido desarrolladas mediante PAU, PERI o PP. Son las siguientes: ED-20-S, ED-20-N, ED-24-E y PP-3.
Se excluye de la media el PP-3, ya que está penalizado por un bajo coeficiente de edificabilidad, establecido expresamente por la NN.SS., con lo que (a pesar de que facilitaría el cumplimiento) francamente, se adulteraría el resultado.
La media del A.T. obtenido en las otras tres UAs, resulta: 0,55 m² edificables / m² brutos.

Para la verificación de estos datos, se aporta, como anexo, un listado completamente desglosado, en el que se recoge la Edificabilidad máxima prevista en cada una de las manzanas de suelo consolidado y en cada sector de Unidad de Actuación.

De todo este proceso, se obtiene que la **suma de m² Edificables Totales Previstos por el Planeamiento para el Suelo de Uso Característico Residencial, en el municipio, asciende a: 1.643.347,18m².**

Aplicando la ponderación que establece el Propio Artículo 19.5.1. del R. P., por el cual, de esta superficie se consideraría residencial un 70%, contemplando que un 30% se destinan a usos compatibles. A la vista de ello, la **Edificabilidad Residencial Total Prevista por el Planeamiento** en el núcleo urbano, equivale a: **1.150.343,03m².**

4.3. - Justificación de los Estándares Dotacionales.

El Estándar dotacional de Zonas Verdes en el núcleo urbano de un municipio, lo fija el *Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto 248/2004, de 14-09-2004*, estableciendo una superficie mínima, en función de la edificabilidad de uso residencial planificada.

 Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 21/33



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Artículo 19. Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE).

[...]

5.1. Sistemas Generales (SG)

Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de zonas verdes dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

[...]

a.- Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, [...]

En los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. [...]

A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca justificadamente otros porcentajes concretos, o las edificabilidades correspondientes al uso principal y a los compatibles, se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiéndose el 30% restante para otros usos compatibles.

Por tanto, el Estándar de Z.V. previsto, de 5m² por cada 100m² de edificabilidad residencial, ascendería a:

$$\text{SS.GG. Z.V.} \geq 1.150.343,03 * 5 / 100 \text{ [m}^2\text{]} = \mathbf{57.517,15\text{m}^2}.$$

Para el cómputo de SS.GG. para zonas verdes, previsto por las NN.SS., se han superficiado en el entorno CAD mencionado, todas las áreas marcadas en las NN.SS. Se adjunta el plano "SS.GG. - ZV. según las NN.SS.", en el que se representan todos estos recintos.

La superficie tabulada de dichas áreas, es la siguiente:

Parcela	Superficie	S.>1000m2	Diám. 30m. / P. Lineal	Sup. Computable
SGZV_01	3.874,06	SI	SI	3.874,06
SGZV_02	24.198,21	SI	SI	24.198,21
SGZV_03	3.099,56	SI	SI	3.099,56
SGZV_04	7.013,06	SI	SI	7.013,06
SGZV_05	250,40	NO	NO	
SGZV_06	15.643,79	SI	SI	15.643,79
SGZV_07	2.283,19	SI	SI	
SGZV_08	2.623,89	SI	NO	
SGZV_09	3.992,20	SI	NO	
SGZV_10	1.493,61	SI	NO	
SGZV_11	11.405,82	SI	SI	11.405,82
SGZV_12	1.467,46	SI	SI	1.467,46
TOTAL SS.GG. Z.V.=				66.701,96



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Se ha comprobado, para cada una de ellas, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Art.24 del R.P., resultando algunas 'No Computables' a los efectos de este documento. Dichas zonas, por tanto, no suman en la tabla anterior.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

d) Bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes: los que, a modo de ejes lineales verdes ajardinados, unan distintas zonas e incluso conecten los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, siempre que cuenten con una superficie total, en su conjunto, superior 1.000 metros cuadrados, computando a tal efecto únicamente aquellos tramos cuyo ancho sea igual o superior a 10 metros. En ellos podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.

Las que sí pueden tener consideración de SS.GG. de espacios libres, de acuerdo con lo anterior, aparecen sombreadas en verde en la tabla anterior.

SS.GG. Z.V. = 66.701,96 > 57.517,15m².

Se comprueba, por tanto, que **la presente M.P. nº25 de las NN.SS., CUMPLE el Estándar de SS.GG. para espacios libres**, establecido en el Art. 19 del R.P.

***Holguras en la Justificación del Cumplimiento del Estándar de SSGG - ZV:**

1- Con esta superficie de SS.GG. - Z.V., realizando el cálculo a la inversa, se cumpliría hasta una edificabilidad residencial de 1.905.770,29m², lo que supone un amplio margen de 262.423,10m².

2- Adicionalmente a la superficie de SSGG - ZV computable, utilizada en la justificación, existen una serie de amplias zonas que la NNSS tienen delimitadas como SSGG - ZV, que suman 9.577,16m² más, pero que no se han computado, en atención al Art.24 del RP, ya que, por escasa diferencia, no se consigue inscribir un círculo de 30m de diámetro. En este cómputo se han obviado las zonas 'SGZV_05' y 'SGZV_07', que no presentan las características adecuadas.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

3- En todas las UAs en las que, según lo expuesto anteriormente, se ha estimado un AT del 55%, se está empleando una hipótesis (la más desfavorable) por semejanza con el procedimiento de desarrollo del planeamiento empleado por el Ayuntamiento en ocasiones anteriores, si bien, la estricta atención al planeamiento vigente, remite a la tabla que aparece debajo, donde el AT (denominado como "Coeficiente de Ponderación de Transferencia de Aprovechamiento") se establece en 100% o el 80%, según los casos.

CUADRO DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS.

UNIDAD	ORDENANZA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE ZONA VERDE S.L.V. (m2)	SUPERFICIE A REPERCUTIR (m2)	COEFICIENTE PONDERACION	SUPERFICIE PONDERADA (m2)	PORCENTAJE DE REPERCUSION	SUPERFICIE DOTACIONAL TRANSFERIDA (m2)
PERI 1	CH	3.200	0	3.200	1	3.200	0,88%	480
PERI 2	ZM	3.530	0	3.530	1	3.530	0,97%	530
PERI 3	CH	28.000	0	28.000	1	28.000	7,71%	4.204
PERI 4	D.U.	31.000	13.769	0	0,8	0	0,00%	0
PERI 5	D.U.	4.480	0	4.480	0,8	3.584	14,3%	738
PERI 6	D.U.	10.560	0	10.560	0,8	8.448	2,33%	1.268
PERI 7	ZM	10.480	0	10.480	1	10.480	2,85%	1.574
P.U. 25	D.U.	13.587	2.303	1.453	0,8	1.162	0,32%	175
E.D. 2	CH	5.769	0	5.769	1	5.769	1,59%	865
E.D. 7	ZM	1.660	0	1.660	1	1.660	0,00%	0
E.D. 8	ZM	8.440	0	8.440	1	8.440	2,32%	1.267
E.D. 16 E	D.U.	18.120	0	18.120	0,8	14.496	3,99%	2.177
E.D. 16 G	D.U.	4.400	0	4.400	0,8	3.520	0,93%	529
E.D. 17	CH	5.440	0	5.440	1	5.440	1,53%	817
E.D. 19	CH	19.840	0	19.840	1	19.840	5,46%	2.979
E.D. 20 N	D.U.	56.040	4.120	28.573	0,8	22.858	6,29%	3.432
E.D. 20 S	D.U.	19.540	0	19.540	0,8	15.632	4,30%	2.347
E.D. 21	D.U.	32.880	0	32.880	0,8	26.304	7,24%	3.940
E.D. 22	D.U.	17.840	0	17.840	0,8	14.272	3,93%	2.144
E.D. 23	D.U.	2.160	0	2.160	0,8	1.728	0,48%	259
E.D. 24	ME	2.880	0	2.880	1,2	3.456	0,95%	519
E.D. 24 E	D.U.	32.640	880	26.773	0,8	21.418	5,90%	3.216
E.D. 24 G	D.U.	10.800	0	10.800	0,8	8.640	2,38%	1.297
E.D. 26	D.U.	48.040	1.019	32.065	0,8	25.652	11,01%	3.695
E.D. 27 E	ZM	5.680	0	5.680	1	5.680	1,56%	853
E.D. 27 G	D.U.	23.840	2.440	7.573	0,8	6.058	1,67%	910
E.D. 29 E	D.U.	6.800	0	6.800	0,8	5.440	1,50%	817
E.D. 29 G	D.U.	15.860	0	15.860	0,8	12.688	3,52%	1.217
E.D. 31	D.U.	14.560	0	14.560	0,8	11.648	3,21%	1.719
E.D. 32 E	D.U.	11.440	0	11.440	0,8	9.152	2,52%	1.374
E.D. 32 G	D.U.	12.300	0	12.300	0,8	9.840	2,71%	1.477
E.D. 36	CH	21.720	0	21.720	1	21.720	5,98%	3.261
TOTAL		518.710	16.180	422.368		361.384	100%	54.262

Superficie total a obtener: 43.193 m2
Obligación por cesión gratuita y obligatoria: 54.538 m2
Obligación por expropiación: 9.755 m2

4- Por último, como se ha expuesto, el cálculo de la Edificabilidad Residencial prevista por el planeamiento, se ha realizado considerando que en el 100% del suelo se realice el máximo aprovechamiento permitido por la NNSS, lo cual excede ampliamente a la realidad física.

5.- Justificación de la mejora para el bienestar de la población (Art. 39.7.c) TRLOTAU).

La alteración de la Ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual debe mejorar, en cumplimiento del art. 39.7.c) del TRLOTAU, el bienestar de la población y tener como fundamento los principios del art. 6.1 del citado texto, que son los siguientes:

6.1. Son fines de la actividad pública urbanística:

- a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

La presente Modificación beneficia al interés general del municipio, en tanto que se trata, a los efectos prácticos, de la legalización de un significativo equipamiento público, actualmente 'Fuera de Ordenación', que se encuentra en pleno funcionamiento, necesario para el desarrollo actividades culturales, que redundan directamente en el enriquecimiento y bienestar social de la población en el municipio.

b) Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.

El uso del suelo para la parcela segregada, según la nueva ordenación, es el que realmente se está desempeñando, fuera de la ordenación vigente; está relacionado con el edificio de auditorio, que es sin duda un edificio singular.

La regulación de este uso como de equipamiento espectáculo y la aplicación de la normativa que le es de afección, asegurará el desempeño de la actividad en los términos adecuados.

c) Determinar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de este.

La presente Modificación no incluye la definición de nuevas ordenaciones del suelo, ya que se basa en sustituir una de las ordenanzas vigentes por otra, igualmente vigente, en una determinada parcela. Por este motivo, quedan automáticamente definidos los parámetros citados mediante la aplicación de los parámetros de la Ordenanza 'D.U.', tal como se definen en las vigentes NN.SS.

d) Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.

Tal como se ha justificado, la presente Modificación se realiza en suelo público no lucrativo.

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo [...].

La presente Modificación no supone una alteración sustancial de los criterios de la ordenación, quedando la estructura de la propiedad intacta, una vez sustituida la ordenanza reguladora de la parcela segregada, por lo que la posible distribución de beneficios recae íntegramente en el Ayuntamiento de los Yébenes, propietaria de la parcela.

 Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Ordenanza Reguladora**Actual.**

Modificación aprobada por el Ayuntamiento de Los Yébenes el día 19 de mayo 1996

Edificabilidad: 1 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 9 metros.

b) Industria Ligera:

Tipo de edificación: aislada.
Parcela mínima: 1.000 m².
Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 5 metros; al fondo y laterales: 3 metros
Ocupación máxima sobre parcela: el 75 por ciento.
Edificabilidad: 0,90 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 9 metros.

c) Industria general:

Tipo de edificación: aislada.
Parcela mínima: 1.000 m².
Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 7 metros; al fondo y laterales: 5 metros
Ocupación máxima sobre parcela: el 70 por ciento.
Edificabilidad: 0,8 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 11 metros.

Artículo 7.12. INSTITUCIONES SINGULARES (IS).

Altura de la edificación: 3 plantas o 9 metros.
Ocupación máxima de parcela. El 50 por 100 de la superficie neta.

Artículo 7.13. INSTALACIONES DEPORTIVAS (ID).

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
Ocupación máxima de parcela: El 20 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Artículo 7.14. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (L).

Altura de la edificación: 1 planta o tres metros.
Ocupación máxima de parcela: El 1 por 100 de la superficie neta de la parcela.
Edificabilidad máxima: Será de 0,03 m²/m²., sobre la superficie neta de parcela.

79



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 26/33

26/52



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Ordenanza Reguladora**Modificada.**

Edificabilidad: 1 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 9 metros.

b) Industria Ligera:

Tipo de edificación: aislada.
Parcela mínima: 1.000 m².
Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 5 metros; al fondo y laterales: 3 metros
Ocupación máxima sobre parcela: el 75 por ciento.
Edificabilidad: 0,90 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 9 metros.

c) Industria general:

Tipo de edificación: aislada.
Parcela mínima: 1.000 m².
Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 7 metros; al fondo y laterales: 5 metros
Ocupación máxima sobre parcela: el 70 por ciento.
Edificabilidad: 0,8 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 11 metros.

Artículo 7.12. INSTITUCIONES SINGULARES (IS).

Altura de la edificación: 3 plantas o 9 metros.
Ocupación máxima de parcela. El 50 por 100 de la superficie neta.

Dichas *condiciones volumétricas*, en atención a la especial naturaleza que eventualmente pudieran presentar los equipamientos dotacionales a implantar bajo esta ordenanza (IS), podrán ser objeto de modificación, previa aprobación expresa del Ayuntamiento, motivada en base a su utilidad pública y a los informes técnicos que justifiquen dicha necesidad, y que en todo caso deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- 1- No se podrá alterar el uso global que define el uso del suelo.
- 2- Se podrán, justificadamente, exceder los límites de altura y ocupación fijados en este artículo, pero de la nueva volumetría no podrá resultar:
 - a. Aumento del aprovechamiento urbanístico de ningún suelo.
 - b. Modificación de las alineaciones o las rasantes definidas para la vía pública.
 - c. Modificación de otros parámetros normativos, distintos a los volumétricos.
 - d. Ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 7.13. INSTALACIONES DEPORTIVAS (ID).

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
Ocupación máxima de parcela: El 20 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Artículo 7.14. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (L).

Altura de la edificación: 1 planta o tres metros.
Ocupación máxima de parcela: El 1 por 100 de la superficie neta de la parcela.
Edificabilidad máxima: Será de 0,03 m²/m²., sobre la superficie neta de parcela.

79



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 27/33

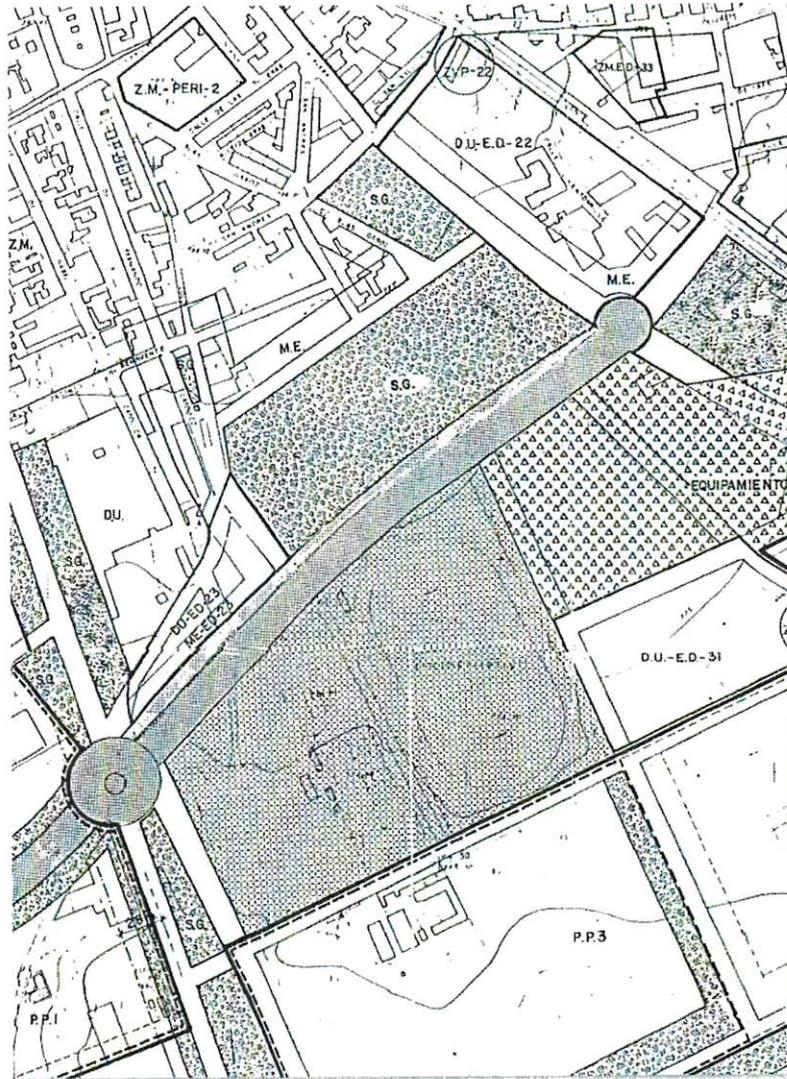


Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Planos de Regulación del Suelo

Actual.



RECORTE DEL PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Nº 6 DE LAS VIGENTES NN.SS.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.

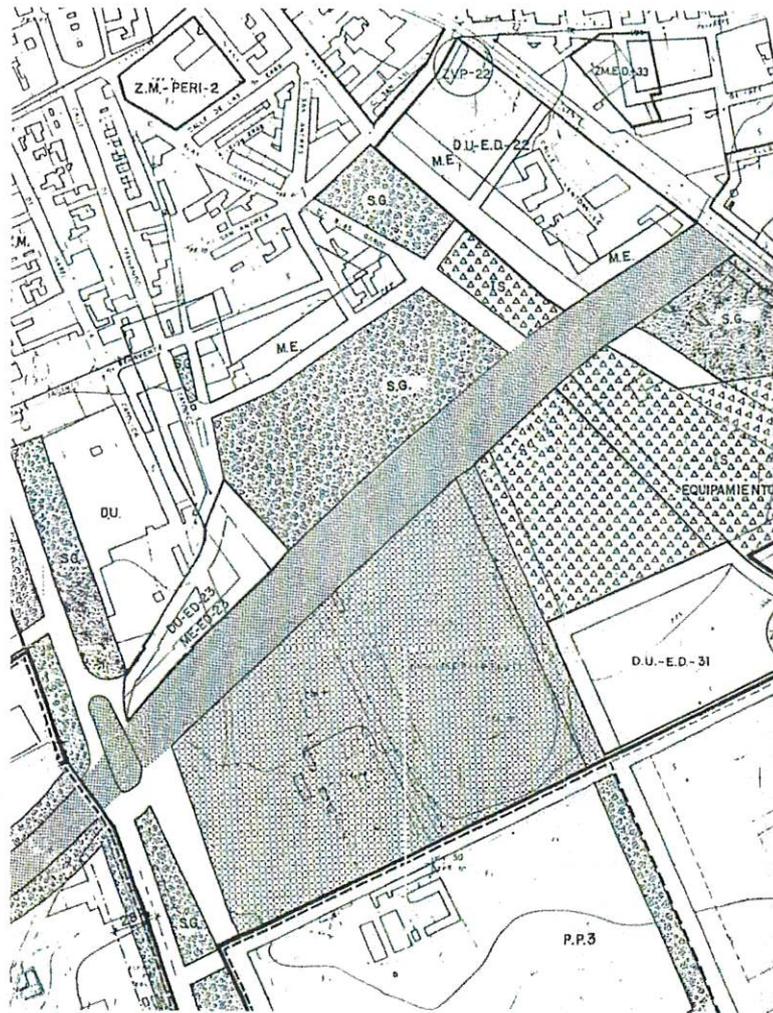


Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Planos de Regulación del Suelo

Modificado.



RECORTE DEL PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Nº 6 MODIFICADO POR LA M.P.25.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Listados de cálculo.

Edificabilidad máxima prevista por el Planeamiento en Suelo Urbano de Uso característico Residencial.

ZONA ORDENANZA		Manzana	Ordenanza	Fondo máx.	Alt. Máx.	Superficie suelo residencial	Coef. Edif. o Cesión Púb.	Edif. Máx. Bruta	Aprovechamiento Tipo
Nombre	Superficie bruta								
CH (a)	191.625,53	01_01	CH	18	I - II - III	19.152,01		24.924,07	1,27
		01_02	CH	18	I - II - III	5.705,04		8.756,82	
		01_03	CH	18	I - II - III	616,68		1.171,69	
		01_04	CH	18	I - II - III	10.348,27		14.769,37	
		01_05	CH	18	I - II - III	2.415,78		5.134,57	
		01_06	CH	18	I - II - III	9.563,88		11.733,78	
		01_07	CH	18	I - II - III	9.583,22		11.489,36	
		01_08	CH	18	I - II - III	11.087,72		13.993,45	
		01_09	CH	18	I - II - III	9.553,45		14.958,59	
		01_10	CH	18	I - II - III	3.182,32		5.667,32	
		01_11	CH	18	I - II - III	2.301,73		4.447,47	
		01_12	CH	18	I - II - III	6.266,02		9.847,54	
		01_13	CH	18	I - II - III	1.548,52		2.926,87	
		01_14	CH	18	I - II - III	7.895,22		11.865,66	
		01_15	CH	18	I - II - III	2.577,23		6.435,41	
		01_16	CH	18	I - II - III	2.725,75		6.787,34	
		01_17	CH	18	I - II - III	9.149,74		15.147,03	
		01_18	CH	18	I - II - III	8.510,00		13.642,94	
		01_19	CH	18	I - II - III	7.658,66		11.018,52	
		01_20	CH	18	I - II - III	2.914,44		6.588,63	
		01_21	CH	18	I - II - III	1.431,40		3.966,54	
		01_22	CH	18	I - II - III	1.779,89		3.663,64	
		01_23	CH	18	I - II - III	3.149,86		6.670,40	
		01_24	CH	18	I - II - III	4.512,92		6.765,36	
		01_25	CH	18	I - II - III	4.886,75		7.109,48	
		01_26	CH	18	I - II - III	13.707,66		14.690,47	
CH (b)	234.278,98	02_01	CH	18	I - II - III	7.944,53		12.699,66	1,15
		02_02	CH	18	I - II - III	4.853,75		6.093,40	
		02_03	CH	18	I - II - III	3.757,82		7.104,58	
		02_04	CH	18	I - II - III	2.113,02		4.001,42	
		02_05	CH	18	I - II - III	2.977,01		5.656,32	
		02_06	CH	18	I - II - III	3.202,54		5.383,00	
		02_07	CH	18	I - II - III	8.876,26		13.058,64	
		02_08	CH	18	I - II - III	1.784,96		3.999,74	
		02_09	CH	18	I - II - III	2.273,48		4.882,42	
		02_10	CH	18	I - II - III	2.233,62		4.905,39	
		02_11	CH	18	I - II - III	12.694,36		18.773,81	
		02_12	CH	18	I - II - III	10.139,96		20.160,57	
		02_13	CH	18	I - II - III	1.600,44		2.598,73	
		02_14	CH	18	I - II - III	1.382,64		2.157,30	
		02_15	CH	18	I - II - III	1.153,72		2.756,30	
		02_16	CH	18	I - II - III	3.766,77		5.420,87	
		02_17	CH	18	I - II - III	608,68		1.156,49	
		02_18	CH	18	I - II - III	2.073,48		4.304,63	
		02_19	CH	18	I - II - III	6.568,23		11.329,94	
		02_20	CH	18	I - II - III	6.039,82		12.403,19	
		02_21	CH	18	I - II - III	10.617,06		19.817,70	
		02_22	CH	18	I - II - III	6.743,49		10.537,47	
		02_23	CH	18	I - II - III	6.699,67		10.847,18	
		02_24	CH	18	I - II - III	2.850,66		5.383,92	
		02_25	CH	18	I - II - III	3.614,56		6.299,62	



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

		02_26	CH	18	I - II - III	4.389,41	7.502,04
		02_27	CH	18	I - II - III	9.839,43	18.301,43
		02_28	CH	18	I - II - III	546,91	1.039,13
		02_29	CH	18	I - II - III	3.593,16	6.279,17
		02_30	CH	18	I - II - III	4.076,38	6.550,80
		02_31	CH	18	I - II - III	2.925,79	5.056,49
		02_32	CH	18	I - II - III	3.109,76	5.226,67
		02_33	CH	18	I - II - III	1.652,26	3.139,29
		02_34	CH	18	I - II - III	5.571,31	10.050,78
		02_35	CH	18	I - II - III	2.620,98	5.353,60
		03_01	ZM	18	I - II - III	484,02	954,67
		03_02	ZM	18	I - II - III	494,33	1.260,54
		03_03	ZM	18	I - II - III	2.655,73	6.745,16
		03_04	ZM	18	I - II - III	1.145,17	2.920,18
		03_05	ZM	18	I - II - III	1.189,68	3.033,68
		03_06	ZM	18	I - II - III	1.496,87	3.747,93
		03_07	ZM	18	I - II - III	2.708,18	6.744,19
		03_08	ZM	18	I - II - III	2.819,34	6.714,58
		03_09	ZM	18	I - II - III	2.393,38	5.357,88
		03_10	ZM	18	I - II - III	4.236,60	7.727,89
		03_11	ZM	18	I - II - III	2.666,72	4.533,42
		03_12	ZM	18	I - II - III	1.692,79	3.895,46
		03_13	ZM	18	I - II - III	1.124,63	2.232,37
		03_14	ZM	18	I - II - III	4.059,19	6.656,98
		03_15	ZM	18	I - II - III	4.466,46	8.140,65
		03_16	ZM	18	I - II - III	1.719,10	4.383,71
		03_17	ZM	18	I - II - III	1.494,45	3.810,85
		03_18	ZM	18	I - II - III	2.624,49	5.139,73
		03_19	ZM	18	I - II - III	2.368,78	4.695,75
		03_20	ZM	18	I - II - III	1.527,48	3.895,07
		03_21	ZM	18	I - II - III	1.866,59	4.759,80
		03_22	ZM	18	I - II - III	832,13	2.121,93
		03_23	ZM	18	I - II - III	10.215,07	20.865,32
		03_24	ZM	18	I - II - III	5.904,39	8.456,97
		03_25	ZM	18	I - II - III	2.642,96	2.242,72
		03_26	ZM	18	I - II - III	2.675,14	6.150,70
		03_27	ZM	18	I - II - III	1.136,46	2.468,96
		03_28	ZM	18	I - II - III	4.302,04	7.687,66
		03_29	ZM	18	I - II - III	7.021,71	17.146,75
		03_30	ZM	18	I - II - III	8.233,51	13.318,89
		03_31	ZM	18	I - II - III	6.987,31	11.621,63
		03_32	ZM	18	I - II - III	6.997,16	14.979,39
		03_33	ZM	18	I - II - III	3.146,39	4.944,48
		03_34	ZM	18	I - II - III	12.018,51	21.840,98
		03_35	ZM	18	I - II - III	5.976,14	14.595,46
		03_36	ZM	18	I - II - III	3.598,10	9.175,16
		03_37	ZM	18	I - II - III	3.007,76	7.396,76
		03_38	ZM	18	I - II - III	3.370,02	7.667,62
		03_39	ZM	18	I - II - III	1.135,83	2.896,37
ZM	377066,23	03_40	ZM	18	I - II - III	259,00	660,45
		03_41	ZM	18	I - II - III	2.864,10	7.303,46
		03_42	ZM	18	I - II - III	1.632,70	4.163,39
		03_43	ZM	18	I - II - III	1.304,14	3.325,56
		03_44	ZM	18	I - II - III	5.862,12	12.383,11
		03_45	ZM	18	I - II - III	378,29	964,64
		03_46	ZM	18	I - II - III	7.839,80	15.226,61
		03_47	ZM	18	I - II - III	1.946,78	4.964,29
		03_48	ZM	18	I - II - III	3.973,96	7.311,76
		03_49	ZM	18	I - II - III	5.353,65	10.466,04
		03_50	ZM	18	I - II - III	1.715,73	3.996,61
		03_51	ZM	18	I - II - III	438,11	979,99

1,45



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

		03_52	ZM	18	I - II - III	9.259,37		16.265,98
		03_53	ZM	18	I - II - III	3.997,40		8.211,09
		03_54	ZM	18	I - II - III	4.439,30		11.320,22
		03_55	ZM	18	I - II - III	5.132,91		13.088,92
		03_56	ZM	18	I - II - III	5.465,39		13.936,74
		03_57	ZM	18	I - II - III	5.847,21		14.910,39
		03_58	ZM	18	I - II - III	2.903,84		7.404,79
		03_59	ZM	18	I - II - III	3.175,38		7.514,37
		03_60	ZM	18	I - II - III	1.039,56		2.650,88
		03_61	ZM	18	I - II - III	3.106,03		7.263,65
		03_62	ZM	18	I - II - III	3.256,25		7.587,37
		03_63	ZM	18	I - II - III	635,62		1.620,83
		03_64	ZM	18	I - II - III	6.588,01		12.714,50
		03_65	ZM	18	I - II - III	1.816,13		4.149,68
		03_66	ZM	18	I - II - III	4.138,96		7.679,98
		03_67	ZM	18	I - II - III	2.728,85		5.270,65
		03_68	ZM	18	I - II - III	6.367,78		8.775,94
		03_69	ZM	18	I - II - III	2.175,25		4.195,99
		03_70	ZM	18	I - II - III	1.759,55		3.628,66
		03_71	ZM	18	I - II - III	1.517,13		2.579,12
		03_72	ZM	18	I - II - III	5.081,79		7.802,39
		03_73	ZM	18	I - II - III	2.352,36		4.489,02
		03_74	ZM	18	I - II - III	3.685,51		6.158,73
		03_75	ZM	18	I - II - III	4.154,09		6.940,68
		03_76	ZM	18	I - II - III	1.202,66		2.431,33
		03_77	ZM	18	I - II - III	2.855,46		4.854,28
		03_78	ZM	18	I - II - III	4.715,67		8.016,64
		04_01	DU	17	I - II	5.275,98		9.349,12
		04_02	DU	17	I - II	6.224,97		10.521,35
		04_03	DU	17	I - II	2.260,93		4.295,77
		04_04	DU	17	I - II	9.689,02		12.855,48
		04_05	DU	17	I - II	1.320,28		2.508,53
		04_06	DU	17	I - II	3.267,05		4.582,10
		04_07	DU	17	I - II	383,77		729,16
		04_08	DU	17	I - II	2.545,03		4.835,56
		04_09	DU	17	I - II	750,81		1.426,54
		04_10	DU	17	I - II	2.930,39		4.990,18
		04_11	DU	17	I - II	2.211,19		3.754,00
		04_12	DU	17	I - II	3.567,72		5.544,24
		04_13	DU	17	I - II	4.094,65		6.414,48
		04_14	DU	17	I - II	5.999,85		8.006,24
		04_15	DU	17	I - II	801,62		2.284,62
		04_16	DU	17	I - II	2.071,71		3.936,25
		04_17	DU	17	I - II	808,18		1.535,54
		04_18	DU	17	I - II	6.330,83		8.111,77
		04_19	DU	17	I - II	2.276,49		4.325,33
		04_20	DU	17	I - II	2.273,84		4.320,30
		04_21	DU	17	I - II	2.039,33		3.656,68
		04_22	DU	17	I - II	1.458,38		2.745,71
		04_23	DU	17	I - II	3.014,07		5.465,79
		04_24	DU	17	I - II	737,07		1.400,43
		04_25	DU	17	I - II	1.123,03		2.133,76
		04_26	DU	17	I - II	1.108,42		2.106,00
		04_27	DU	17	I - II	537,56		1.021,36
		04_28	DU	17	I - II	1.159,50		2.203,05
		04_29	DU	17	I - II	1.603,54		2.996,55
		04_30	DU	17	I - II	1.512,79		2.838,90
		04_31	DU	17	I - II	1.404,01		2.646,05
		04_32	DU	17	I - II	727,41		1.382,08
		04_33	DU	17	I - II	5.868,82		10.396,76
DU	228792,6							0,81



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

		04_34	DU	17	I - II	1.569,40		2.981,86	
		04_35	DU	17	I - II	1.045,22		1.985,92	
		04_36	DU	17	I - II	1.530,56		2.877,36	
		04_37	DU	17	I - II	1.808,90		3.314,70	
		04_38	DU	17	I - II	1.739,32		3.292,45	
		04_39	DU	17	I - II	2.942,69		5.591,11	
		04_40	DU	17	I - II	3.852,00		6.497,07	
		04_41	DU	17	I - II	2.394,90		4.319,19	
		04_42	DU	17	I - II	3.427,58		5.413,06	
		04_43	DU	17	I - II	1.725,27		2.783,33	
ME	12757,94	05_01	ME	17	III	1.490,98		4.249,29	1,36
		05_02	ME	17	III	319,62		910,92	
		05_03	ME	17	III	265,67		757,16	
		05_04	ME	17	III	308,56		879,40	
		05_05	ME	17	III	2.136,04		6.087,71	
		05_06	ME	17	III	1.544,96		4.403,14	
E.D. 7	1.840,00	Pendiente	ZM			0,85	2.265,27	1,45	
E.D. 8	8.440,00	Pendiente	ZM			0,85	10.390,71	1,45	
E.D. 16.O	4.400,00	Urbanizado	DU	17	I - II	14.156,00	21.234,00	0,94	
E.D. 16.E	18.120,00								
E.D. 17	5.440,00	Urbanizado	CH	18	I - II - III	2.339,20	3.508,80	0,65	
E.D. 19	19.840,00	Urbanizado	CH	18	I - II - III	8.146,00	12.219,00	0,62	
E.D. 20.S	19.540,00	Urbanizado	DU	17	I - II	10171	1	10.171,00	0,52
E.D. 20.N	56.040,00	Urbanizado	DU	17	I - II	29271	0,9	26.343,90	0,47
E.D. 21	32.880,00	Urbanizado	DU	17	I - II	20323		30.484,50	0,93
E.D. 22	17.860,00	Pendiente	DU				9.803,08	0,55	
E.D. 23	2.160,00	Pendiente	DU				1.185,59	0,55	
E.D. 24.E	32.640,00	Urbanizado	DU			14275,44	21.413,16	0,66	
E.D. 24.O	10.800,00	Pendiente	DU				5.927,95	0,55	
E.D. 26	66.000,00	Pendiente	DU				36.226,38	0,55	
E.D. 27.E	5.680,00	Pendiente	ZM			0,85	6.992,80	1,45	
E.D. 27.O	23.840,00	Pendiente	DU				13.085,41	0,55	
E.D. 29.E	15.960,00	Pendiente	DU				8.760,20	0,55	
E.D. 29.O	6.800,00	Pendiente	DU				3.732,41	0,55	
E.D. 31	14.560,00	Pendiente	DU				7.991,76	0,55	
E.D. 32.E	11.440,00	Pendiente	DU				6.279,24	0,55	
E.D. 32.O	12.300,00	Pendiente	DU				6.751,28	0,55	
E.D. 36	21.720,00	Pendiente	CH			0,85	23.524,57	1,27	
PP3	57.656,00	Urbanizado	DU			26936,65	1 ó 0,8	22.936,65	0,40
	45.437,00	Pendiente	DU				18.075,70	0,40	
PERI 1	3.200,00	Urbanizado	CH			la exist.	3.400,00	1,06	
PERI 2	3.530,00	Pendiente	ZM			0,85	4.345,88	1,45	
PERI 3	28.000,00	Pendiente	CH			0,85	30.326,34	1,27	
PERI 4	34.000,00	Pendiente	DU				18.662,07	0,55	
PERI 5	6.480,00	Pendiente	DU				3.556,77	0,55	
PERI 6	10.560,00	Pendiente	DU				5.796,22	0,55	
PERI 7	10.480,00	Pendiente	DU				5.752,31	0,55	

TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA PREVISTA POR EL PLANEAMIENTO:
(EN SUELO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL)

1.643.347,18 m2

En Los Yébenes a agosto de 2022.

Jorge Sánchez Benavente
Arquitecto



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

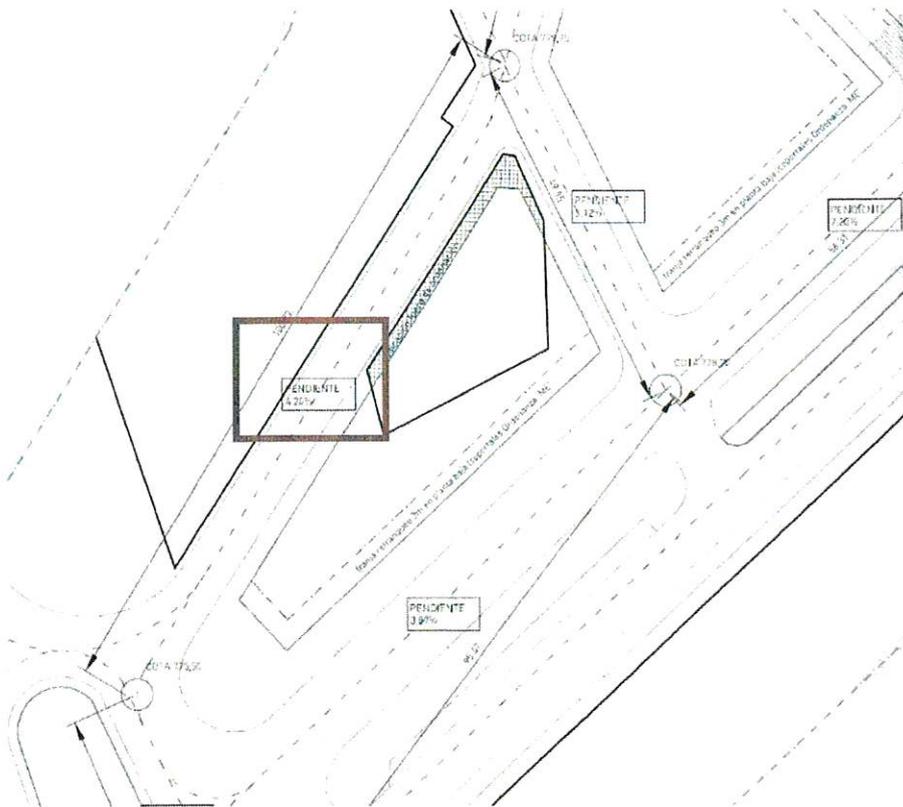
Anexo de accesibilidad

1.- Cumplimiento de limitación de las pendientes máxima de los viales.

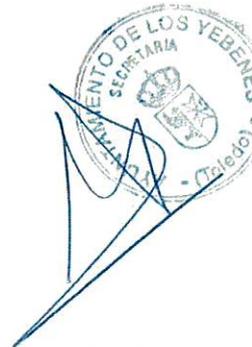
Los todos los viales cumplen con la limitación de pendientes establecidas en el artículo 5de la Orden VIV/561/2010:

- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

Ninguno de los viales supera la pendiente máxima, el vial con mas pendiente es el tramo de la calle Camino Real de Sevilla con un 4,20 %



Se adjunta plano nº 7



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

2.- Cumplimiento de la normativa aplicable sobre accesibilidad y en concreto de la Orden VIV/561 /2010 a cumplir por los viales públicos que le rodean a la zona verde

Correspondiente al CAPÍTULO III “Itinerario peatonal accesible “

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

Todas las calles cuentan con al menos una acera accesible que cumple con los requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

Las aceras se encuentran delimitadas por las líneas de fachada de las diferentes parcelas en tramos rectos y paralelos.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

Los viales que rodean al parque cuentan con aceras de 2,50,m de anchura ,y en la Avenida de Europa es de 5,00 metros

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

Se cumple en todos los viales y aceras, en donde la única limitación de altura será la correspondiente a las ramas de los árboles que puedan volar sobre la aceras.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

En las aceras no existen resaltes, y la conexión de las aceras con la calzadas se realiza con vados a nivel .

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 3/8



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Los únicos desniveles existentes son los que conectan aceras con calzadas, que, aunque no superan lo 15 cm de desnivel, en su mayor parte situados en los pasos de cebra y esquinas, cumplen lo establecido en el artículo 14 "Rampas", todos los tramos son inferiores a 3 metros de longitud y cuentan pendientes inferiores en cualquier punto al 6%, disponiendo de anchura superiores a 5,00 metros.

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

En las aceras se empleará baldosa de terrazo similar a la existente en la Avenida de Europa, proporcionando un pavimento duro y antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, continuo y sin resaltos.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

En todas las acras la pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

Este apartado se ha justificado en el punto nº 1, adjuntando un plano de toda la actuación (plano nº 7)

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

Este apartado se ha cumplir de manera efectiva en el proyecto de urbanización de los viales.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Este apartado se ha cumplir de manera efectiva en el proyecto de urbanización de los viales.

3. Todas las calles disponen de separación entre los itinerarios vehicular y peatonal separados físicamente mediante resalto de bordillo con un desnivel medio de 12cm.

3.- Cumplimiento de la normativa aplicable sobre accesibilidad y en concreto de la Orden VIV/561 /2010 a cumplir en la zona verde

Los itinerarios accesibles y la justificación del cumplimiento de sus condicionantes dentro de la zona verde no son objeto de la modificación puntual, se deberán realizar en el proyecto de urbanización del parque.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.





Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

4., Justificación de dotación y cumplimiento en cuanto a dimensiones de las plazas y de las zonas de aproximación y transferencia de las PMR's según el art. 35.

Se disponen de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida con una proporción de una de cada cuarenta plazas o fracción, que será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos del artículo 35.

Se proyectan un total de 64 plazas de aparcamiento de las cuales se reservan de 9 plazas para PMR por lo que la proporción es de una plaza PMR por cada 6,10 plazas. (se puede ver su ubicación en el plano 7 adjunto)

Se ubican lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.

Las plazas dispuestas en perpendicular tienen una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

5.- Vados peatonales (art. 20)

La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.

El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 5/8



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

6- pasos de peatones (art. 21)

Se ubican en las esquinas e intersecciones de calles "en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad"

Se resaltan y se pintan de modo que "sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa".

Todos los pasos de peatones proyectados tienen anchura superior a 5,00 metros y un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado es lo mas perpendicular posible a la acera.

Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

7.- Isletas (art. 22).

En la Modificación Puntual no se proyectan nuevas Isletas. No se modifican las isletas ya realizadas en la Avenida de Europa y se mantiene el criterio en el tramo de la prolongación.

Es este caso el itinerario peatonal del punto de cruce que atraviesa la isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11, incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46.

En aquellas isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m.

8- Características de los pavimentos de los itinerarios, sobre el pavimento táctil direccional especificado en los art 11 y 45 .

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 6/8



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

9- Cumplimiento en cuanto a la dotación estancial, ubicación y características de los sectores de juegos, así como condiciones del mobiliario urbano, bancos, fuentes y papeleras en la zona verde .

La dotación estancial, ubicación y características de los sectores de juegos, así como condiciones del mobiliario urbano, bancos, fuentes y papeleras de la zona verde no son objeto de la modificación puntual por lo que se deberán justificar en el proyecto de urbanización del parque.

10.- Relación de normativa de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad

El cumplimiento de la Accesibilidad en Castilla-La Mancha se ve afectado por la siguiente normativa estatal y autonómica:

ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden TMA/8511/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (APLICA a partir de 2 de enero de 2022 y de forma transitoria no aplica a planes y proyectos que sean aprobados definitivamente antes del 2 de noviembre de 2022). Sustituye a la Orden de VIV/5611/2010.
- Orden VIV/561/201 O, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (en adelante Orden VIV).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en Materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Página 7/8



Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes

M.P. nº25 de las NN.SS. municipales de Los Yébenes

AUTONÓMICA

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (en adelante, Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (en adelante, Código ACC).
- 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.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (En adelante, TRLOTAU).
- Decreto 178/2010 de 01 /07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

. Se hace la advertencia de que la aplicación de la Orden VIV/561/2010, actualmente derogada, se debe hacer en las condiciones impuestas por la Disposición transitoria única, Régimen de aplicación, de la Orden TMA/851/2021:

"El documento técnico aprobado por esta Orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados cuyos planes y proyectos se aprueben definitivamente durante el transcurso de los diez primeros meses posteriores a su entrada en vigor. Durante este periodo se podrá optar por el cumplimiento de esta Orden o de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero".

Lo que se manifiesta a efectos de emisión de Informe de Concertación en aplicación del art. 10.1 .a del TRLOTAU, y del art. 135.2.b del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

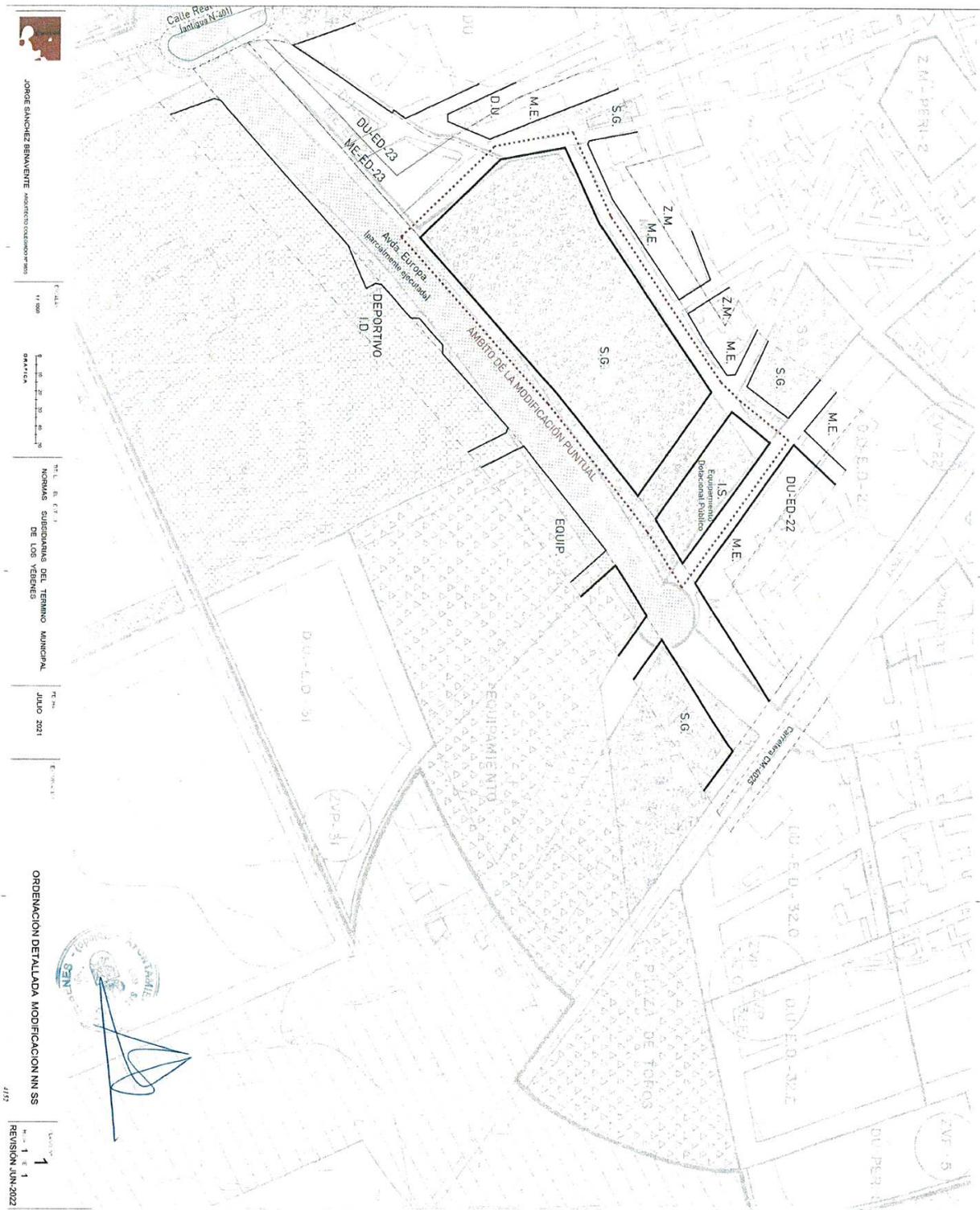
En Los Yébenes a marzo de 2022.



Jorge Sánchez Benavente
Arquitecto



Jorge Sánchez Benavente – Arquitecto.



Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

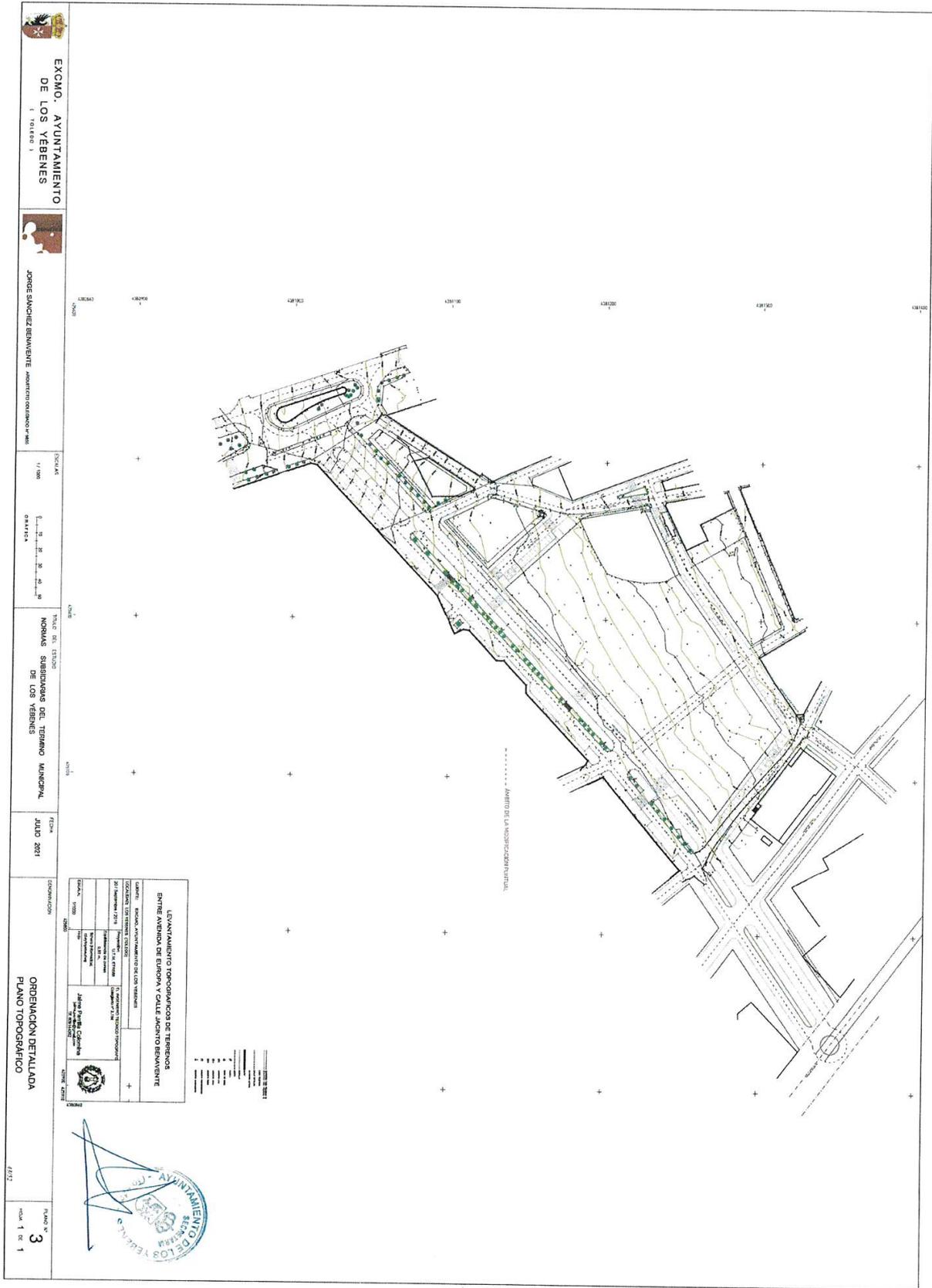




 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS YEBENES <small>1 234567 1</small>	 JORGE SÁNCHEZ BENAVENTE <small>Administrador Delegado nº 999</small>	<small>ESCALAS</small> 1:1.000 <small>0 5 10 15 20 25 30</small> <small>0 5 10 15 20</small> <small>0 5 10 15 20</small>	<small>TÍTULO DEL ESTUDIO</small> ORDENAM. SUSPENDIDAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE LOS YEBENES	<small>FECHA</small> JULIO 2021	<small>IDENTIFICACION</small> ORDENACION DETALLADA ADECUACION A EDIFICACION EXISTENTE <small>4232</small>	<small>NUMERO DE</small> 2 <small>DE LA LEY</small> <small>1</small>

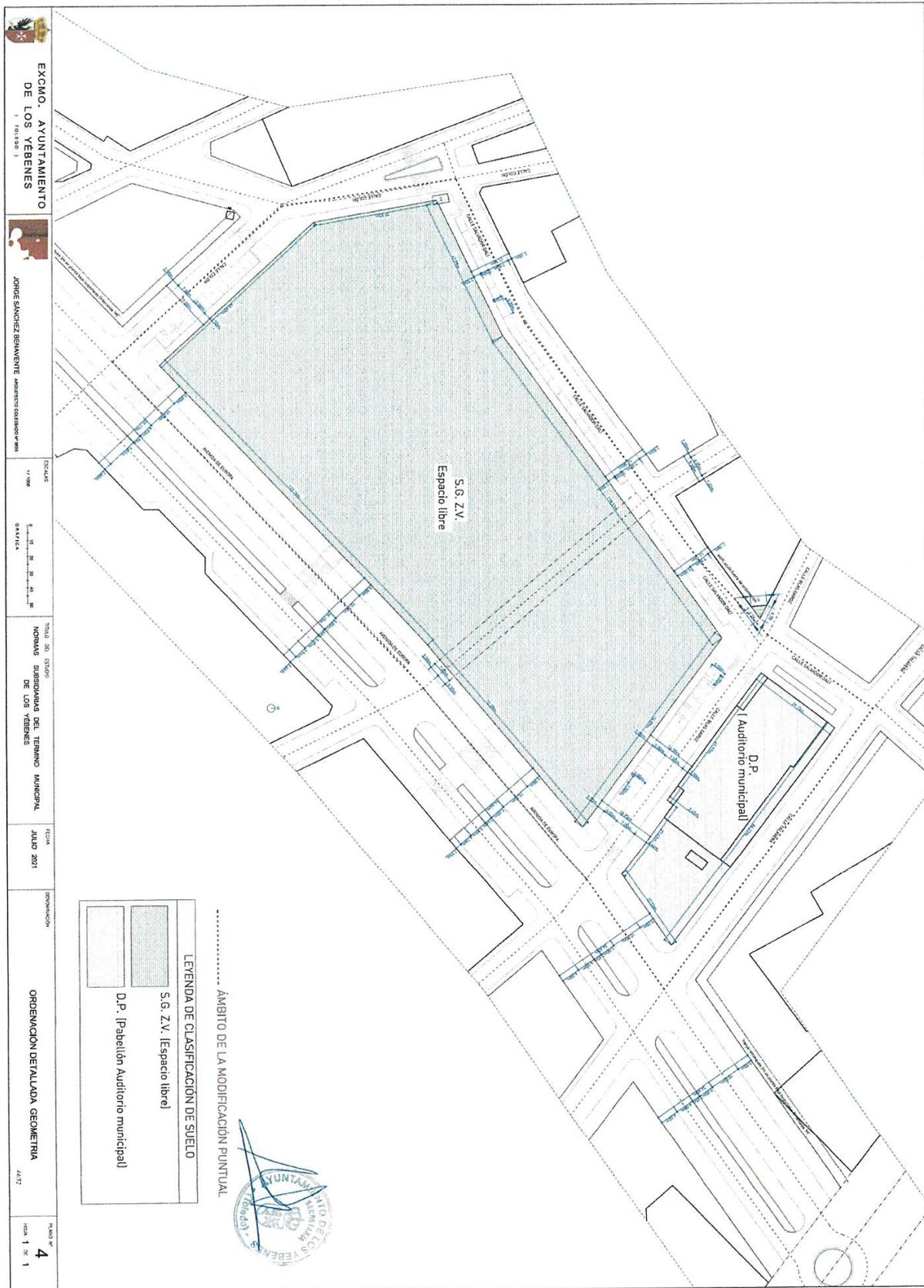
Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001	
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



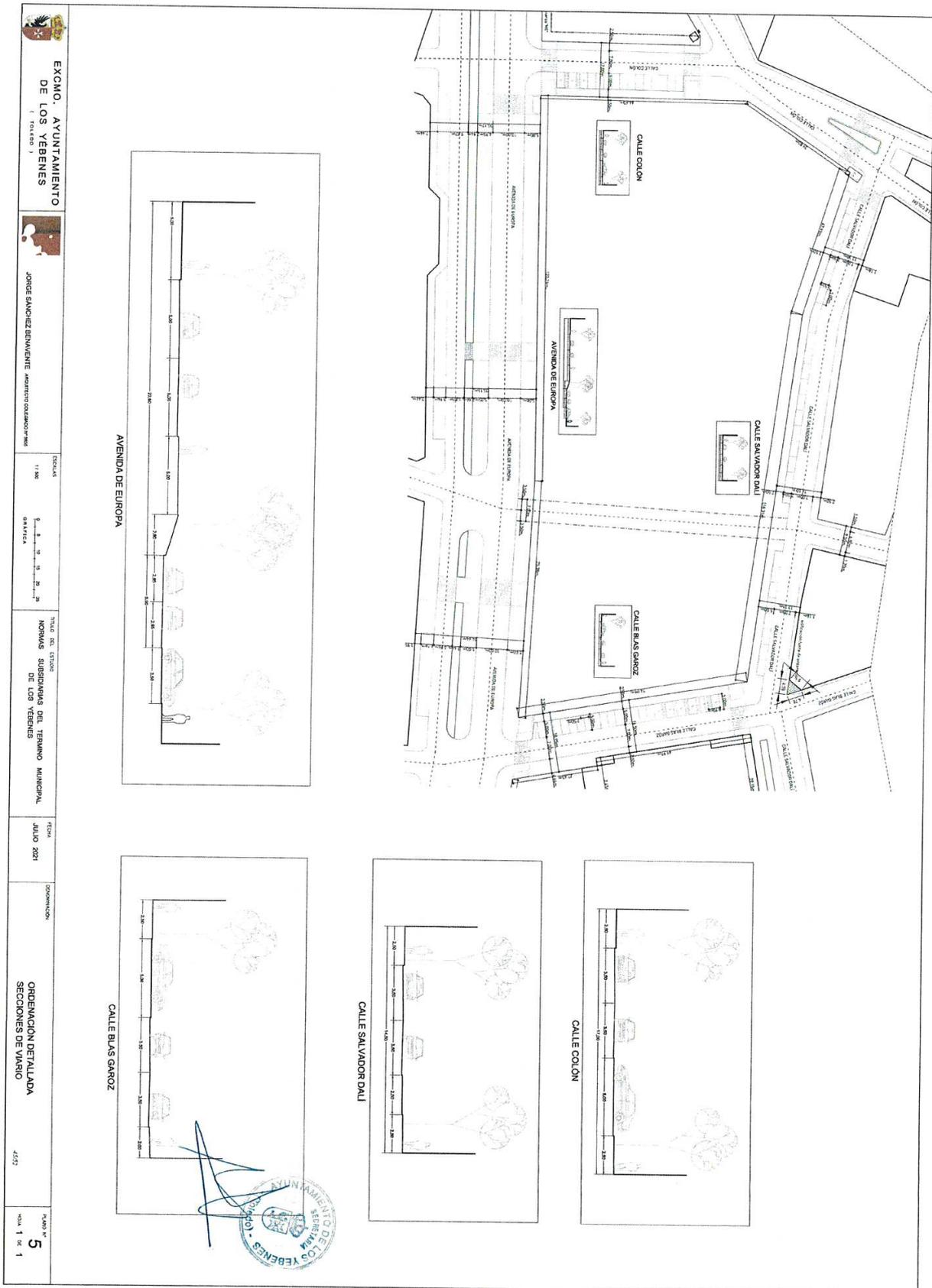
Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001	
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/idxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001	
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/di/arx/diarsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbp/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/rd/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/di/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbp/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/diarrabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

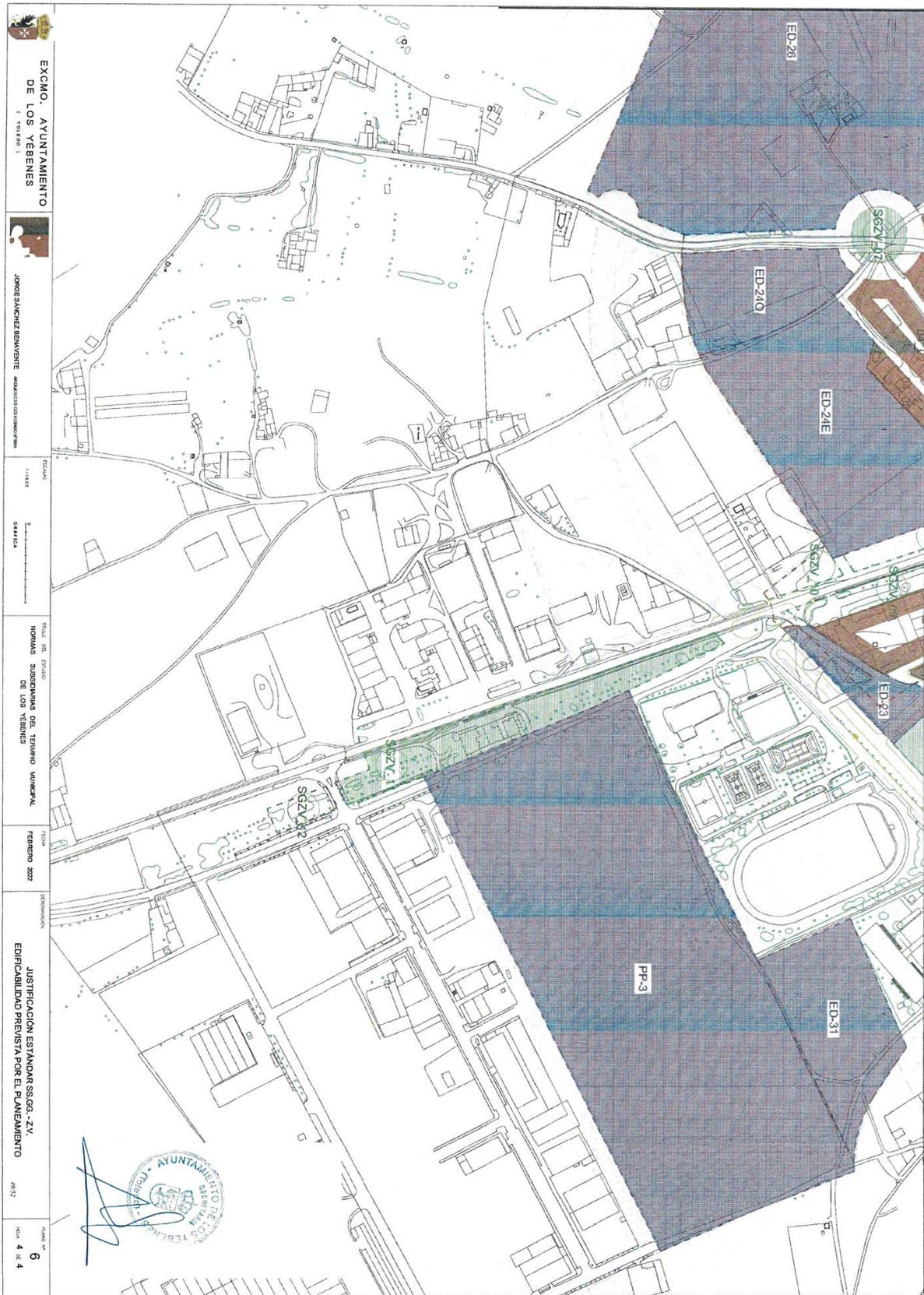




Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001
Url de validación	https://sede.simplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/diarsabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001	
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/di/arx/di/absaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS YÉBENES (TOLEDO)
	JORGE SÁNCHEZ REMOLENTE ALCALDE
	0 100 200 METROS
	N
	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO DE LOS YÉBENES
	2023
	JUSTIFICACIÓN ESTADÍSTICA S.S. 069 - 2.º - 2.ª SECCIÓN



Código de verificación: 2023.00004430
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001	
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/di/idxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

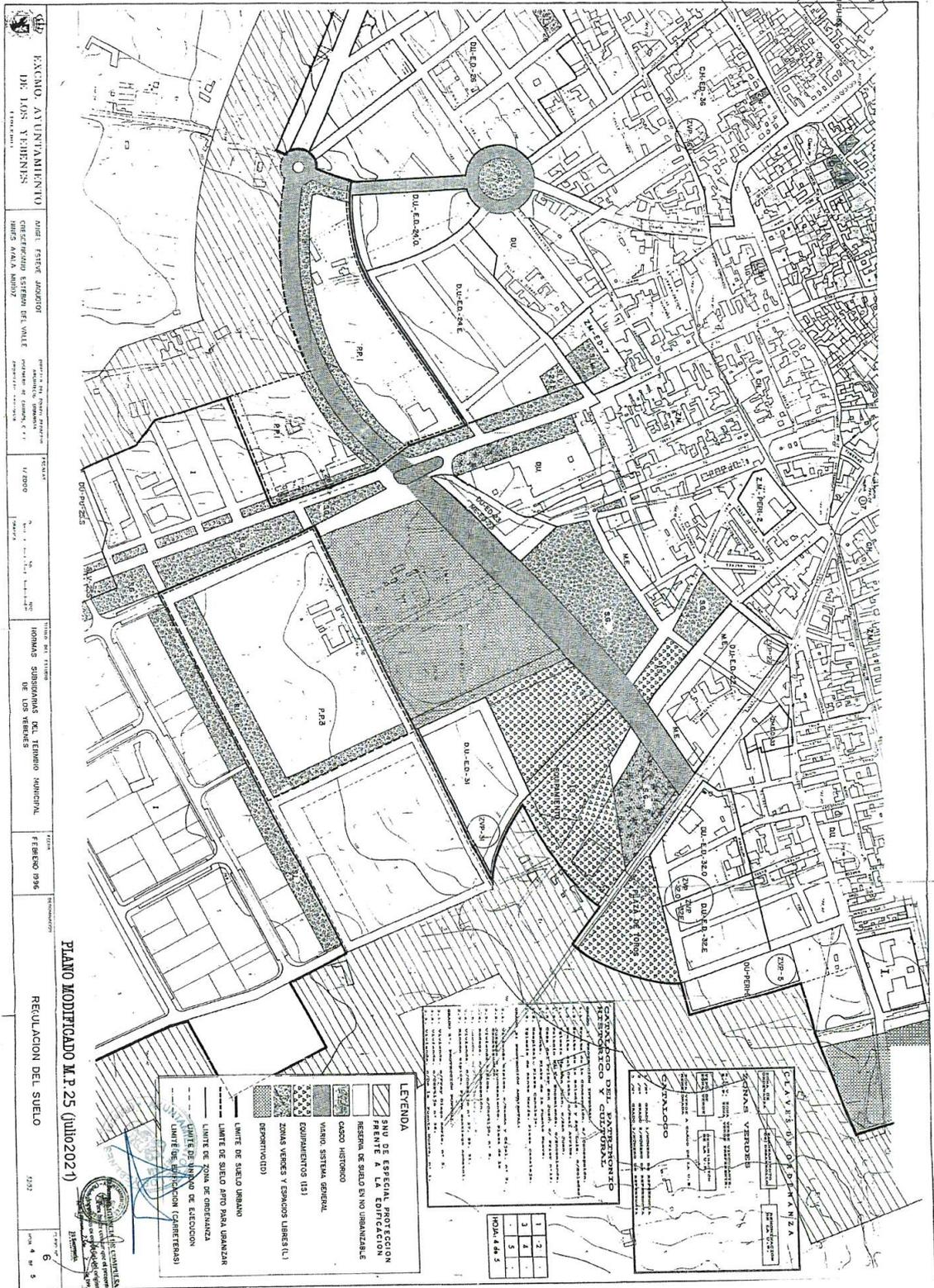


 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS YEBENES <small>1. TOLEDO 2.</small>	 JORGE SÁNCHEZ BENAVENTE <small>ALCALDE</small>	ESCALA <small>1/100</small> <small>0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50</small> <small>METROS</small>	TÍTULO DEL PLAN NORMAS SUBORDINADAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE LOS YEBENES	FECHA JULIO 2011	PROYECTOS ORDENACION DETALLADA PENDIENTE DE VIALES	HOJA N.º 7 <small>HOJA 1 DE 1</small>

Código de verificación: 2023.00004430
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Código de verificación: 2023.00004430
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	0f512ea39a7e4047b0d5a372af7e77e9001	
Url de validación	https://sedsimplifca01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=017	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Yébenes, a 8 de agosto de 2023.- El Alcalde, Jesús Pérez Martín.

Nº. I.-4430