



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LOS YÉBENES

ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS YÉBENES SOBRE ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 27 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: "REORDENACIÓN DEL SECTOR 37 y UA-1"

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, se procede a la publicación del contenido íntegro de los acuerdos de aprobación para la eficacia y producción de efectos de la Modificación Puntual nº 27 de las Normas Subsidiarias (Expte. SR 12/24/TO), teniendo vigencia indefinida desde ese mismo momento:

I) Aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 27 de las Normas Subsidiarias. El pleno municipal, en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2024, acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual nº 27 de las NN.SS. de Los Yébenes.

II) Acuerdo de aprobación definitiva por la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El Consejero de Fomento, mediante Orden de 26 de junio de 2025, resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 27 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes, habiendo sido publicada tal resolución en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" nº 128, de 7 de julio de 2025.

III) Objeto y alcance de la presente modificación:

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN

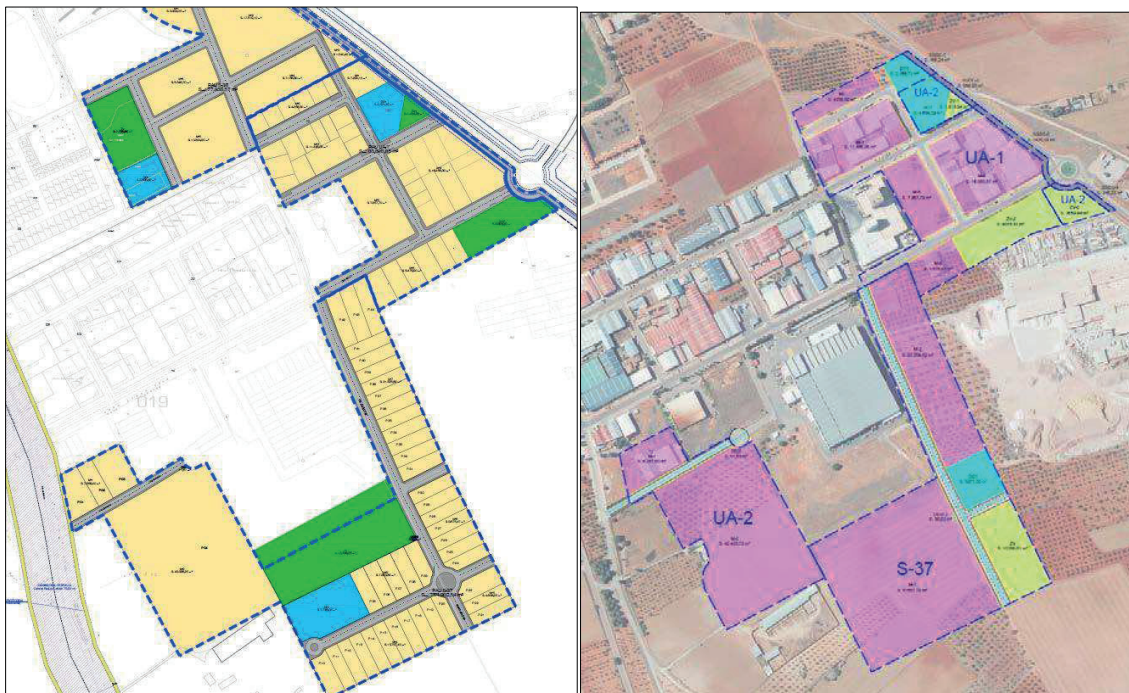


Figura 25. Esquema comparativo Ordenación Vigente -Propuesta. Modificación Puntual Nº27, Los Yébenes, Toledo.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La presente Modificación Puntual n.º 27 propone mejorar la ordenación del Polígono Industrial La Cañada, dotándola de una mayor coherencia por medio de la clasificación de los terrenos adaptada a la situación básica del suelo, sin apenas incorporar suelos que no estuvieran ya clasificados ni modificar su uso global, aprovechamiento ni edificabilidad. De manera que el desarrollo de esta Modificación Puntual se articula en torno a las siguientes pautas de los tres ámbitos:

Sector 37:

–Se propone dividir el S-37 en dos ámbitos de planeamiento independientes. Por un lado, los terrenos de la mitad este del sector, mantendrán su clasificación como suelo urbanizable.



–Por otro lado, en cuanto a la parte oeste del sector, se propone delimitar un ámbito de planeamiento diferenciado en suelo urbano no consolidado (SUNC), en el que la actividad de ejecución requiere de la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora que se denominará UA-2. La reclasificación de dichos terrenos se justifica en base a lo establecido en el artículo 45 TRLOTAU (“(...) Pertenecerán al suelo urbano los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley”).

UA-2

–Tal y como se menciona anteriormente, tras la acción de reordenar el sector S-37 y reclasificar los terrenos de su parte occidental como SUNC, se delimita una Unidad de Actuación Urbanizadora, UA-2, discontinua, que comprenda además terrenos antes situados en la UA-1 delimitada por la Modificación Puntual n.º 20.

–De esta manera, se pretende reubicar las reservas dotacionales de la UA-2 con el principio de introducir las mínimas alteraciones en la ordenación aprobada en la Modificación Puntual n.º 20, por lo que se propone situarlas dentro de la UA-1 delimitada por la Modificación Puntual n.º 20. En suma, las reservas dotacionales de la UA-2 se van a ubicar en parcelas pertenecientes a la UA-1.

UA-1

–Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los terrenos que se reserven como dotaciones de la UA-2 discontinua dejarán de formar parte de la UA-1.

–Así mismo, se propone reajustar la Ordenación Detallada de la UA-1 puesto que el suelo dotacional necesario será menor que en la ordenación aprobada. Como consecuencia de ello, se reubicarán las reservas dotacionales de la UA-1.

–Se propone la recalificación de parcelas existentes dentro del ámbito de la UA-1 para la reubicación de las reservas dotacionales mencionadas anteriormente.

ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Son determinaciones de la ordenación detallada (OD) las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural (OE), completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución (artículo 18.3 RP). Concretamente, el apartado primero del artículo 20 del RP afirma que la ordenación detallada se compone de las siguientes determinaciones:

“Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU) como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

El presente documento afecta a determinaciones de la Ordenación Detallada (OD) de las NNSS vigentes según lo establecido en el artículo 20.1 del RP, ya que dentro de su alcance se encuentra tanto la recalificación de las parcelas existentes dentro del ámbito como la modificación del trazado de la red viaria del Sector 37.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LA RED VIARIA

En primer lugar, respecto a los accesos del sector S-37, no necesitarán de obras exteriores de acondicionamiento, ya que el sector es contiguo al suelo urbano y puede conectarse a la red viaria del polígono existente a través de la avenida Siglo XXI. Este vial urbano, que pertenece a la parte del polígono industrial La Cañada ya urbanizada conecta con la carretera N-401a, donde una glorieta permite distribuir el tráfico de manera eficaz en todas las direcciones sin necesidad de entrar en el casco urbano de Los Yébenes.

Desde el vial anteriormene mencionado también es posible acceder a la glorieta que conecta con la carretera CM-4025 hacia Consuegra si nos dirigimos hacia el este, atravesando la UA-1. Todas estas conexiones viarias ya ejecutadas permiten dirigir el tráfico hacia las principales carreteras a través de viales suficientemente amplios, con intersecciones diseminadas de modo que no solo se facilita el giro para vehículos pesados, sino que se garantiza la fluidez del tráfico. En conclusión, no son necesarias obras de mejora en los accesos existentes, que tienen capacidad suficiente para absorber el tráfico que generará el desarrollo del sector.

Por otra parte, en cuanto al ámbito de la UA-2, existe una vía de comunicación en su interior, se completarán las obras de urbanización de este tramo de vial mediante el correspondiente PAU de manera que se completen los escasos servicios públicos urbanos de los que actualmente carece.

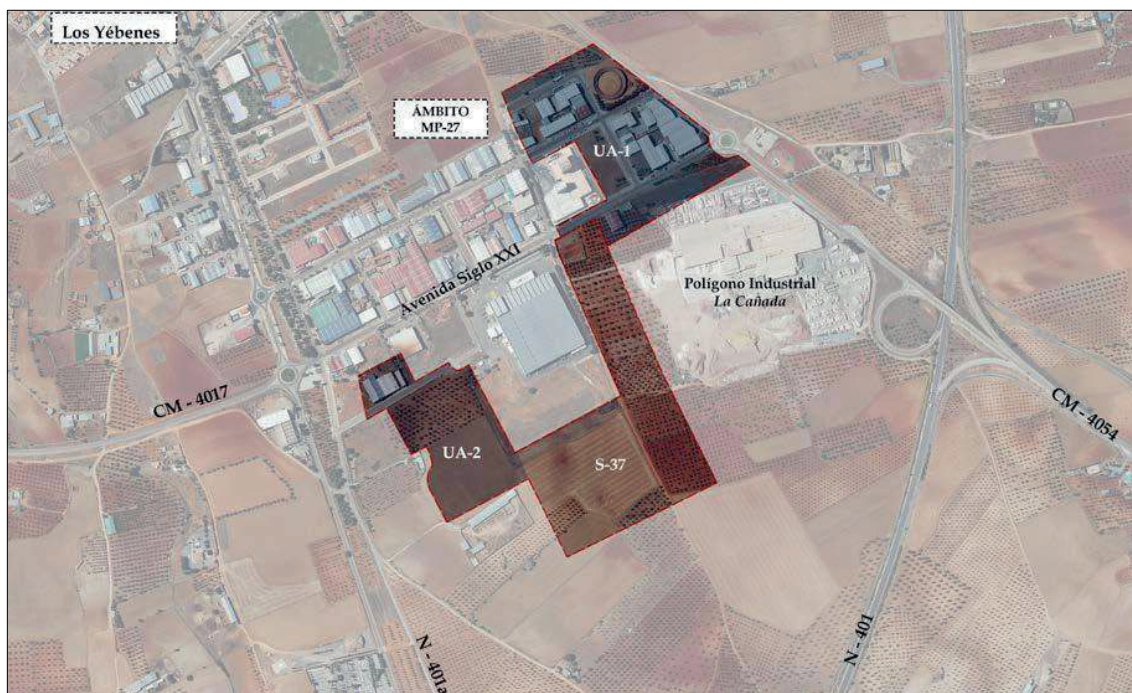


Figura 33. Red viaria colindante con el ámbito de la Modificación Puntual N°27, Los Yébenes.

Por otro lado, respecto a la Ordenación Detallada (OD) del Sector 37, se propone la modificación de su trazado viario, planteando la eliminación de uno de los viales del S-37 que ya proponía la Modificación Puntual n.º 20.

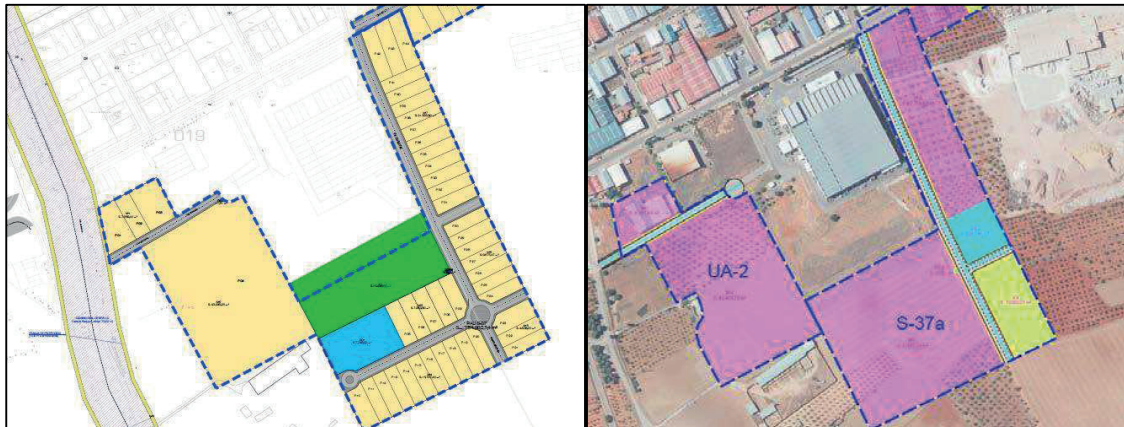


Figura 34. Plano comparativo del trazado viario del Sector 37. Ordenación Vigente-Ordenación Propuesta. Modificación Puntual N°27, Los Yébenes (Toledo).

2. REUBICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES

En primer lugar, respecto al Sector de Suelo Urbanizable S-37 se propone tanto la reubicación del Sistema Local dotacional de Zona Verde como de Equipamiento dentro del mismo sector, tal y como se muestra en la Figura 32.

Por otro lado, debido a la reordenación de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-1 y la delimitación de una nueva Unidad de Actuación Urbanizadora discontinua UA-2, se propone también la reubicación tanto del Sistema Local dotacional Zona Verde como de Equipamiento dentro del mismo sector. Debido a ello, se plantea de la recalificación de ciertas parcelas con uso industrial de la UA-1 a un uso dotacional de zona verde y dotacional de equipamiento, con el objetivo de conseguir de esta manera una mayor proximidad entre los suelos dotacionales de la UA-1 y la UA-2.



Figura 35. Plano comparativo de la Ordenación Detallada de la UA-1. Ordenación Vigente-Ordenación Propuesta. Modificación Puntual N°27, Los Yébenes (Toledo).

JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA. COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE LOS SECTORES

A continuación, aparecen unas tablas comparativas de las distintas superficies de los sectores dentro del ámbito según el planeamiento vigente y el planeamiento propuesto por la presente Modificación Puntual n.º 27.

En primer lugar, respecto al sector S-37, cabe mencionar que debido a la redelimitación del Sector 37, se ha disminuido la superficie del sector y por tanto se han modificado los valores de las superficies respecto a la Modificación Puntual n.º 20 (Figura 33).

Asimismo, a pesar de que se propone la reubicación tanto del Sistema Local dotacional de Zona Verde como de Equipamiento dentro del mismo sector, unido a la modificación de las superficies, se han mantenido los estándares mínimos de calidad urbana, tal y como se muestra en las siguientes tablas:



Art.1 Fichas urbanísticas

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-37 (LOS YÉBENES)		
A.- Denominación del ámbito:		S-37
B.- Clasificación del suelo:	SUB	Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Dar respuesta a la demanda de suelo industrial existente esta parte del municipio. Posibilitar la diversificación de la economía municipal mediante la implantación de nuevas empresas.		
D.2.- Superficie total (con SG _{INSCRITOS} Y SG _{ADSCRITOS}):		101.416,94 m²s
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		0,0 m²s
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	Interiores 0 m²s	Exteriores 0 m²s
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m²s	0 m²s
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m²s	0,0 m²s
D.4.- Superficie del ámbito sin SG (S _{NETA}):		101.416,94 m²s
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	81.133,55 m²c	0,80 m²c/m²s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AO _{pond}):		81.133,55 ua
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		0,800000 ua/m²s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,0 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-37 (LOS YÉBENES)		
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. • Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. • El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente. • Coeficientes correctores de ponderación: INDUSTRIAL (I)		1,00
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		10.200,01 m²s
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		5.101,82 m²s
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		203 plazas
Reserva mínima plazas aparc. público Personas con Movilidad Reducida		6 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		12.297,70 m²s
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		73.817,41 m²s
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		
ZONA INDUSTRIAL (Art. 7.11 NNUU)	73.817,41 m²s	81.133,55 m²c
E.4.- Observaciones: El desarrollo del ámbito queda condicionado a la justificación de la existencia de infraestructura de depuración de agua en el municipio. El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la D.G. de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.		
Normas Urbanísticas		Fichas de Planeamiento



UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1 (LOS YÉBENES)		
A.- Denominación del ámbito:		UA-1
B.- Clasificación del suelo:	SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Dar respuesta a la demanda de suelo industrial existente esta parte del municipio. Posibilitar la diversificación de la economía municipal mediante la implantación de nuevas empresas.		
D.2.- Superficie total (con SG _{INSCRITOS} y SG _{ADSCRITOS}):		78.395,16 m²s
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		1.931,52 m²s
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m²s	0 m²s
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m²s	0 m²s
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m²s	1.931,52 m²s
D.4.- Superficie del ámbito sin SG (S _{NETA}):		76.463,64 m²s
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	61.170,91 m²c	0,80 m²c/m²s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		61.170,91 ua
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		0,780289 ua/m²s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,0 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1 (LOS YÉBENES)		
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. • Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. • El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente. • ASPECTOS RELEVANTES SOBRE CARRETERAS Según el Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015 de 22 de Enero (en adelante RC). • a) Zona de afección: - Zona de dominio público: 8m en la carretera CM-4017 variante y 3m en CM-4017, CM-4017 travesía y CM-4025. (Art.48 del RC). - Zona de servidumbre: 25m para la CM-4017 variante y 8m para la CM-4017, CM-4017 travesía y CM-4025. (Art.49 del RC). - Límite de edificación: 50m para la CM-4017 variante y 18m para la CM-4017, CM-4017 travesía y CM-4025. (Art.52. del RC). • b) Accesos: Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras. (Art. 66-76 del RC). • c) Plantaciones: Se cumplirá lo establecido en el artículo 82 del RC. • d) Tendidos aéreos o similares y conducciones o cruces subterráneos: Se cumplirá lo establecido en los artículos 83 y 84 del RC. • e) Cerramientos: Se cumplirá lo establecido en el Artículo 81 del RC. • Coeficientes correctores de ponderación: INDUSTRIAL (I) 1,00		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): 9.015,81 m²s E.1.2.- Equipamientos (SLDE): 2.459,70 m²s E.1.3.- Aparcamientos públicos: 153 plazas Reserva mínima plazas aparc. público Personas con Movilidad Reducida 4 plazas E.1.4.- Red viaria (SLDC): 20.563,98 m²s		
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		44.424,15 m²s
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: ZONA INDUSTRIAL (Art. 7.11 NNUU)	44.424,15 m²s	61.170,91 m²c
E.4.- Observaciones: El desarrollo del ámbito queda condicionado a la justificación de la existencia de infraestructura de depuración de agua en el municipio. El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la D.G. de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Se deberá regular el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en el caso de las edificaciones existentes que quedan en régimen fuera de ordenación, todo ello conforme a lo indicado en el Art. 42 bis del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.		
Normas Urbanísticas		
Fichas de Planeamiento		



UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-2 (LOS YÉBENES)		
A.- Denominación del ámbito:		UA-2
B.- Clasificación del suelo:	SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Dar respuesta a la demanda de suelo industrial existente esta parte del municipio. Posibilitar la diversificación de la economía municipal mediante la implantación de nuevas empresas.		
D.2.- Superficie total (con SG _{INSCRITOS} y SG _{ADSCRITOS}):		62.084,15 m²
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		1.502,46 m²s
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m²s	0 m²s
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m²s	0 m²s
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m²s	1.502,46 m²s
D.4.- Superficie del ámbito sin SG (S _{NETA}):		60.581,69 m²s
D.5.- Uso mayoritario:		INDUSTRIAL
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	48.465,35 m²c	0,80 m²c/m²s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		48.465,35 ua
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		0,780640 ua/m²s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,0 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-2 (LOS YÉBENES)		
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Los aprovechamientos se consideran como máximos, pudiendo ser reducidos en el correspondiente Plan Parcial. • Los coeficientes de ponderación se revisarán y adaptarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. • El porcentaje de cesión se adaptará a la legislación estatal y autonómica vigente. • ASPECTOS RELEVANTES SOBRE CARRETERAS Según el Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015 de 22 de Enero (en adelante RC). • a) Zona de afección: - Zona de dominio público: 8m en la carretera CM-4017 variante y 3m en las carreteras CM-4017, CM-4017 travesía y CM-4025. (Art.48 del RC). - Zona de servidumbre: 25m para la CM-4017 variante y 8m para la CM-4017, CM-4017 travesía y CM-4025. (Art.49 del RC). - Límite de edificación: 50m para la CM-4017 variante y 18m para la CM-4017, CM-4017 travesía y CM-4025. (Art.52. del RC). b) Accesos: Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras. (Art. 66-76 del RC). c) Plantaciones: Se cumplirá lo establecido en el artículo 82 del RC. d) Tendidos aéreos o similares y conducciones o cruces subterráneos: Se cumplirá lo establecido en los artículos 83 y 84 del RC. e) Cerramientos: Se cumplirá lo establecido en el Artículo 81 del RC. • Coefficientes correctores de ponderación: 1,00 INDUSTRIAL (I)		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: E.1.1.- Zonas verdes (SLDV): 4.576,48 m²s E.1.2.- Equipamientos (SLDE): 4.640,92 m²s E.1.3.- Aparcamientos públicos: 122 plazas Reserva mínima plazas aparc. público Personas con Movilidad Reducida 4 plazas E.1.4.- Red viaria (SLDC): 2.692,96 m²s		
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		48.671,33 m²s
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación: ZONA INDUSTRIAL (Art. 7.11 NNUU)	48.671 m²s	48.465 m²c
E.4.- Observaciones: El desarrollo del ámbito queda condicionado a la justificación de la existencia de infraestructura de depuración de agua en el municipio. El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la D.G. de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Se deberá regular el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en el caso de las edificaciones existentes que quedan en régimen fuera de ordenación, todo ello conforme a lo indicado en el Art. 42 bis del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.		

Código de verificación: 2025.00003922
Puede realizar la verificación del documento en https://bop.diputoledo.es/web/bop/csv.jsp