



**AYUNTAMIENTO DE TOLEDO**

**MODIFICACION PUNTUAL N.º. 28  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO**

**Documento marzo 2018**

<b>MODIFICACION PUNTUAL N°. 28 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Documento marzo 2018</b>
-----------------------------

## **INDICE**

### **I. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1.- Objetivos y alcance de la modificación.
- 2.- Análisis de los nuevos suelos urbanos
- 3.- Modificación de las condiciones de urbanización, edificación y usos de las normas urbanísticas.
- 4.- Adecuación de las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal a la NTP.
- 5.- Definición de nuevos sistemas generales

### **II. NORMAS URBANISTICAS**

### **III. PLANOS DE INFORMACION**

- Planos generales PGMOU.1986

### **IV. PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS**

- Planos generales
- Ordenación detallada: Alineaciones y usos del suelo urbano

# MODIFICACION PUNTUAL Nº. 28 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO

## DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

#### **1.1. Alcance de la presente modificación número 28**

El objeto y alcance de la presente Modificación Puntual número 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo es establecer unas modificaciones al documento aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

Esta modificación se redacta con el fin de poder adecuar la situación actual del municipio de Toledo a la realidad de la misma, en función de la legislación vigente, y adecuar el citado Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 (en adelante PGMOU.86), a la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018.

Desde la aprobación de este último documento, anulado ahora por sentencia judicial, se han producido desarrollos urbanísticos ejecutándose nuevas urbanizaciones y construcciones, que cuentan con diversos usos y actividades, sobre la base de planeamientos de desarrollo del Plan anulado, pero que disponen de todos los servicios urbanísticos como suelo urbano, y el resto de condiciones establecidas en la legislación vigente. Esto supone la necesidad de adecuar el PGMOU.86 a esta realidad física de estos ámbitos, de forma que se reconozcan como suelo urbano consolidado, en función de las determinaciones establecidas en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Este documento refunde asimismo todas las modificaciones puntuales que ha tenido el documento desde su puesta en vigor hasta este momento, de manera que constituya en un único documento que recoja toda la normativa vigente en la ciudad en este momento.

Por tanto esta modificación únicamente recoge esta realidad actual sin que se efectúen nuevas clasificaciones de suelo, que se mantienen tal y como figuraban en el documento del Plan General de 1986.

La presente modificación 28 no afecta a ningún suelo que estuviera clasificado como suelo urbanizable o no urbanizable, manteniéndose las mismas zonas de protección que se establecían en el documento primitivo.

No obstante, se indica que en la actualidad se está redactando otra modificación puntual, número 29, en la que se efectúa un refundido de la normativa del Plan General de 1986 adaptándola a la legislación vigente, al tiempo que se recogen las afecciones en el suelo no urbanizable para establecer las pertinentes protecciones. Esta modificación 29 adecuará las normas urbanísticas al Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (apartado 4 de esta memoria).

Por tanto la presente modificación puntual número 28, afecta a los siguientes aspectos:

- a) Recoger en el documento de Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo todas las anteriores modificaciones puntuales y desarrollos aprobados, con el fin de unificar en un único documento el planeamiento general de aplicación (apartado 2.1.1; 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 de esta memoria).
- b) Recoger como suelo urbano consolidado, de acuerdo con las determinaciones establecidas

en el artículo 45 TRLOTAU, las actuaciones desarrolladas en los últimos años en desarrollo del Plan de Ordenación anulado (apartados 2.1.5 de esta memoria).

- c) Reajuste de diversas parcelas de las unidades urbanísticas 2 (Primer Ensanche), 3 (Santa Barbara) y 4 (zona residencial del Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia), adecuando diversos usos dotacionales de equipamiento y residenciales (apartado 2.1.6 de esta memoria).
- d) Recoger los ámbitos de suelo urbano no consolidado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 (apartado 2.2.1 y 2.2.3 de esta memoria).
- e) Recoger los ámbitos de suelo urbano no consolidado en desarrollo del Plan de Ordenación anulado (apartado 2.2.2 de esta memoria).
- f) Definición de nuevos coeficientes de uso.
- g) Efectuar una nueva documentación gráfica del documento de Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

## **1.2. Documentación a modificar**

Las modificaciones afectan por tanto a los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos.

En el presente documento de modificación se aportan asimismo los planos de información a los efectos de conocer el estado actual de los mismos.

### **1.2.1. Memoria justificativa.**

Corresponde con el presente documento en el que se describe el alcance de la presente modificación.

### **1.2.2. Normas urbanísticas.**

Se ha efectuado una modificación del primitivo documento del Plan General de 1986, habiéndose incluido en el mismo los artículos modificados o nuevos, que como se puede ver afectan únicamente al suelo urbano del municipio.

Las normas urbanísticas siguen el mismo índice de títulos y capítulos del documento aprobado en 1986, y se aportan en formato digital.

### **1.2.3. Planos.**

Se deben modificar diversos planos del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, de acuerdo con las modificaciones indicadas.

Con respecto a los planos generales del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, se deben modificar los planos afectados y que comprenden los siguientes:

- Plano de ordenación: 0P. Ámbitos objeto de modificación puntual.
- Plano de ordenación: Plano 1P. Usos globales previstos para cada tipo de suelo.
- Plano de ordenación: Plano 2P. Clasificación de suelo: Unidades Urbanísticas.
- Plano de ordenación: Plano 2Pa. Clasificación del suelo.
- Plano de ordenación: Plano 3P. Estructura orgánica del territorio.
- Plano de ordenación: Plano 4P. Estructura orgánica del territorio.
- Plano de ordenación: Plano 5P. Aplicación de ordenanzas.

Con respecto a los planos de alineaciones y usos del suelo urbano del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, se han modificado los planos siguientes:

- Plano 8P. Cigarrales. Alineaciones y usos del suelo. Hojas 1 y 2
- Plano 9P. Ensanche: Alineaciones y usos del suelo. Hojas 1, 2 y 3.
- Plano 11P. Polígono Industrial. Zona residencial. Alineaciones y usos del suelo.
- Plano 12P. Santa Bárbara: Alineaciones y usos del suelo.

La documentación gráfica se aporta asimismo en soporte digital.

### **1.3. Antecedentes**

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha contado con varias modificaciones puntuales. De todas ellas se han aprobado definitivamente las siguientes:

#### **1.3.1. Modificación puntual sin numerar**

Esta modificación puntual sin numeración afectaba a los artículos 251 y 252 de las normas urbanísticas. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).

Estos artículos se refieren a las determinaciones de los anuncios y banderines en las edificaciones.

#### **1.3.2. Modificación puntual 02**

La modificación puntual número 2 modificaba la calificación de la parcela 112 de la unidad urbanística UU.3 Santa Bárbara. Esta modificación se aprobaba definitivamente por Orden de 13 de enero de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 22.01.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

Sobre esta parcela de 528 m<sup>2</sup> de superficie se permiten cinco plantas de altura máxima para un uso predominante residencial, modificando el anterior uso comercial. Se permitía una ocupación del 100% dentro de las alineaciones del plano de ordenación detallada. A este respecto se modificaba el plano 12P del Plan General.

En la actualidad la presente parcela se encuentra construida.

#### **1.3.3. Modificación puntual 03**

La modificación puntual número 3 afectaba a la unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 16 de junio de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 09.07.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

En esta modificación afectaba a la ordenación situada al norte de la avenida de Boladiez en la unidad 4 citada. En la misma se mantenían los aprovechamientos globales de la unidad 4, si bien se preveían nuevos usos dotacionales y administrativos. Esta misma zona fue objeto posteriormente de la modificación número 18.

En la actualidad esta zona de la unidad 4 se encuentra urbanizada en su totalidad y está edificada con edificaciones dotacionales administrativas y asistenciales, y cuenta con un número elevado de edificaciones residenciales.

#### **1.3.4. Modificación puntual 05**

La modificación puntual número 5 afecta a la unidad 1.E situada al este del barrio de San Antón para definir el ámbito de la misma y mantener el arroyo del Aserradero como suelo rústico protegido en una banda. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

La unidad quedaba con las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Superficie: 36.000 m<sup>2</sup>.
- Uso residencial.
- Edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 12 viviendas por hectárea, lo que supone un total de 43 viviendas.
- Tipología: vivienda unifamiliar.
- Altura máxima de dos plantas, equivalentes a 7 metros.

Esta unidad está pendiente de ejecutarse.

#### **1.3.5. Modificación puntual 06**

La modificación puntual número 6 corresponde con el nuevo trazado de la variante N-401 en el tramo situado al norte del río Tajo, en su enlace con la carretera de Mocejón, previendo una nueva

rotonda que permite el acceso a la actual Avenida de Castilla-La Mancha. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 30 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

En la actualidad se encuentra ejecutada esta zona, si bien se ha modificado con posterioridad para efectuar el enlace de este nudo de carretera con la actual autovía de peaje.

#### **1.3.6. Modificación puntual 07**

La modificación puntual número 7 corresponde con la modificación de los artículos 251 y 252 de las normas urbanísticas del mismo. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1995). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

#### **1.3.7. Modificación puntual 9**

La modificación puntual número 9 tiene por objeto la modificación de la calificación de una parcela de equipamiento de la 4ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia para un nuevo uso religioso en la misma. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

La parcela 71 (número 73 de la nueva numeración) se divide en dos zonas con 6.000 y 5.000 m<sup>2</sup> respectivamente para uso dotacional cívico, asistencial, social y religioso en la primera y para un uso dotacional docente la segunda.

En la actualidad se encuentra construida esta parcela.

#### **1.3.8. Modificación puntual 10**

La modificación puntual número 10 tiene por objeto la calificación de una parcela de equipamiento docente en la calle de San Pedro el Verde. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

En la actualidad no se encuentra ejecutada esta zona ya que fue objeto de la modificación 11.

#### **1.3.9. Modificación puntual 11**

La modificación puntual número 11 corresponde con la primera ordenación detallada que se efectuaba de la unidad urbanística número 5 en la zona de la Fábrica de Armas, como desarrollo del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Toledo y la Gerencia de la Infraestructuras de la Defensa en 1997 para la obtención de los inmuebles de la antigua fábrica de Armas para poder ubicar un uso dotacional destinado a la Universidad. Esta modificación se aprueba definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 1998, previo dictamen del Consejo Consultivo y a propuesta del Consejero de Obras Públicas (DOCM 30.04.1998). Esta modificación puntual fue redactada por el arquitecto D. Tomás Marín Rubio, por encargo del Ayuntamiento de Toledo.

Esta modificación afectaba a una superficie de 439.246 m<sup>2</sup>, y se dividía en dos unidades que se denominaban Vega Baja I con 220.688 m<sup>2</sup> y Fábrica de Armas con 218.558 m<sup>2</sup>.

Dentro de la unidad Vega Baja se preveía un uso residencial con 134.400 m<sup>2</sup> construidos para un máximo de 937 viviendas, 18.700 m<sup>2</sup> de uso comercial y 15.000 m<sup>2</sup> de uso dotacional construidos. En esta unidad se ordenaban 20.187 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres y zonas verdes, y 64.378 m<sup>2</sup> destinados a viarios.

Dentro de la unidad Fábrica de Armas se preveían 44.813 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres y zonas verdes, y el mantenimiento de las edificaciones existentes para el uso dotacional citado.

Esta zona fue objeto con posterioridad de una nueva modificación puntual, con el número 20, que modificó la propuesta de ordenación de la misma.

#### **1.3.10. Modificación puntual 12**

La modificación puntual número 12 corresponde con una modificación de la ordenación de las fases 1ª+2ª de la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia para ubicar un suelo dotacional de uso deportivo. Esta modificación se aprueba definitivamente por Resolución de 10 de febrero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 20.02.1998) y por acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de mayo de 1998 (DOCM 03.07.1998). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

#### **1.3.11. Modificación puntual 14**

La modificación puntual número 14 corresponde con una modificación del artículo 415 de las normas urbanísticas del PGMOU, en el que se permiten usos terciarios y se indica la necesidad de contar con evaluación de impacto ambiental. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (DOCM 23.04.1999). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

#### **1.3.12. Modificación puntual 17**

La modificación puntual número 17 corresponde con una modificación de la ordenación detallada en la manzana P-186 de la unidad urbanística denominada primer ensanche, en la Avenida de Madrid. En este emplazamiento se efectuó una adecuación de las alineaciones de esta manzana de suelo urbano. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 18 de enero de 2000 de la Consejería de Obras Públicas. La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

Esta zona se encuentra ejecutada en la actualidad.

#### **1.3.13. Modificación puntual 18**

La modificación puntual número 18 corresponde con una modificación de la unidad urbanística unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, que ya se había ordenado con la modificación puntual número 3. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 27 de marzo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 14.04.2000). Esta modificación puntual fue redactada por el arquitecto D. José Ramón Gonzalez de la Cal, por encargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como administración actuante.

En esta modificación afectaba a la ordenación situada al norte de la avenida de Boladiez en la unidad 4 citada, que se denomina como centros tecnológicos. En la misma se efectúa una reordenación de los usos dotacionales previstos, manteniendo una zona destinada a usos residenciales en vivienda en altura.

Se ordena una superficie de 528.000 m<sup>2</sup>, para ubicar parcelas para centros tecnológicos, parcelas para usos dotacionales y ocho parcelas residenciales para ubicar 602 viviendas. La superficie destinada a zonas verdes asciende a 93.253 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **1.3.14. Modificación puntual 19**

La modificación puntual número 19 corresponde con la modificación de la zona ferroviaria situada al norte del barrio de Santa Bárbara. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).

La superficie de esta zona asciende a 44.350,13 m<sup>2</sup>, de los que 4.200,77 m<sup>2</sup> corresponden a la parcela de sistema general, para una nueva estación, dividiéndose la misma en dos unidades de actuación:

- UA.01. Con 25.378,86 m<sup>2</sup> de superficie y que cuenta con 4.748,74 m<sup>2</sup> de sistemas generales viarios, que se encuentran obtenidos y ejecutados. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de marzo de 2006.

- UA.02. Con 8.368,64 m<sup>2</sup> de superficie y que cuenta con 1.653,12 m<sup>2</sup> de sistemas generales viarios.

En la actualidad no se encuentra ejecutada ninguna de las dos unidades previstas en esta zona, salvo el bulevar que ocupa parte de uno de los sistemas generales viarios previstos.

#### **1.3.15. Modificación puntual 20**

La modificación puntual número 20 corresponde con la modificación de los terrenos de la unidad urbanística número 5, denominada como Fábrica de Armas, en la que se prevé una nueva ordenación con respecto a la modificación puntual 11 anteriormente aprobada.

Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha Orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004). Esta modificación puntual fue redactada por el arquitecto D. Mario Muelas, por encargo del Ayuntamiento de Toledo.

La modificación afecta a dos zonas correspondientes con la Universidad, la primera, y la segunda con la denominada unidad Vega Baja que incluye el margen izquierdo del río Tajo en la zona de los antiguos polvorines.

Esta unidad de actuación 1 cuenta con una superficie de 394.109,30 m<sup>2</sup>, habiéndose aprobado un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación aprobado, que se encuentra inscrito. Únicamente se encuentra ejecutadas en su totalidad las obras de ajardinamiento de la zona de Polvorines.

Las obras de urbanización, que se iniciaron en su día, están sin ejecutarse en su totalidad, ni están recepcionadas. Por este motivo esta unidad se debe seguir manteniendo como suelo urbano no consolidado.

#### **1.3.16. Modificación puntual 25**

La modificación puntual número 25 corresponde con una modificación de la ordenanza de aplicación en el ámbito de Los Cigarrales. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 20 de diciembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 18.01.2006). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

El objeto de la modificación es establecer los usos característicos de este ámbito de Cigarrales, así como adecuar con exactitud la ordenanza de aplicación de la unidad 1E, Cigarrales, suprimiendo las zonas correspondientes al arroyo del Aserradero y a las zonas reguladas por el Plan Especial del Casco Histórico.

#### **1.3.17. Modificación puntual 26**

La modificación puntual número 26 corresponde con una nueva redacción de la ordenanza 14 de la zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 31 de noviembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 23.12.2005). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

## 2. ANÁLISIS DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS

### 2.1. Suelo urbano consolidado

En los planos de alineaciones y rasantes de esta modificación se han incluido todas las ordenaciones detalladas que se han desarrollado y que se encuentran urbanizados en su totalidad, y que cuentan con la correspondiente recepción. Estos suelos se dividen en dos tipos:

- a) Ámbitos que han sido consecuencia de planeamientos de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986.
- b) Ámbitos que han sido consecuencia de planeamientos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de 2007, actualmente anulado.

#### 2.1.1. Planes parciales desarrollados del Plan General de 1986, en suelo urbanizable programado.

Los cuatro planes parciales que han desarrollado el suelo urbanizable programado del PGOU.1986 son los siguientes<sup>1</sup>:

- Plan Parcial sector 1. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989). Su última modificación está aprobada el 30 de marzo de 2000 (DOCM 11.04.2000).
- Plan Parcial sector 2. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 1989 (BOE 15.09.1989), recepcionándose las obras de urbanización el 29 de octubre de 1999.
- Plan Parcial sector 3. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 1989 (DOCM 09.01.1990). Cuanta con cuatro modificaciones puntuales aprobadas el 29 de junio de 1992, el 27 de abril de 1994, el 30 de agosto de 1996 y su última modificación está aprobada el 16 de marzo de 2006 (DOCM 06.04.2006), recepcionándose las obras de urbanización el 30 de abril de 1995 y 15 de octubre de 1998.
- Plan Parcial sector 5. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 24 de febrero de 2000.

#### 2.1.2. Planes parciales desarrollados del Plan General de 1986, de suelo urbanizable no programado.

En segundo lugar se recogen los planes parciales que han desarrollado los correspondientes programas de actuación urbanística (PAU)<sup>2</sup> en el suelo urbanizable no programado y que se encuentran recepcionados por el Ayuntamiento de Toledo son los siguientes:

- Plan Parcial sector 35. Casa de Campo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 21 de abril de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de abril de 2002.
- Plan Parcial sector 30. Carrasco. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 29 de junio de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 29 de abril de 2002.
- Plan Parcial sector 28.A. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 26 de octubre de 1993, recepcionándose las obras de urbanización el 16 de diciembre de 2002.
- Plan Parcial sector 29. La Legua. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 30 de diciembre de 1999, recepcionándose las obras de urbanización el 18 de julio de 2003.
- Plan Parcial sector 28.B. San Bernardo. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de noviembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 19 de mayo de 2004.
- Plan Parcial sector 26. Azucaica este. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de febrero de 2005.
- Plan Parcial sector 33. La Bastida. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 28 de septiembre de 1992, recepcionándose las obras de urbanización el 28 de febrero de 2005.
- Plan Parcial sector 23. La Sista. Aprobado definitiva por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 2004, recepcionándose las obras de urbanización el 17 de marzo de 2011.

#### 2.1.3. Planes especiales desarrollados del Plan General de 1986, de suelo urbano.

En tercer lugar se encuentran los planes especiales que desarrollan el suelo urbano y que se encuentran aprobados o recepcionados por el Ayuntamiento de Toledo son los siguientes:

<sup>1</sup> El sector 4, que inicialmente existía en el documento de PGMOU no fue objeto de aprobación definitiva ya que se acordó la suspensión de su ejecutoriedad en el acuerdo de aprobación.

<sup>2</sup> Aunque se identifiquen con el mismo acrónimo (PAU) los programas de actuación urbanística difieren de los actuales programas de actuación urbanizadora de la legislación actual vigente. Aquellos eran consecuencia de la Ley del Suelo de 1976, hoy derogada.

- Plan Especial Reforma Interior 4ª fase Residencial Polígono (parcelas 51, 54, 61 y 63), aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de diciembre de 1985, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Antón, margen izquierda, aprobado por acuerdo plenario de 21 de marzo de 1988, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 2 de noviembre de 1993.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Antón, margen derecha, aprobado por acuerdo plenario de 19 de abril de 1988, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro, aprobado el 26 de abril de 1994, habiéndose recepcionado las obras de urbanización.
- Plan Especial de Covachuelas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de septiembre de 1995, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Modificación de la Ordenación Detallada de la unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 21 de mayo de 2008 (BOP 11.06.2008). Este plan especial cuenta con una modificación de la normativa aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 21 de julio de 2005.
- Plan Especial Zona de contacto del polígono industrial, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2002 habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 5 de julio de 2005.
- Plan Especial de Reforma Interior de la 3ª fase de ampliación del polígono industrial, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de marzo de 2001, recepcionándose las obras de urbanización el 13 de octubre de 2004.
- Plan Especial de la Fábrica de Armas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005.
- Plan Especial Dotacional Hospital, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 21 de febrero de 2005 (DOCM 18.01.2006).
- Plan Especial Reforma Interior del Poblado Obrero, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001 (BOP 08.11.2001) habiéndose aprobado una modificación del mismo por acuerdo plenario de 25 de junio de 2006 (BOP 22.06.2006), sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Infraestructuras y vías de comunicación del nudo norte de Vega Baja, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 18 de octubre de 2007, desarrollado por el proyecto de urbanización incluido en el propio PEI, habiéndose ejecutado las obras de urbanización.

#### **2.1.4. Planes parciales de mejora del Plan General de 1986.**

En cuarto lugar se encuentran los planes parciales de mejora que se han aprobado y ejecutado por un procedimiento innovador de acuerdo con el TRLOTAU, y que se encuentran recepcionados por el Ayuntamiento de Toledo:

- Plan Parcial sector El Beato, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 1995, recepcionándose las obras de urbanización el 14 de enero de 2008.

#### **2.1.5. Ámbitos desarrollados al amparo del Plan de Ordenación Municipal anulado.**

Asimismo existen varios ámbitos en el municipio que se han desarrollado con planeamiento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal que se encuentra anulado por sentencia judicial. En varias de estas zonas se han ejecutado las obras de urbanización correspondientes habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que se incorporan como suelo urbano consolidado, siendo las siguientes:

- Unidad urbanística de uso terciario denominada La Abadía, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 27 de octubre de 2011.
- Unidades residenciales y de equipamiento sanitario en la finca Buenavista, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 28 de noviembre de 2011.
- Unidad urbanística de uso terciario denominada Mayol, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 15 de diciembre de 2011.
- Unidad urbanística de uso residencial ampliación de Santa Teresa, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 17 de febrero de 2017.

### 2.1.6. Suelos urbanos consolidados

En la presente modificación puntual se han reajustado algunas alineaciones con el fin de definir con mayor exactitud dichas alineaciones, en los ámbitos siguientes:

- Unidad urbanística 2, Primer Ensanche.
- Unidad urbanística 3, Santa Bárbara.
- Unidad urbanística 4, Polígono de Santa María de Benquerencia.

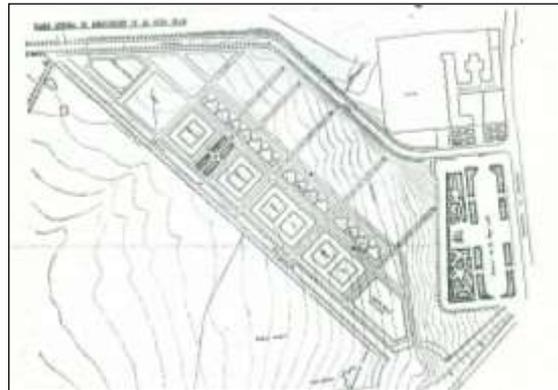
#### 2.1.6.1. Unidad Urbanística 2: Primer ensanche

Comprende todo el ensanche desarrollado que ocupa el arco existente entre la carretera de Madrid y la carretera de Avila. Esta amplia zona incluye varios barrios o zonas urbanas de la ciudad desarrolladas a lo largo de todo el siglo XX, y que se puede desagregar en las siguientes zonas:

- Los Bloques.
- Palomarejos.
- Santa Teresa.
- Circo Romano y Fábrica de Armas.
- Buenavista.
- San Antón.

##### a) Bloques<sup>3</sup>.

En el Plan General de 1964, esta queda clasificada como suelo urbano ordenando un espacio de casi diez hectáreas y que se delimita por las avenidas de Reconquista, General Villalba y el Paseo de Merchán. En dicho Plan se determinaba de aplicación la ordenanza D, que establece una tipología de edificación semiabierta alta para la construcción de bloques laminares de doble crujía, con un uso residencial colectivo con tolerancias en planta baja e instalaciones para el desempeño del libre ejercicio profesional en planta de pisos. Las alturas eran de 4 y 5 plantas, equivalentes a 12 y 16 metros. Esta unidad se desarrollaba con un Plan Parcial que se redactaba conjuntamente con el Plan General, que determina una superficie construida máxima de 110.221 m<sup>2</sup> para la construcción de 1.035 viviendas (540 ya existían en 1.965) y con una población total de 5.175.



El Plan General de 1986 únicamente efectúa una adecuación de toda la zona a la realidad física existente en tal momento, de forma que quedara todo regularizado. Este plan no propone modificación alguna y refleja una ordenanza por número de plantas y alineaciones exteriores. En este plan se mantiene todo el viario y el régimen de usos correspondiente con la realidad de las construcciones existentes, ya que en tal momento todas ellas estaban construidas.

En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente.

##### b) Palomarejos

En la década de los años cincuenta ya se habían concluido varios bloques en este barrio, por el Instituto Nacional de la Vivienda, tal y como se puede ver en la revista Reconstrucción del año 1956<sup>4</sup>. En tal momento esta zona se denominaba Vega Baja. Posteriormente el barrio de Palomarejos queda en el Plan General de Toledo de 1.964 como núcleo a desarrollar conjuntamente con un Plan Parcial, que se desarrolla conjuntamente con la Unidad vecinal de los Bloques y las Barriadas de la Antequeruela y las Covachuelas. El Plan Parcial mantiene la tipología de edificación abierta en bloques



<sup>3</sup> El número 110 de la Revista Reconstrucción, editada en mayo de 1951, por la Dirección General de Regiones Devastadas, incluye una monografía sobre la ordenación de esta zona y la construcción de los Bloques de la Avda. de Reconquista, que se puede consultar en la página web del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Toledo.

<sup>4</sup> El número 131 de esta revista se puede consultar en la página web del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Toledo.

de dos crujías, en su mayoría, y otros bloques de cinco crujías con patios interiores. Las alturas de los mismos variaban entre 19 metros (6 plantas) y 13 metros (4 plantas).

En el año 1985 se acometieron las últimas adquisiciones de diversos terrenos por el Ayuntamiento en las calles Barcelona, Santander y plazas interiores con el fin de poder desalojar a sus ocupantes y realizar las calles correspondientes. En 1.991 se estaban ultimando los trabajos de construcción de un aparcamiento subterráneo en la calle Brive, si bien todavía queda sin resolver la implantación en la calle Santander calificada en la actualidad como zona verde, una vez que entró en vigor el Plan General de 1986. Conjuntamente con la gestión indicada se produce tres aspectos que inciden en la ejecución de este barrio y en su resultado actual, y corresponden con la construcción del Hospital Virgen de la Salud, la construcción de otros equipamientos públicos, y la existencia de grandes superficie de suelo de propiedad militar, y que correspondían con la antigua Escuela de Gimnasia.

La Escuela de Gimnasia es una tradición militar en Toledo de principios de siglo. Esta actividad se expande desde la contigua manzana de Duque de Lerma-General Villalba ocupando las casi 20 hectáreas hacia el noroeste. Este gran espacio se desarrolla con el Plan General de 1.986, tras el convenio suscrito, en su día, con el Ministerio de Defensa, creando un espacio dotacional de grandes dimensiones con un gran parque y dotaciones públicas de uso deportivo, asistencial y administrativo.

Con la aprobación del Plan General de 1.986 se regulariza todas actuaciones anteriores al regularizar las alineaciones, alturas y usos existentes. Como desarrollo del nuevo planeamiento figura como elemento clave la liberalización ya citada de los antiguos terrenos de la Escuela de Gimnasia y el desarrollo del suelo urbanizable programado alrededor de este gran espacio. Con tales actuaciones se consigue lo que parecía difícil en principio, dar unidad a un grupo de barrios cuya génesis y desarrollo estaba desconectado y era complicado conseguir una coordinación entre ellos.

En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente. No obstante se ha reajustado alguna alineación en función de una mejor definición de los espacios de dominio público.

#### c) Santa Teresa.

Este barrio cuenta con dos zonas ejecutadas en dos etapas distintas.

El primero es el denominado Plan Parcial de la Vega abarca una extensión de más de once hectáreas que limita al norte por la carretera de Ávila, al este por la Avenida de Reconquista, al sur por la actual Avenida de América, y al oeste por la valla de los terrenos de la Fábrica de Armas. Este documento se redacta a finales de 1.964, cuando el Plan General de Toledo está en tramitación, y ordena la zona citada para edificación abierta en bloque para uso residencial, definiendo una zona como centro cívico, social, comercial y religioso y mercado. La zona comprendida entre la avenida de América y la actual calle Méjico acoge las viviendas dejando el uso cívico-social para los terrenos al norte de esta última calle. Hasta la década de los años ochenta se llegan a construir nueve bloques y las vías rodadas que lo conforman ajustándose a la estructura que establecía el citado plan parcial.

En esta zona los edificios residenciales tienen una altura máxima de 16 metros, lo que conlleva cinco plantas incluida la planta baja en la que se permiten locales comerciales. En la zona no edificada se mantenía la ordenación viaria que marcaba una gran rotonda en la carretera de Ávila, manteniendo las calles de Coronel Baeza y Maestro Espaderos.

La segunda surge en el año 1.981 con la aparición del Real Decreto-Ley 16/1.981 se abre la posibilidad de ampliar el suelo urbano en las ciudades con la aplicación del mismo. En tal momento en Toledo se emplea tal actuación mediante la ampliación del barrio de Santa Teresa, para cumplir un convenio urbanístico en el que se planteaba la cesión al Ayuntamiento de la actual zona deportiva de Safont, a cambio de una clasificación de 48.415 m<sup>2</sup> como suelo urbano para uso residencial y terciario, más otra zona al final de la avenida de América con 15.351 m<sup>2</sup> de superficie. Tales aspectos se recogieron en el Proyecto de Delimitación de suelo urbano los Bloques Sta. Teresa. El documento sirve para resolver los problemas urbanísticos existentes en la zona. En el mismo se ordena y conexiona con el barrio que existía a finales de los años setenta.

El Plan General de 1.986 regula esta zona mediante el reconocimiento y aceptación de su estado tras el desarrollo de la zona. En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente.

El resto de los espacios vacantes de esta zona a ordenar es difícil en cuanto a su trazado y a todos los condicionantes surgidos en las últimas décadas, que han paralizado los diversos intentos de ordenación de esta zona, pero el resultado para conseguir puede ser sumamente atrayente para toda la ciudad<sup>5</sup>.

En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente.

#### d) Circo Romano, Fábrica de Armas

La zona del Circo Romano constituye un área conformada alrededor de las ruinas de este monumento, situado en una dirección este-oeste en el Paseo del mismo nombre fuera del recinto amurallado de la ciudad histórica. La última excavación se ha enmarcado en las obras que se acometieron en el año 2012<sup>6</sup> y que han permitido recuperar para la ciudad la mitad de la superficie del circo que estaba ocupada por varias calles y por un espacio vacante que servía de aparcamiento descontrolado. Todo el nuevo espacio ha quedado dentro de un recinto visitable, en que se han suprimido dos viales que estaban sobre el circo ordenando el resto de calle perimetrales. En la actuación han quedado a la vista elementos muy importantes del monumento dentro de la definición de la traza del mismo. La zona del Circo Romano ocupa por tanto parte de la vega baja del río Tajo en una extensión de más de 30 hectáreas y que tiene por límites el propio río, la avenida de Reconquista, el recinto amurallado con la actual carretera de la Cava al sur y los terrenos provenientes del Ministerio de Defensa (antigua Fábrica de Armas). Dentro de la unidad se encuentran pequeñas casas bajas de una y dos alturas que ocupan dos manzanas contiguas al circo, y al norte se sitúa un terreno que contaba con un camping en un espacio de más de seis hectáreas.



Esta zona y las contiguas del Cristo de la Vega constituyen el lugar con mayores yacimientos importantes arqueológicos. Entre ellos se han encontrado restos de cementerios visigodo y judío, así como enterramientos diversos.<sup>7</sup>

En el Plan General de 1.964 la zona del Circo Romano se encuentra muy vinculada con los barrios colindantes del ensanche, quedando relacionada con el barrio de Santa Teresa y con los terrenos de la antigua Fábrica de Armas.

En el Plan General de 1.986 se ordena todo este espacio como suelo urbano a excepción precisamente de las 21 hectáreas que corresponden con el Poblado Obrero y con los terrenos circundantes de este, que se clasifican como urbanizables no programados para uso residencial con una densidad de 10 viviendas por hectárea y una tipología de vivienda unifamiliar. El resto de la propiedad ocupada por las instalaciones de la fábrica se califica como zona industrial, ocupando más de 40 hectáreas de superficie, en las que se plantea una ordenanza industrial<sup>8</sup>. Las zonas urbanas de baja densidad se califican como zona arqueológica el terreno del Circo Romano, el camping y las zonas del Cristo de la Vega y Santa Leocadia. En estas áreas se remite a un planeamiento especial en el que se determinen las especiales características de la zona.

<sup>5</sup> En esta zona se han aprobado tres planes especiales (Cristo de la Vega, Vega Baja y Circo Romano) pero no se han desarrollado, a pesar de contar con la aprobación definitiva correspondiente. Las actuaciones urbanizadoras se suspendieron una vez que se habían iniciado las obras de urbanización de los dos primeros ámbitos, e incluso se llegaron a aprobar los correspondientes proyectos de reparcelación.

<sup>6</sup> Estas obras se acometieron por el Ayuntamiento de Toledo con la subvención proveniente del 1% cultural del Ministerio de Fomento.

<sup>7</sup> En las obras del Circo del año 1997 se descubrieron 269 enterramientos, en el jardín escolar.

<sup>8</sup> En 2003 se aprobó la modificación del PGMOU.1986 para la zona de Vega Baja que supone la ordenación de toda esta zona para usos residenciales y comerciales, con una densidad media de 30 viviendas por hectárea.

En desarrollo del PGMOU.1986 se han efectuado varias actuaciones urbanísticas. La primera corresponde con la modificación puntual número 20 que ha permitido la creación de una gran zona dotacional que comprende los terrenos de la Fábrica de Armas, al tiempo que ordena el espacio vacante para ubicar mil quinientas viviendas de protección. Esta modificación surge como consecuencia del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa para adquirir estos suelos, y permitir que la Universidad de Castilla-La Mancha se asiente en la antigua Fábrica de Armas, terreno cedido por el Ayuntamiento de Toledo a esta institución.<sup>9</sup> El actual campus universitario de esta zona ha posibilitado la conservación de las edificaciones empezadas a levantar por Sabatini, en el reinado de Carlos III, al tiempo que han dado un contenido a las mismas.

Las obras de urbanización de este ámbito de Vega Baja se empezaron a ejecutar en varias zonas del ámbito, habiéndose concluido la ampliación del Puente de Parapléjicos, la rotonda anterior, y su conexión con la circunvalación norte de Buenavista. Al mismo tiempo se ha podido resolver la conexión de esta zona con el margen izquierdo opuesto el río Tajo con la construcción de una pasarela peatonal que enlaza con el denominado parque de Polvorines que cuenta con una superficie de 98.088 m<sup>2</sup>. y que se encuentra ejecutado en su totalidad. También se han realizado obras de urbanización en la Avenida de Mas del Rivero, y en las calles de San Pedro El Verde y Carlos III.

La ejecución del resto de obras de ejecución para la apertura de nuevos viales se suspendió en el año 2008.

Paralelamente y en desarrollo el PGOU.1986 existen en esta zona otros tres planeamientos especiales aprobados en desarrollo del Plan General de 1986:

- Plan Especial Poblado Obrero, del año 2001.
- Plan Especial Circo Romano, del año 2001.
- Plan Especial Cristo de la Vega, del año 2004.

En el primero se ordena a nivel de normativa general las edificaciones existentes, de forma que se crea una ordenanza para ella. No obstante este plan no establece ninguna propuesta de calificación ni de reordenación del espacio existente.

El segundo corresponde con el programa de actuación urbanizadora de esta zona, que correspondía con la unidad 1B del Plan General de 1986, en el que se recupera el espacio del Circo Romano como zona de dominio público, de forma que los aprovechamientos lucrativos no interfieran en el mismo. En esta unidad se preveían 330 viviendas que se ubicaban en una edificación en altura al norte de la traza del Circo, concentrando todos los aprovechamientos urbanísticos en una zona exterior al área de protección del monumento. Con este plan se resolvían los problemas de las construcciones levantadas sobre el circo, y se establecían las premisas para la obtención del mayor espacio posible para la recuperación de este monumento.

El tercer planeamiento corresponde con el programa de actuación urbanizadora de esta zona en desarrollo del plan general de 1986. En esta unidad se preveían 99 viviendas plurifamiliares.

Los dos últimos planes están pendientes de ejecutarse debido a las afecciones arqueológicas surgidas antes de iniciarse las obras de urbanización, situación similar a la existente en el ámbito de Vega Baja.

En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente, incorporando la citada modificación 20, y manteniendo los planes especiales aprobados.

#### e) Buenavista

Esta zona corresponde con el ámbito desarrollado en 1.973 con el Plan de Extensión de Buenavista como planeamiento parcial en el que se crea suelo urbano capaz de desarrollar nuevas viviendas, cuya construcción llega hasta 1.987, actuando sobre 34,25 hectáreas para la construcción de 1.976 viviendas lo que supone una densidad de 51,85 viviendas por hectárea. Dentro de la ordenación propuesta se destinan 3,5 hectáreas para parque público y 7,2 hectáreas para viales.

<sup>9</sup> Actualmente la Universidad ocupa los terrenos de la antigua Fábrica de Armas, tras la cesión del Ayuntamiento de Toledo. La parte más grande de esta zona se ha ordenado con un plan especial aprobado en el año 2005.

El plan ordena dos grandes manzanas con un único vial que las rodea, situándose perimetralmente todas las parcelas residenciales. En éstas se conforma el espacio verde interior que constituye el actual Parque de Nara. Las parcelas residenciales se construyen con tipología de bloque abierto sin uso comercial en planta baja que queda diáfana. El uso comercial se concentra en cuatro parcelas separadas de las anteriores. En el interior del conjunto se ubican los terrenos para equipamiento escolar y para la edificación singular de servicios asistenciales y administrativos.

El Plan General de 1986 incorporó las mismas determinaciones de este plan de extensión, y previó la ordenación de los terrenos ocupados por el antiguo Mercado de Mayoristas de la ciudad, que los destinó para equipamiento administrativo y religioso, habiéndose construido la Consejería de Presidencia, un Centro Cultural Municipal y la Parroquia del barrio.

En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente. No obstante se ha reajustado alguna alineación en función de una mejor definición de los espacios de dominio público.

#### **2.1.6.2. Santa Bárbara**

Esta zona de la ciudad crea a principios de siglo XX en terrenos propiedad del Ayuntamiento alrededor de la estación de ferrocarril con asentamientos descontrolados. Las construcciones existentes a principios de siglo únicamente son además de la estación, la ermita del Paseo de la Rosa y algunas manzanas que se adosan al terraplén rocoso en las faldas del Castillo de San Servando. El barrio se expande siguiendo la traza de las calles de la Fuente, Santa Bárbara y Cabrahigos, sin un orden concreto, aunque la topografía y el subsuelo de la zona condicionan su morfología produciendo edificaciones de pobre factura en calles de fuertes pendientes y estrechas. El barrio se va consolidando progresivamente en el segundo tercio del siglo XX lateralmente a la carretera y ceñido en su expansión natural al sur al no poder traspasar los terrenos de la Academia de Infantería.

El PGOU.1964 contempla la realidad del barrio en la medida de consolidar las zonas construidas existentes, y proteger los espacios y zonas naturales, y permitir una expansión hacia los terrenos más aptos. El barrio de Santa Bárbara queda constituido como un polígono mixto residencial y con fuerte presencia artesanal e industrial.

El Plan General de 1.986 ordena el barrio de Santa Bárbara reconociendo la totalidad de las construcciones existentes y proponiendo actuaciones menores en las zonas vacantes de la barriada. En el documento aprobado se plantea la ordenanza número 7, que reconoce las alineaciones que reflejan las construcciones existentes en el barrio, permitiendo entre tres y seis plantas de altura. En este plan se mantiene la zona industrial al este del barrio, que se separa del uso ferroviario.

Este PGMOU.1986 plantea una zona de actuación en una antigua fábrica de viguetas y su transformación en zona residencial, así como la aparición de un gran área de equipamiento en el margen exterior al barrio del arroyo de la Rosa, en terrenos de la zona de contacto, provenientes de la creación del Polígono Industrial de Descongestión de Madrid (Santa María de Benquerencia). En estas zonas se obtiene suelo para nuevas e importantes dotaciones deportivas, docentes y de zonas verdes, lo que ha permitido cambiar la imagen completamente del barrio.

En los últimos años estas actuaciones se han mantenido en la zona de contacto con el polígono, en las que se ha realizado el ajardinamiento de la zona y la comunicación con caminos peatonales de relación entre ambos barrios, así como la ubicación de dotacionales asistenciales y sanitarias.

Por último conviene citar la última modificación del planeamiento efectuada en este barrio y que afecta a los terrenos entre el Paseo de la Rosa y la línea férrea, como consecuencia del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Renfe, y que corresponde con la modificación puntual número 19 del PGOU.1986. Esta surge con la llegada del tren de alta velocidad a la ciudad y la supresión de varias vías e instalaciones que quedan obsoletas. Con esta ordenación se propone una nueva fachada norte del barrio, hacia los terrenos de la vega. La operación ha permitido la transformación de la anterior carretera nacional en una vía urbana que corresponde con el actual bulevar del Paseo

de la Rosa, y crear nuevas zonas dotacionales que reequipan el barrio en este límite noroeste del mismo, al tiempo que posibilitan la presencia de casi 200 viviendas de iniciativa pública<sup>10</sup>.

En la presente modificación puntual 28 se mantiene la misma ordenación vigente en cuanto alturas, tipologías y aprovechamiento, con algunos cambios en parcelas dotacionales. Estas modificaciones afectan fundamentalmente a las parcelas situadas al sur del barrio en una zona en la que se ejecutó un vial de borde que se adecuó a los problemas topográficos de la zona, y que tuvo que reajustar las delimitaciones de varias de las parcelas dotacionales. Asimismo en esta zona se han reajustado los límites con los terrenos de la Academia de Infantería y se han corregido los viales de esta zona que estaban mal grafiados en el documento anterior del PGMOU.1986.

Como consecuencia de estas modificaciones, que se recogen ahora en el nuevo plano 12P, de alineaciones y rasantes, se obtiene una superficie de zona verde superior a la prevista en el PGMOU.1986, tal y como se justifica en los siguientes planos tras las mediciones efectuadas.

En la primera imagen se pueden ver las zonas verdes previstas en el plano de ordenación detallada del PGMOU.1986 en el que ascienden a 77.961 m<sup>2</sup>. Y recogen las zonas grafiadas en la imagen adjunta:



En la segunda imagen se pueden ver las zonas verdes propuestas en esta modificación 28, que ascienden a 85.128 m<sup>2</sup> de superficie, por lo que son superiores a las del documento primitivo del PGMOU.1986. En el nuevo plano 12P se incorporan estas nuevas dotaciones:

<sup>10</sup> En la actualidad está pendiente de ejecutarse la urbanización y construcción de esta zona.



En la tercera imagen se puede ver la comparación entre las dos imágenes anteriores:.



### 2.1.6.3. Polígono de Santa María de Benquerencia.

Se ha incluido una reordenación de las parcelas dotacionales de algunas de las fases residenciales del polígono de Santa María de Benquerencia, de forma que se han analizado los espacios sobrantes del viario actual, para permitir nuevas parcelas lucrativas, sin que se hayan reducido las superficies de las zonas verdes existentes. De esta forma se han podido obtener nuevas parcelas residenciales en algunos espacios vacantes o en dichas parcelas dotacionales, en las fases 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª, mientras que en la fase 5ª se han visto reducidas las parcelas residenciales como consecuencia del emplazamiento del Hospital.

En cada una de las fases anteriores se han efectuado las modificaciones que se describen a continuación en función de los distintos planeamientos desarrollados. En las primeras tablas se reseñan las edificabilidades previstas en las parcelas resultantes de la ordenación detallada de esta unidad urbanística del Polígono Residencial, obtenidas de los cuadros de las normas urbanísticas del Plan General de 1986, del Plan de Ordenación de 2007 anulado, y de la presente modificación puntual 28.

Como consecuencia de la aprobación del Plan Especial Dotacional de Equipamiento en la zona sur de la quinta fase residencial se suprimieron varias parcelas residenciales, inicialmente previstas en el PGMOU.1986, para ubicar el nuevo suelo dotacional destinado a un hospital. Las parcelas que se vieron afectadas fueron las siguientes:

Manzana	Superficie m2s	Uso	Superficie construida m2c	Nº viviendas
M-42	4.540	RP	8.000	80
M-43	4.588	RP	8.000	88
M-44	4.440	RP	8.800	88
M-45	4.588	RP	8.800	88
M-46	4.070	RP	8.000	80
M-47	4.070	RP	8.000	80
M-48	4.588	RP	8.800	88
M-49	3.900	RP	8.000	80
M-50	3.800	RP	8.000	80
M-51	3.800	RP	8.000	80
M-52	3.800	RP	8.000	80
M-53	3.800	RP	8.000	80
M-54	3.800	RP	8.000	80
M-55	3.800	RP	8.000	80
M-56	3.790	RP	8.000	80
M-58	25.200	RU	9.000	60
M-59	9.750	RU	3.450	23
M-60	20.200	RU	7.200	48
M-61	44.000	RU	15.750	114
<b>Total</b>	<b>160.524</b>		<b>157.800</b>	<b>1.477</b>

En esta fase se producía una reducción de 1.477 viviendas, y una reducción de 157.800 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial. También se han suprimido las parcelas P.30, P.36 y P.46 con una superficie de 15.250, que estaban destinadas a áreas de reforma si bien no contaban con edificabilidad consignada en el documento.

Estos aprovechamientos se redistribuyeron en varias zonas de las fases 1ª, 2ª y 4ª, según figuraban en los cuadros de las normas urbanísticas del Plan anulado.

En esta última modificación 28 se han mantenido los aprovechamientos que figuraban en los cuadros del Plan anulado habiéndose trasladado la edificabilidad de la parcela 49 de la 1ª+2ª fases, que ascendía a 40.736 m<sup>2</sup>, a diversas parcelas de la fase 6ª, debido a que la citada parcela se califica, en esta modificación puntual 28, como zona verde.

Como consecuencia de la calificación como zona verde de la parcela 49 se ha trasladado su edificabilidad a esta fase 6ª distribuyéndola entre varias parcelas, con el siguiente resumen:

Manzana	Superficie m2s	Uso	Superficie Residencial m2c	Superficie terciaria m2c	Superficie total construida m2c	Nº viviendas
M-10	6.400	RP-TC	27.800	1.000	28.800	278
M-11	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42
M-12	6.400	RP-TC	18.400	800	19.200	184
M-13	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42
M-14	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150
M-15	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150
M-16	3.744	RP-TC	9.360	500	9.860	93
M-17	4.314	RP-TC	11.850	500	12.350	118
M-18	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42
M-19	1.008	RP-TC	4.240	800	5.040	42
M-20	4.080	RP-TC	12.240	500	12.740	122
<b>Zona norte</b>	<b>39.338</b>		<b>126.510</b>	<b>8.500</b>	<b>135.010</b>	<b>1.263</b>
M-2	9.500	RU	4.160	-	4.160	27
M-3	9.545	RU	4.160	-	4.160	27
M-4	11.670	RU	4.800	-	4.800	32
M-5	10.405	RU	4.320	-	4.320	30
M-6	4.032	RP-TC	7.500	-	7.500	75
M-7	4.032	RP-TC	7.500	1.020	8.520	75
M-8	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150
M-9	5.184	RP-TC	14.950	1.000	15.950	150
<b>Zona sur</b>	<b>160.524</b>		<b>62.340</b>	<b>3.020</b>	<b>65.360</b>	<b>566</b>
<b>Total</b>	<b>98.890</b>		<b>188.850</b>	<b>11.520</b>	<b>200.370</b>	<b>1.829</b>

El resumen de todas las fases residenciales de las parcelas lucrativas residenciales es el siguiente:

FASE	PGMOU.1986			POM.2007		
	M2 R	M2 TC	M2 TOTAL	M2 R	M2 TC	M2 TOTAL
<b>1ª+2ª</b>	327.570	27.401	354.971	311.254	30.716	341.970
B.1	0	0	0	18.785	0	18.785
B.2	0	0	0	166.876	0	166.876
C	0	0	0	0	17.740	17.740
D	0	0	0	0	17.733	17.733
<b>4ª</b>	435.790	30.065	465.855	438.861	30.065	468.926
<b>3ª</b>	333.701	46.867	380.568	333.701	45.793	379.494
<b>5ª Hospital</b>	157.800	0	157.800	0	0	0
<b>6ª</b>	144.652	31.110	175.762	144.652	21.110	175.762
<b>Total</b>			<b>1.534.956</b>			<b>1.605.455</b>

FASE	PGMOU.28		
	M2 R	M2 TC	M2 TOTAL
<b>1ª+2ª</b>	311.254	30.716	341.970
B.1	18.785	0	18.785
B.2	126.140	0	126.140
C	0	17.740	17.740
D	0	17.733	17.733
<b>4ª</b>	438.861	30.065	468.926
<b>3ª</b>	333.701	45.793	379.494
<b>5ª Hospital</b>	0	0	0
<b>6ª</b>	188.850	27.648	216.498
<b>Total</b>			<b>1.605.455</b>

En las tablas anteriores no figura la zona norte de la fase 5ª, ya que fue objeto de la modificación puntual número 18 del Plan General, para el emplazamiento de diversos Centros Tecnológico y Administrativos, aprobada definitivamente por Orden de 27 de marzo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 14.04.2000).

Como consecuencia del último reajuste de las edificabilidades de estas parcelas se obtiene el siguiente resumen de viviendas en estas fases en cada momento:

Nº Viviendas	PGMOU.1986	POM.2007	PGMOU.28
<b>1ª+2ª</b>	3.755	3.579	3.579
B.1	0	187	187
B.2	0	1.684	1.277
C	0	0	0
D	0	0	0

4ª	4.248	4.027	4.027
<b>Subtotal 1ª+2ª+4ª</b>	<b>8.003</b>	<b>9.477</b>	<b>9.070</b>
3ª	2.775	2.767	2.767
5ª Hospital	1.477	0	0
6ª	1.448	1.448	1.829
<b>Subtotal 3ª+5ª+6ª</b>	<b>5.700</b>	<b>4.215</b>	<b>4.596</b>
<b>Total</b>	<b>13.703</b>	<b>13.692</b>	<b>13.666</b>

Estas son las que se obtienen con la presente modificación.

#### 2.1.6.4. Zona consolidada del ámbito de la antigua clínica de El Rosario

Corresponde con la zona consolidada de la antigua clínica existente en esta zona, y corresponde con el inmueble construido que mantiene un uso de oficinas actualmente. Esta zona está colindante con una unidad no consolidada que se describe en el siguiente apartado. Esta zona consolidada cuenta con las siguientes determinaciones:

- Unidad consolidada edificio actual
  - Superficie de suelo: 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Superficie construida: 4.072 m<sup>2</sup>, que corresponde con la actual.
  - Altura máxima: la existente.
  - Ocupación máxima: 30%.
  - Esta unidad se considera como suelo urbano consolidado.

En esta zona se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso terciario, comercial, hotelero y de oficinas.
- Uso residencial comunitario.
- Uso dotacional asistencial, sanitario.

## 2.2. Suelo urbano no consolidado

En esta modificación 28 se han mantenido como suelo urbano no consolidado diversos ámbitos cuyo planeamiento se encuentra aprobado pero que no se encuentran urbanizados en la actualidad ni cuentan con recepción municipal. El nuevo documento ha identificado esos ámbitos que deberán desarrollarse conforme establece el régimen de este suelo.

Estos suelos se dividen en dos tipos:

- a) Ámbitos que han sido consecuencia de planeamientos de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986.
- b) Ámbitos que han sido consecuencia de planeamientos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de 2007, actualmente anulado.

### 2.2.1. Unidades de actuación urbanizadora, en desarrollo del Plan General de 1986.

Existen unidades que tienen pendientes de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización por lo que se incluyen como suelo urbano no consolidado a desarrollar por actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 45.3.B del TRLOTAU:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m2s	Edificabilidad m2c- m2/m2	Número viviendas
Unidad zona ferroviaria Santa Bárbara	Residencial	44.350,13	32.850,00	220
Circo Romano	Residencial	164.601,87	47.725,05	300
Unidad Vega Baja I	Residencial	394.109,30	222.208,63	1.300
Unidad del Cristo de la Vega	Residencial	33.332,94	9.999,88	98
Unidad Arroyo Aserradero	Residencial	36.000,00	9.000,00	43

#### a) Unidad ferroviaria de Santa Bárbara.

Ocupa parte de los antiguos terrenos del ferrocarril sobre los que se redactó y aprobó la Modificación puntual número 19 del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).

La superficie de esta zona asciende a 44.350,13 m<sup>2</sup>, de los que 4.200,77 m<sup>2</sup> corresponden a la parcela de sistema general, para una nueva estación, dividiéndose la misma en dos unidades de actuación:

- UA.01. Con 25.378,86 m<sup>2</sup> de superficie y que cuenta con 4.748,74 m<sup>2</sup> de sistemas generales viarios, que se encuentran obtenidos y ejecutados. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de marzo de 2006.
- UA.02. Con 8.368,64 m<sup>2</sup> de superficie y que cuenta con 1.653,12 m<sup>2</sup> de sistemas generales viarios.

#### b) Unidad del Circo Romano.

Esta unidad corresponde con la zona no consolidada definida en el Plan Especial del Circo Romano aprobado, integrado dentro del programa de actuación urbanizadora aprobado y adjudicado (Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 3 de mayo de 2004), estando inscrito en el libro 1 de registro de los programas de actuación urbanizadora, folio 72, asiento 72. En el Plan Especial se incluía una zona consolidada, que corresponde con dos manzanas consolidadas que se regulan por la ordenanza 1D de las normas urbanísticas.

La zona no consolidada, a su vez, se divide en dos unidades de actuación distintas que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Unidad de actuación UA-01

Parcelas	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie comercial m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas	Uso
RP-18	8.835,73	16.280,77	1.566,86	112	Residencial
RP-19	7.198,57	11.757,59	0	86	Residencial
RP-20	5.947,30	7.430,20	4.562,46	54	Residencial
RP-21	7.203,99	7.284,77	0	48	Residencial
D-08	1.029,97	0	3.677,09	0	Terciario
<b>Total</b>	<b>30.215,56</b>	<b>42.753,33</b>	<b>9.806,41</b>	<b>300</b>	

- Unidad de actuación UA-02

Parcelas	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie comercial m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas	Uso
D-09	2.860,00	0	4.971,72	0	Terciario
<b>Total</b>	<b>2.860,00</b>	<b>0</b>	<b>4.971,72</b>	<b>0</b>	

En el Plan Especial se establecían las siguientes parcelas dotacionales:

Parcelas	Superficie m <sup>2</sup>	Denominación
Zona verde	47.098,62	Circo Romano
Espacios libres	25.990,34	Entorno Circo Romano
Equipamiento	2.917,37	Policía Local
Viario	55.819,98	
<b>Total</b>	<b>131.826,31</b>	

Los usos mayoritarios de estas unidades son el Residencial Plurifamiliar en las parcelas residenciales RP, salvo el terciario en las parcelas D-08 y D-09. Asimismo se permite el uso Terciario comercial en planta baja y sótano dentro del uso residencial en grado a, el Terciario comercial en planta baja en el grado b y el terciario comercial en planta baja, primera y sótano en el grado c.

Las alturas máximas en el uso residencial plurifamiliar son de cinco plantas sobre rasante, más ático retranqueado, en el grado a; cuatro o tres plantas sobre rasante, más ático retranqueado, en el grado b; y tres plantas sobre rasante, más ático retranqueado en las parcelas terciarias y dotacionales. No se establece número de plantas bajo rasante.

La tipología de la edificación es Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en Manzana Abierta (EMA), y Edificación Tipológica específica (ETE) en las parcelas dotacionales.

La totalidad del ámbito de esta unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano.

#### c) Unidad Vega Baja I.

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente que proviene de la ordenación detallada efectuada con la modificación puntual 20 del PGMOU aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004).

Esta modificación afectaba a dos zonas correspondientes con la primera con la Universidad, y la segunda con la denominada unidad Vega Baja (UA.01) que incluye el margen izquierdo del río Tajo en la zona de los antiguos polvorines. Esta unidad de actuación 01 cuenta con una superficie de 394.109,30 m<sup>2</sup>, habiéndose aprobado un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación, que se encuentra inscrito. Únicamente se encuentra ejecutadas en su totalidad las obras de ajardinamiento de la zona de Polvorines. Las obras de urbanización, que se iniciaron en su día, están sin ejecutarse en su totalidad, ni están recepcionadas. Por este motivo esta unidad se debe seguir manteniendo como suelo urbano no consolidado.

La unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano, y en la misma se deben cumplir con las condiciones para el ajardinamiento de los espacios libres previstos en el anexo de la modificación puntual 20 del PGMOU.

Las determinaciones de las parcelas residenciales de esta unidad son las siguientes:

Parcelas	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie Comercial m <sup>2</sup> c	Nº Viviendas	Tipo de viviendas
R-1	9.167,07	16.909,32	1.299,66	125	VPP.120
R-2	6.183,61	13.389,61	0	128	VPP.90
R-3	2.852,75	5.804,94	0	55	VPP.90
R-4	6.986,10	14.249,59	1.361,67	106	VPP.120
R-5	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-6	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-7	6.986,10	15.110,58	647,28	111	VPP.120
R-8	5.377,25	8.199,40	592,10	50	VPP.135
R-9a	892,99	3.356,27	629,49	32	VPP.90
R-9b	1.006,99	3.670,94	773,46	35	VPP.90
R-10	7.294,64	10.440,58	772,74	78	VPP.120
R-11	2.574,30	9.400,20	1.872,11	90	VPP.90
R-12	9.404,43	12.287,47	2.094,54	91	VPP.120
R-13	3.744,88	3.610,62	0	22	VPP.135
R-14	8.538,59	8.399,24	0	50	VPP.135
R-15	5.975,24	7.399,52	2.759,62	55	VPP.120
R-16	5.382,39	8.289,56	772,40	50	VPP.135
<b>Total</b>	<b>96.339,53</b>	<b>170.739,00</b>	<b>14.869,63</b>	<b>1.300</b>	

Las determinaciones de las parcelas de uso terciario y dotacional de esta unidad son las siguientes:

Parcelas	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie residencial m <sup>2</sup> c	Superficie comercial m <sup>2</sup> c	Situación
C-1	14.450,02	0	24.000,00	Mas del Rivero
C-2	4.139,23	0	12.600,00	Mas del Rivero
<b>Subtotal TC</b>	<b>18.589,25</b>	<b>0</b>	<b>36.600,00</b>	
D-1	5.183,67			Rotonda
D-2	10.438,43			Mas del Rivero
D-3	42.979,81			Dotacional Polvorines
<b>Subtotal DE</b>	<b>58.601,91</b>			
DV-1	7.046,87			San Pedro el Verde
DV-2	14.433,53			Zona verde Bulevar
DV-3	47.334,36			Zona verde Polvorines
DV-4	3.149,00			San Pedro el Verde
DV-5	1.675,94			Acceso Universidad
DV-6	4.610,48			Acceso Universidad
DV-7	4.762,16			Acceso Universidad
<b>Subtotal DV</b>	<b>83.012,34</b>			

El Uso mayoritario es el Residencial Plurifamiliar de protección (VP), contando con parcelas con uso terciario comercial (parcela C-1) y hotelero (parcela C-2). Se permiten usos terciarios comerciales, de oficinas y recreativos en los grados a, b, y c del uso residencial.

La tipología de la edificación es Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en manzana cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

Las alturas máximas en manzana cerrada son de cuatro o cinco plantas sobre rasante. Las alturas máximas en bloques abierto agrupado son de tres o cinco plantas. Las alturas máximas en bloques abierto exento son de cuatro plantas. Se permite un ático retranqueado en todos los casos.

Las alturas máximas en usos terciarios son de cuatro plantas, elevándose a seis plantas en la parcela C-2.

En parcelas residenciales se permiten dos plantas bajo rasante, y cinco plantas en las parcelas terciarias.

#### d) Cristo de La Vega.

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente, y situada entre la avenida de Más del Rivero y el río Tajo, al oeste del Circo Romano, desarrollado a través de un programa de actuación urbanizadora. En esta zona no se han iniciado las obras de urbanización, habiéndose mantenido las construcciones preexistentes.

La unidad está afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural del Circo Romano.

La superficie asciende a 33.332,94 m<sup>2</sup> de suelo, sobre la que se permiten 9.999,88 m<sup>2</sup> construidos residenciales para 98 viviendas. Las determinaciones de las parcelas residenciales y dotacionales de esta unidad son las siguientes:

Manzana	Superficie m2	Superficie const. m2cR	Superficie const. m2cVP	Superficie const. m2cT	Nº Viviendas
RP.01	2.674,97	2.663,64	889,27	315,00	41+7VP
RP.02	1.931,28	0	2.755,71	315,00	32 VP
RP.03	1.728,68	541,26	0	0	4
RU.01	4.458,37	1.680,00	0	0	14
RU.02	1.141,05	840,00	0	0	7
DV.01	11.881,43				
EL.01	741,75				
EL.02	1.043,05				
DE	3.110,78				
DEIS	50,00				
Viario	4.571,58				
<b>Total</b>	<b>33.332,94</b>	<b>5.724,90</b>	<b>3.644,98</b>	<b>630,00</b>	<b>98</b>

El uso mayoritario es el residencial permitiéndose el Residencial Plurifamiliar y el Unifamiliar, así como el uso Terciario en las parcelas RP.01 y RP.02 en la superficie establecida.

La tipología es de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar, y de Edificación en Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

Se permiten tres plantas sobre rasante, en el uso plurifamiliar y dos plantas en el unifamiliar. No se establece número de plantas bajo rasante.

#### e) Unidad residencial Arroyo del Aserradero

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (7P), que es consecuencia de la Modificación puntual número 5. Situada al este del barrio de San Antón para definir el ámbito de la misma y mantener el arroyo del Aserradero como suelo rústico protegido en una banda. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993).

Según la modificación puntual 5 esta unidad cuenta con 36.000 m<sup>2</sup> de superficie, y tiene las siguientes determinaciones:

- Densidad de 12 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Dos plantas sobre rasante. No se establece número de plantas bajo rasante.
- Uso mayoritario Residencial Unifamiliar (RU).
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

#### 2.2.2. Unidades de actuación urbanizadora, en desarrollo del Plan de Ordenación anulado.

Existen unidades que tienen pendientes de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización por lo que se incluyen como suelo urbano no consolidado a desarrollar por actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 45.3.B del TRLOTAU:

Existen unidades que tienen pendientes de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización por lo que se incluyen como suelo urbano no consolidado a desarrollar por actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 45.3.B del TRLOTAU:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m2s	Edificabilidad m2c- m2/m2	Número viviendas
Parcela Avenida de Francia	Terciario	3.643,00	7.286,00	0
Unidad Ronda de Buenavista	Residencial	15.561,00	6.789,00	60
Unidad Ronda de los Estudios	Residencial	6.854,00	6.511,00	76
Unidad Ampliación Santa Teresa	Terciario-Dotacional	155.563	74.885	0

#### **a) Parcela uso terciario Avenida de Francia**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 39, y que se encuentra en un terreno que tiene frente de fachada a la Avenida de Francia. Cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 2 de septiembre de 2009.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- Parcela de uso terciario con 2.717,05 m<sup>2</sup> de superficie y 7.286 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
- Esta parcela cuenta con una carga de urbanización de 245.500 euros.
- Parcela dotacional, con 633,99 m<sup>2</sup> de superficie.
- Parcela de viario, con 291,96 m<sup>2</sup> de superficie.
- La altura máxima es de cuatro plantas sobre rasante, y de dos plantas como máximo bajo rasante.
- Se prohíben los usos residenciales e industriales.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar.

#### **b) Unidad residencial en Ronda de Buenavista**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que se encuentra al suroeste de la Ronda de Buenavista, y que está pendiente de ejecutarse, contando con una carga de urbanización de 341.826,25 euros y supone la ejecución del vial que enlaza con la carretera de Avila, así como la ampliación de la Ronda de Buenavista.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- Parcela 01, con 853,60 m<sup>2</sup> de suelo y 3.289,12 m<sup>2</sup> construidos residenciales y 697,23 m<sup>2</sup> construidos terciarios, con un máximo de 35 viviendas.
- Parcela 02, con 1.045,00 m<sup>2</sup> de suelo y 2.319,88 m<sup>2</sup> construidos residenciales y 491,77 m<sup>2</sup> construidos terciarios, con un máximo de 25 viviendas.
- Parcela DE.01, con 180 m<sup>2</sup> de suelo, y parcela DE.02, con 883,40 m<sup>2</sup> de suelo.
- Uso mayoritario plurifamiliar, con usos compatibles terciarios comercial y de oficinas.
- Seis plantas de altura máxima.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV)

#### **c) Unidad residencial en Ronda de los Estudios**

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (12P), y que se encuentra al suroeste del barrio de Santa Bárbara, en la denominada Ronda de los Estudios y corresponde con unas antiguas construcciones del Ministerio de Defensa y de un suelo vacante municipal.

Cuenta con 6.854 m<sup>2</sup> de superficie, para un uso residencial, en tipología plurifamiliar y de protección. En esta unidad se permiten tres plantas sobre rasante, y dos plantas como máximo bajo rasante.

La tipología es de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA).

Cuenta con las siguientes determinaciones:

Resumen PERIM	Superficie m2s	Superficie m2c	Observaciones
Parcela RP.01	1.198	3.105	Residencial plurifamiliar
Parcela RP.02	1.198	3.105	Residencial plurifamiliar
Parcela RP.03	257	301	Protección oficial
<b>Total RP</b>	<b>2.653</b>	<b>6.511</b>	
SG.DV	202		
DV.01	227		
DV.02	175		
<b>Total DV+SG.DV</b>	<b>604</b>		
DE.01	523		
<b>Total DE</b>	<b>523</b>		
<b>Viarío</b>	<b>3.074</b>		
<b>Total unidad</b>	<b>6.854</b>		

#### d) Unidad de ampliación de Santa Teresa

En esta unidad se propone la ordenación de toda esta zona situada al este del citado BIC, entre el mismo y el barrio de Santa Teresa de forma que se entienda como la ampliación de dicho barrio, y todo ello coordinado con el actual Poblado Obrero y con el resto de zonas urbanas consolidadas existentes. Esta zona debe tener en cuenta la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica, de la Vega Baja (DOCM 18.06.2008) con el fin de adecuar los límites de todas las unidades de esta zona tan compleja.

Esta unidad se divide en dos zonas que están separadas por el Poblado Obrero, con una superficie conjunta de 155.563 m<sup>2</sup>, tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y que se divide entre las dos zonas de la siguiente forma:

- Unidad zona norte: 92.313 m<sup>2</sup>.
- Unidad zona sur: 63.250 m<sup>2</sup>.

Dentro de esta unidad existe el siguiente resumen de propiedades y superficies:

Titular	Superficie suelo m2	Superficie construida m2	Uso actual
Ministerio de Defensa	120.095	150	Sin uso específico
Arzobispado de Toledo	3.640	3.270	Religioso
Ayuntamiento de Toledo	31.828	0	Viales actuales
<b>Total</b>	<b>155.563</b>	<b>3.420</b>	

Para conseguir tales fines el documento adecuado que recoja tales determinaciones debe ser un Plan Especial como documento técnico capaz para desarrollar la presente unidad. En esta unidad se proponen usos terciarios y dotacionales, que quedan distribuidos de la siguiente forma:

Manzana	Superficie m2	Superficie m2s	T	Zona verde DV m2s	Dotacion DE m2s	Dotacion D-CU-DE m2s	Infraestruc. DEIS m2s
01	18.847	16.019		2.798			30
02	12.852	12.792		0			60
03	14.375	11.505		2.840			30
04	2.272			2.272			
05	2.740			0		2.740	
06	4.099			4.099			
07	12.072			0	12.042		30
08	21.144			5.500	15.624		30
09	1.300			1.300			
Subtotal	89.701	40.316		18.809	27.666	2.740	180
DC.01	50.983						
DC.02	3.082						
Total neto	143.776						
SSGG	11.787						
Total	155.563						

La superficie construida máxima de la unidad asciende a 74.885 m<sup>2</sup> sobre rasante que se ubican en la zona norte de la unidad, de la siguiente forma:

- TC.01, con 30.600 m<sup>2</sup> construidos.
- T.02, con 22.745 m<sup>2</sup> construidos.
- T.03, con 21.540 m<sup>2</sup> construidos.

#### 2.2.3. Ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior según artículo 45.3.A.a TRLOTAU.

Se han incluido como suelo urbano no consolidado (SUNC), diversos ámbitos remitidos a operaciones de Reforma Interior (PERI), los siguientes ámbitos de acuerdo con el artículo 45.3.A.a del TRLOTAU:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie construida m <sup>2</sup> c	Densidad viv/ha	Número viviendas
Unidades discontinuas zona Cigarrales	Residencial	107.299	0,75	s/PERI	50	s/PERI
El Rosario	Terciario	9.523	1,50	14.284	0	0
Parque Dotacional del Tajo	Dotacional	43.714	0,43	16.279	0	0

#### a) **Ámbito de las unidades discontinuas de Los Cigarrales (UU.1F PGOU.86)**

Este ámbito se encuentra en la zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una unidad discontinua que incluye seis enclaves o zonas distintas de suelo urbano ubicadas en los márgenes de las carreteras de la zona oeste de la ciudad. Comprende espacios o bolsas urbanas discontinuas con edificación alineada al vial, que provienen de sobrantes de vías públicas ocupadas por edificación de una y dos plantas surgidas alrededor de estos viales de salida de la ciudad hacia el oeste.

A efectos de la localización e identificación de las seis zonas que comprende esta unidad, se han denominado las mismas de la siguiente forma:

- Zona 1. La Olivilla.
- Zona 2. Calle Bastida.
- Zona 3. Puente de San Martín.
- Zona 4. Venta Carranza.
- Zona 5. Zona hotel.
- Zona 6. Pontezuelas.

La superficie de la unidad asciende a un total de 107.299 m<sup>2</sup>, tras la medición efectuada sobre el levantamiento cartográfico municipal, y se divide entre las seis zonas citadas de la siguiente forma:

Resumen ámbito	1	2	3	4	5	6	Total
Superficie Unidades discontinuas m <sup>2</sup>	10.604	11.917	60.709	3.906	6.522	13.641	<b>107.299</b>

Dentro de dicha superficie existe una zona de dominio público correspondiente con la carretera existente con 3.617 m<sup>2</sup>.

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior es el siguiente:

- Establecer las normas urbanísticas actualizadas en el ámbito de las unidades discontinuas.
- Se preservarán especialmente las vistas y la volumetría de las construcciones con el fin de mantener el conjunto.
- Establecer las condiciones medioambientales y paisajísticas en todo el arco sur del meandro del río, incluyendo los terrenos colindantes.
- Definir de forma pormenorizada las tipologías y usos en cada una de las zonas en función de sus características topográficas y paisajísticas en relación con el medio natural en el que se integran.
- Edificabilidad máxima de la unidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Limitar la densidad de viviendas en torno a 50 viv/ha.

Hasta que se redacte el citado planeamiento especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

#### b) **Ámbito no consolidado de la antigua clínica El Rosario**

La zona vacante de este ámbito, de titularidad pública en función de la expropiación efectuada para la ejecución de la ampliación de la carretera y del Puente de Parapléjicos, se remite a una operación de reforma interior. Esta zona provenía de una unidad de actuación en suelo urbano del anterior PGMOU.1986 con la misma edificabilidad que se mantiene ahora.

Esta zona se debe desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, que determinará la ordenación detallada, alturas y ocupación, y que cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie de suelo: 9.523 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad prevista: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie construida: 14.284 m<sup>2</sup>.

En esta unidad se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso terciario, comercial, hotelero y de oficinas.
- Uso residencial comunitario.
- Uso dotacional asistencial, sanitario.

### **c) Ámbito del Parque Dotacional del Tajo**

Corresponde con la zona situada al sur del ámbito de la Universidad y que se recoge como suelo dotacional en la Modificación Puntual número 20 del Plan General. Esta zona se remite a una operación de reforma interior, con las siguientes determinaciones:

- Superficie: Cuenta con una superficie de 43.714 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida: 16.279,37 m<sup>2</sup>.

Dentro de esta unidad se debe reservar una superficie de 5.855 m<sup>2</sup> destinada a área de protección del río Tajo, como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Asimismo se deberá prever en la unidad un espacio dotacional para aparcamiento asociado a la actividad prevista, que se deberá justificar en el planeamiento a redactar.

Hasta que se redacte el citado planeamiento especial únicamente se podrán autorizar obras de consolidación o rehabilitación de las edificaciones existentes.

## 4. COEFICIENTES DE USO

### 4.1. Justificación de los valores de los coeficientes de uso

En el momento actual es de aplicación el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, para el periodo 2013-2016 (BOE 10.04.2013). Dicho Plan pretende abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se han considerado prioritarios y que están relacionados con la sostenibilidad a través de la rehabilitación de viviendas y la regeneración y renovación urbanas, al tiempo que abarcan aspectos relacionados con el alquiler de viviendas. Este plan difiere de los anteriores planes estatales de vivienda que fomentaban la producción de viviendas y apostaban por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Por este motivo la realidad actual aconseja un cambio de modelo que equilibre las diversas formas de acceso a la vivienda y propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Este equilibrio debe existir entre la expansión promotora de los últimos años y el mantenimiento y conservación de lo ya construido.

Sin embargo el nuevo Plan Estatal 2013-2016 no describe ningún precio de referencia que permita conocer el valor de un suelo destinado a vivienda protegida. En la disposición adicional tercera del Real Decreto se establecen los criterios para definir una vivienda protegida, entre los se indica que: *Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.*

No obstante en el citado Real Decreto no establece el procedimiento para calcular dicho precio máximo de venta o alquiler, aspecto que ampro existe en la normativa de la comunidad autónoma. Dicho Real Decreto tampoco ha establecido una derogación expresa de los valores recogidos en anteriores planes estatales, por lo que los valores de referencia no quedan establecidos de una forma clara.

Por estos motivos, parece oportuno mantener los criterios de valoración que se realizaban con el anterior Plan Estatal, hasta que exista una nueva normativa que aclare este aspecto, para obtener al menos unos valore de referencia aproximados.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece en su artículo 9.2 que el Módulo Básico Estatal (en adelante, MBE) será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos Económicos, y será publicado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de dicho Real Decreto.

Este MBE se encuentra congelado desde el año 2008, ya que en la última aprobación para el año 2012 mantienen el mismo valor anterior. Por Resolución de 13 de febrero de 2012 (BOE 28.02.2012), de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012, se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), y en su artículo único se establece:

*Acuerdo único. Establecimiento del Módulo Básico Estatal.*

*1. Se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012, a los efectos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

*2. A efectos de la Comunidad Autónoma de Canarias, y atendiendo a su condición de insularidad ultraperiférica, en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de MBE será un 10 por 100 superior a la cuantía determinada con carácter general.*

*3. El MBE fijado en este Acuerdo será de aplicación a las actuaciones, en materia de vivienda y suelo, calificadas o declaradas como protegidas en el marco del mencionado Plan Estatal a partir del día 1 de enero de 2012.*

El anterior módulo no se ha actualizado en los años sucesivos desde 2012, por lo que:

- MBE año 2012: 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 22.07.2009). En el artículo 3 de dicha Orden se establece la Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo C para el año 2009.

*7. Comunidad de Castilla-La Mancha: Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Azuqueca de Henares, Illescas y Talavera de la Reina.*

Según el artículo 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 24.12.2008), los precios se podrán incrementar de la siguiente forma:

*c) ATPMS del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.*

No obstante, en el artículo 14 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre de 2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009), se establece el Precio máximo de las viviendas con protección pública:

*1. El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública para venta se establece mediante la aplicación del Módulo Básico Estatal en función de la tipología de la vivienda y de su localización. El Módulo Básico Estatal será el que determine en cada momento el Consejo de Ministros. En el momento de la publicación del presente Decreto y de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, su valor se sitúa en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.*

*En concreto, para determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil se aplicará la siguiente fórmula:*

*A) Viviendas de Protección Oficial*

$$P = MBE * Cvpo * CL$$

*De donde:*

*P es el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda.*

*MBE es el Módulo Básico Estatal.*

*El Cvpo es el coeficiente de Vivienda de Protección Oficial.*

*CL es el coeficiente de localización.*

*El coeficiente de Vivienda de Protección Oficial (Cvpo) tendrá los siguientes valores:*

*a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.*

*- En Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) B y C, y en Área Geográfica 1, el coeficiente Cvpo será igual a 1,40.*

*- En Área Geográfica 2, será de 1,20.*

*b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.*

*- En ATPMS B y C, y en Área Geográfica 1, será 1,60.*

*- En Área Geográfica 2, será 1,40.*

*c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.*

*- En ATPMS B y C, y en Área Geográfica 1, será 1,80.*

*- En Área Geográfica 2, será 1,60.*

*El coeficiente de localización (CL) tendrá los siguientes valores:*

*a) En ATPMS B será 1,29.*

*b) En ATPMS C será 1,15.*

*c) En Área Geográfica 1 y 2 será de 1,00.*

*B) Viviendas de Precio Tasado.*

*El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20.*

*C) Viviendas de Iniciativa Público-Privada.*

*El precio máximo de venta por metro cuadrado útil, será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10.*

El coeficiente de localización (CL) del municipio de Toledo es 1,15. Por tanto los módulos unitarios sobre superficie útil de los distintos tipos de viviendas de protección permitidos por la Comunidad de Castilla-La Mancha serían los siguientes:

- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
  - $VPORE = 758 \times 1,40 \times 1,15 = 1.220,38$  euros/m<sup>2</sup> útil.
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

- VPORG=  $758 \times 1,60 \times 1,15 = 1.394,72$  euros/m<sup>2</sup> útil.
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.
  - VPORC=  $758 \times 1,80 \times 1,15 = 1.569,06$  euros/m<sup>2</sup> útil.
- Viviendas de Precio Tasado.
  - VPT=  $758 \times 1,60 \times 1,15 \times 1,20 = 1.673,66$  euros/m<sup>2</sup> útil.
- Viviendas de Iniciativa Público-Privada.
  - VPP=  $758 \times 1,60 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,10 = 1.841,03$  euros/m<sup>2</sup> útil.

En el apartado 5 del artículo 28 del Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas de protección oficial de Castilla-La Mancha (DOCM 23.01.2004), se establece el valor de los terrenos. No obstante este artículo está modificado por Decreto 173/2009 de 10 de noviembre (DOCM 16.11.2009), cuyo nuevo texto es el siguiente:

*5. En el caso de Viviendas de Protección Oficial promovidas sobre suelos destinados por el planeamiento municipal a viviendas protegidas, el valor de los terrenos sumado al presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 20 por 100 del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública fijados en la calificación.*

*En las viviendas promovidas en suelos que formen parte del patrimonio público o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda será del 15 por 100 para la Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y del 20 por 100 en el resto de Viviendas de Protección Oficial.*

*El porcentaje establecido en los apartados anteriores será del 25 por 100 para el caso de Viviendas de Precio Tasado o Viviendas de Renta Tasada.*

*Como valor de los terrenos se tomará el que figure en documento público de transmisión, siempre que dicho documento tenga menos de cinco años de antigüedad con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional.*

*En caso de que no exista documento público tan reciente, se tomará el valor considerado a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Esto significa que el valor de repercusión del suelo, en cada uno de estos tipos de vivienda, sería:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial 15%
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General 20%
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado 20%
- VPT. Vivienda de Precio Tasado 25%

Lo que daría el siguiente resultado de valor de repercusión de cada tipo sobre metro útil:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial 183,06 €/m<sup>2</sup>u
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General 278,94 €/m<sup>2</sup>u
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado 313,81 €/m<sup>2</sup>u
- VPT. Vivienda de Precio Tasado 418,42 €/m<sup>2</sup>u

Aunque el Decreto anterior no establece precio para las viviendas público-privadas, lo normal es mantener el mismo porcentaje de precio tasado:

- Suelo para VPP=  $1.841,03 \times 0,25 = 460,25$  euros/m<sup>2</sup> útil.

La legislación anterior establece asimismo el precio del garaje vinculado a la vivienda, que por mandato del TRLOTAU queda establecido en una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de este uso de vivienda de protección, pero que se aumentaría en las viviendas de más superficie:

*El precio máximo de venta de garajes y trasteros no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. A efectos de su determinación, la superficie útil máxima computable de garajes y trasteros será de 25 y 8 m<sup>2</sup>, respectivamente, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con independencia de que las superficies reales fueran superiores.*

Esto significaría que un garaje valdría en total:

- Garaje VPORE:  $0,60 \times 1.220,38$  euros /m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> = 18.305,70 euros
- Garaje VPORG:  $0,60 \times 1.394,72$  euros /m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> = 20.920,80 euros.
- Garaje VPORC:  $0,60 \times 1.569,06$  euros /m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> = 23.535,30 euros.
- Garaje VPT:  $0,60 \times 1.673,66$  euros /m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> = 25.104,90 euros.

- Garaje VPP:  $0,60 \times 1.841,03 \text{ euros/m}^2 \times 25 \text{ m}^2 = 27.615,45 \text{ euros}$ .

Considerando los mismos porcentajes anteriores el precio de repercusión del garaje en cada tipo de vivienda sería, contabilizando 90 m<sup>2</sup> útiles en todos los tipos excepto en VPT y VPP que se contabiliza sobre 120 m<sup>2</sup> útiles:

- VPORE. Aumento por garaje 30,51 €/m<sup>2</sup>u.
- VPOPG. Aumento por garaje 46,49 €/m<sup>2</sup>u.
- VPOPC. Aumento por garaje 52,30 €/m<sup>2</sup>u.
- VPT. Aumento por garaje 52,30 €/m<sup>2</sup>u.
- VPP. Aumento por garaje 57,53 €/m<sup>2</sup>u.

Esto daría el siguiente resultado de valor de repercusión de cada tipo sobre metro útil:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial 213,57 euros/m<sup>2</sup> útil.
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General 325,43 euros/m<sup>2</sup> útil.
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado 366,11 euros/m<sup>2</sup> útil.
- VPT. Vivienda de Precio Tasado 470,72 euros/m<sup>2</sup> útil.
- VPP. Vivienda público-privada 517,78 euros/m<sup>2</sup> útil.

Se considera que el porcentaje entre la superficie construida y la superficie útil de las construcciones varía entre un 1,15 y un 1,25, dependiente del tipo de tipología a emplear (plurifamiliar o unifamiliar), de las alturas de la construcción final y de la solución formal del proyecto.

De esta forma los valores para un uso residencial plurifamiliar (RP) serían:

- Suelo para VPORE=  $213,57/1,15 = 185,71 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPOPG=  $325,43/1,15 = 282,98 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPOPC=  $366,11/1,15 = 318,35 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPT=  $470,72/1,15 = 409,32 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPP=  $517,78/1,15 = 450,24 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .

De esta forma los valores para un uso residencial unifamiliar (RU) serían:

- Suelo para VPORE=  $213,57/1,25 = 170,86 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPOPG=  $325,43/1,25 = 260,34 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPOPC=  $366,11/1,25 = 292,88 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPT=  $470,72/1,25 = 376,58 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .
- Suelo para VPP=  $517,78/1,25 = 414,22 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$ .

Con el fin de poder efectuar una media en cada una de las tipologías se pueden estimar los dos tipos de vivienda que son más significativos en los desarrollos de las dos últimas décadas en la ciudad y que corresponden con las viviendas en régimen general y las viviendas de precio tasado. En función de tales valores se obtendría la siguiente media:

- Repercusión uso residencial VP plurifamiliar: 346,15 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Repercusión uso residencial VP unifamiliar: 318,46 euros/m<sup>2</sup> construido.

El coeficiente de la vivienda de protección oficial plurifamiliar sería de 1,09

#### 4.2.1. Coeficiente de uso residencial de protección

Los valores anteriores son los que deben de servir de referencia para establecer los coeficientes del resto de usos en el municipio de Toledo, tal y como se considera en la presente modificación puntual del PGMOU, de acuerdo con el siguiente criterio:

##### a) Uso residencial de protección unifamiliar (VP-RU)

- Se considera este uso el de referencia, por lo que se establece en 1,00.

##### b) Uso residencial de protección plurifamiliar (VP-RP)

- En función de los valores anteriores se establece en 1,09.

#### 4.2.2. Coeficiente de uso residencial libre

Para analizar la situación actual se tiene que acudir a valores de referencia existentes en el mercado inmobiliario actual. Para ello se ha acudido a las estadísticas de dos empresas del sector, Idealista y Fotocasa. Los precios medios de vivienda libre en Toledo, de segunda mano, por trimestre, recogido en la estadística de Idealista para el periodo 2007-2017 son los siguientes:

2007			2008				2009			
2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
2.435	2.368	2.446	2.469	2.449	2.411	2.360	2.294	2.227	2.172	2.163

2010				2011				2012			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
2.159	2.161	2.129	2.127	2.100	2.049	2.043	1.974	1.882	1.829	1.807	1.785

2013				2014				2015			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
1.719	1.664	1.599	1.508	1.484	1.434	1.435	1.405	1.372	1.341	1.358	1.345

2016				2017				2018
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º
1.293	1.322	1.281	1.207	1.251	-	1.277	1.277	1.277

Según este portal inmobiliario el descenso desde el año 2007 se produce un descenso, en casi todos los trimestres, con un total del 47,18% en estos diez años. Estos descensos han sido menos acusados (según esta estadística) en los tres últimos años, en los que los precios se han reducido menos de un cinco por ciento anual, y han aumentado en el último año recuperando un 5,80%:

Periodo	Diferencia	Porcentaje %
2018-2017		5,80
2017-2016	-42	-3,24
2016-2015	-59	-4,38
2015-2014	-60	-4,27
2014-2013	-103	-6,83
2013-2012	-277	-15,51
2012-2011	-189	-9,57
2011-2010	-153	-7,19
2010-2009	-36	-1,66
2009-2008	-197	-8,59
2008-2007	-86	-3,52

Los valores de descenso suponen una pérdida del valor de la vivienda algo inferior a la mitad del que tenían en el año 2007, fecha de partida de este análisis. En este sentido se puede considerar que el precio medio de venta de vivienda libre, de segunda mano, en la ciudad de Toledo estaría en torno a 1.275 euros sobre metro cuadrado construido, en el momento actual. La tendencia de este precio es que aumente levemente y se estabilice en una cifra algo mayor.

Para la vivienda de primera mano o de nueva construcción se tendría que acudir a un precio que sería superior al anterior.

#### d) Uso residencial plurifamiliar

En la actualidad la oferta en el municipio de este tipo de viviendas, de obra nueva, es muy reducida, habiéndose conocido los siguientes precios:

- Vivienda en altura de 81 m2 construidos por 115.000 euros, en la urbanización La Legua, lo que supone un precio unitario de 1.420 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Vivienda en altura de 87 m2 construidos por 171.000 euros, que supone un precio unitario de 1.965 euros/m<sup>2</sup> construido. Vivienda en altura de 116 m2 construidos por 187.000 euros, en la urbanización Las Tres Culturas, lo que supone un precio unitario de 1.612 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Vivienda en altura de 156 m2 construidos por 329.000 euros, que supone un precio unitario de 2.109 euros/m<sup>2</sup> construido.

Esto significaría un precio medio de repercusión de 1.713 euros/m<sup>2</sup> construido. Este precio es un 34% más elevado que el de vivienda de segunda mano indicado anteriormente. Considerando este

precio unitario y tras aplicar un coeficiente de repercusión de un 25% para el costo del suelo se obtendría el siguiente valor:

- Suelo para RP libre = 428,25 euros/m<sup>2</sup> construido.

Comparando este valor con los valores de referencia se obtendría un coeficiente de 1,35.

#### e) Uso residencial libre unifamiliar

Actualmente no existen precios de referencia en obra nueva de viviendas unifamiliares en el municipio. Si se considera el mismo porcentaje establecido para las diferencias en las viviendas protegidas, se obtendría un coeficiente para este caso de 1,25.

#### f) Uso terciario comercial

En la actualidad la oferta en el municipio de este tipo de usos, de obra nueva, es muy reducida. No obstante en venta de segunda mano la oferta es muy elevada para lo que se efectúa el siguiente muestreo de precios:

- Local comercial de 77 m<sup>2</sup> por 97.300 euros, en la urbanización La Legua, lo que supone un precio unitario de 1.263 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Local comercial de 67 m<sup>2</sup> por 135.000 euros, en la avenida de Reconquista, lo que supone un precio unitario de 2.015 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Local comercial de 285 m<sup>2</sup> por 417.500 euros, en Palomarejos, lo que supone un precio unitario de 1.465 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Local comercial de 40 m<sup>2</sup> por 45.000 euros, en el Polígono, lo que supone un precio unitario de 1.125 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Oficina de 110 m<sup>2</sup> por 145.000 m<sup>2</sup> en Buenavista, lo que supone un precio unitario de 1.318 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Oficina de 306 m<sup>2</sup> por 737.000 m<sup>2</sup> en Buenavista, lo que supone un precio unitario de 2.408 euros/m<sup>2</sup> construido.

Esto significaría un precio medio de repercusión de 1.599 euros/m<sup>2</sup> construido, y tras aplicar un coeficiente de repercusión de un 27,50% para el costo del suelo se obtendría el siguiente valor:

- Suelo para uso terciario = 439,72 euros/m<sup>2</sup> construido.

Comparando este valor con los valores de referencia se obtendría un coeficiente de 1,38.

Del resto de usos pormenorizados terciarios no se ha podido obtener referencias en el mercado, por lo que se mantiene el mismo coeficiente anterior.

#### g) Uso industrial

En la actualidad la oferta de naves industriales es muy reducida en el municipio. Se ha observado que las pocas ofertas cuentan con precios sobre 200 euros por metro cuadrado construido. Considerando que la repercusión de suelo en este uso se suele estimar en torno a un 50% de dicho valor, se estaría con una repercusión de 100 euros por metro cuadrado de suelo. Por tanto se obtendría el coeficiente de 0,70.

- Nave en Azucaica, con un precio unitario de 532,50 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Nave en el Polígono, con un precio unitario de 717,39 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Nave en el Polígono, con un precio unitario de 479,32 euros/m<sup>2</sup> construido.
- Nave en Azucaica, con un precio unitario de 489,67 euros/m<sup>2</sup> construido.

Esto significaría un precio medio de repercusión de 554,72 euros/m<sup>2</sup> construido.

Considerando este precio unitario y tras aplicar un coeficiente de repercusión de un 30% para el costo del suelo se obtendría el siguiente valor:

- Suelo para uso industrial = 166,41 euros/m<sup>2</sup> construido.

Comparando este valor con los valores de referencia se obtendría un coeficiente de 0,52.

#### g) Uso dotacional privado

No existen precios de referencia que se puedan analizar por lo que se ha recogido un valor inferior a todos los anteriores en un 75%, lo que significaría un coeficiente de 0,40

#### 4.2.3. Coeficiente de uso

De esta forma se obtendrían los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

<b>Uso</b>	<b>Uso</b>		<b>Coeficiente</b>
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	<b>VP-RU</b>	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	<b>VP-RP</b>	1,09
	Unifamiliar	<b>RU</b>	1,25
	Plurifamiliar	<b>RP</b>	1,35
	Comunitario	<b>RC</b>	1,00
Terciario	Comercial	<b>TO</b>	1,38
	Oficinas	<b>TC</b>	1,38
	Hotelero	<b>TH</b>	1,38
	Recreativo	<b>TR</b>	1,38
Industrial	Productivo	<b>IP</b>	0,52
	Almacenaje	<b>IA</b>	0,52
Dotacional	Educativo Privado	<b>D-CU-DE</b> privado	0,40
	Cultural deportivo privado	<b>D-CU-DE</b> privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	<b>DSA</b> privado	0,40
	Público	<b>DE</b> público	0,00

## DOCUMENTO II. NORMAS URBANISTICAS

### 2.1. Artículos modificados

En función del objeto de la presente modificación los apartados afectados por la misma se refieren a diversas ordenanzas del suelo urbano y que se incluyen todas ellas en el artículo 363. Se indica que para facilitar la utilización de las ordenanzas se han suprimidos las tablas del texto anterior de forma que se ha trasladado a un nuevo formato editable.

Asimismo se ha incluido un nuevo artículo (artículo 363 bis) destinado a las unidades de actuación en suelo urbano y otro para los ámbitos remitidos a reforma interior (artículo 363 ter).

También se ha completado el artículo 266 con los nuevos coeficientes de uso.

Se indica que en varios artículos se han incluido referencias a pie de página relativas a planeamientos que se han aprobado desde la puesta en vigor del Plan General de Toledo de 1986, y que se han descrito en esta memoria justificativa.

### 2.2. Comparativa entre las Normas Urbanísticas y su modificación.

Para poder identificar las modificaciones incluidas en las normas urbanísticas se incluye a continuación un cuadro aclaratorio de los artículos que cambian de numeración al tener que ajustarse a la nueva estructura prevista en la NTP:

Artículo PGMOU.1986	Artículo Modificación 28	Observaciones
Indice	Indice	Se recogen los nuevos capítulos en el Título V del suelo urbano.
266	266	Se han incluido los coeficientes de uso
309	309	Se ha corregido un error en la numeración
363	363	Ordenanzas
Ordenanza 2	Ordenanza 2	Cigarrales: Se han incluido tres grados en esta zona
Ordenanza 3	Ordenanza 3	Unidades discontinuas: Se remite a una operación de Reforma Interior.
Ordenanza 8	Ordenanza 8	Polígono Residencial: Se han revisado todas las tablas de esta unidad.
Ordenanza 14	Ordenanza 14	Polígono Industrial: Se ha refundido con la última modificación de esta ordenanza.
Ordenanza 18C	Ordenanza 18C	Se ha incluido un nuevo párrafo con respecto a las parcelas vacantes en condiciones volumen.
Ordenanza 19	Ordenanza 19	Nueva ordenanza zona terciaria La Abadía
-	Ordenanza 20	Nueva ordenanza zona residencial y sanitaria
-	Ordenanza 21	Nueva ordenanza zona terciaria antiguo colegio Mayol
-	Ordenanza 22	Nueva ordenanza zona ampliación Santa Teresa
-	363 bis	Unidades de actuación en suelo urbano
-	363 ter	Ambitos remitidos a operaciones de reforma interior
364 y siguientes	364 y siguientes	Se han incluido las referencias a los planeamientos aprobados en suelo programado
385 y siguientes	385 y siguientes	Se han incluido las referencias a los planeamientos aprobados en suelo no programado

TOLEDO, MARZO DE DOS MIL DIECIOCHO  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
ARQUITECTO MUNICIPAL