

**MODIFICACIÓN N° III DEL PLAN PARCIAL DE  
“LA LEGUA O AMPLIACIÓN DE CIGARRALES  
DE VISTAHERMOSA” UU 29 EN TOLEDO**

**ABRIL 2018**

## **MODIFICACIÓN Nº III**

# **PLAN PARCIAL DE “LA LEGUA O AMPLIACIÓN DE CIGARRALES DE VISTAHERMOSA”· TOLEDO**

## **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1.- GENERALIDADES**

La presente documentación recoge la modificación puntual nº III del Plan Parcial de “La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa” UU29, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.

La modificación se propone como alternativa a la ordenación vigente, en la cual existen parcelas destinadas únicamente a equipamiento privado ubicadas en lugares donde no se prevé que se agote esa edificabilidad dedicada a tal uso, generándose bolsas de suelo sin edificar que interfieren en el tejido urbano. A fin de evitar esos espacios vacantes, se propone un modificación de tal manera que algunas parcelas, que actualmente tienen como único uso el de equipamiento privado, pasen a tener un uso residencial; igualmente, parcelas residenciales pasarían ahora a tener un uso terciario y de dotacional privado, y otras mixtas, pasarán a ser residencial o simplemente variarán el reparto de edificabilidades residenciales y de terciario y dotacional privado, pero agrupando estos usos terciarios en zonas que no generen discontinuidad en la trama urbana por falta de desarrollo.

De esta manera, con un traspaso de las ordenanzas (usos y edificabilidades) que afectan a determinadas parcelas, se consigue una ordenación más coherente con las demandas del momento actual, donde el suelo residencial conforma una trama más compacta y se agrupan los terciarios y las dotaciones.

Con esta modificación, el número total de viviendas no varía, tampoco varían las edificabilidades residenciales ni de terciario o dotacional con respecto a

las vigentes en la última modificación de este plan parcial, afectando todas las modificaciones propuestas a ordenaciones no estructurales. Tampoco se modifican las infraestructuras existentes ni se proyectan nuevas obras de infraestructuras.

Cabe señalar que, cuando se redactó el Plan Parcial de La Legua, en el año 1999, no existía el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y en la Ley del Suelo nacional se hacía mención, para el desarrollo de los planes parciales residenciales, de unas reservas mínimas para dotaciones entre las que se incluían las zonas verdes, los centros docentes y servicios de interés público y social y, dentro de estos últimos, se distinguía entre parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social. Siguiendo esta manera de clasificar usos, se autorizaba en el Plan Parcial como Equipamiento Privado el uso comercial, oficina, colegio, asistencial, etc., y así vienen recogidos en las ordenanzas.

Una vez aprobado el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se hace otra nueva distinción de usos que se debe utilizar ahora en los planes parciales. Se distingue entre usos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional; y, dentro del terciario: Uso Comercial, Uso Hotelero, Uso de Oficinas y Uso Recreativo; y dentro del Dotacional, que puede ser público o privado: Uso de Infraestructuras, Uso Educativo, Uso Cultural-Deportivo, Uso Administrativo-Institucional y Uso Sanitario-Asistencial.

Por ello, se aprovecha esta modificación para adecuar la designación de los usos autorizados a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. vigente, y así denominar al uso de Equipamiento Privado que figuraba, como uso Terciario y Dotacional Privado, sin que con estos cambios de denominación se alteren los usos autorizados.

## **2.- ENCARGO Y ANTECEDENTES · JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El presente documento se redacta por de Inmobiliaria Vistahermosa S.A. con domicilio social en C/ Reino Unido 6, en Toledo, como propuesta al Ayuntamiento para su tramitación.

El Plan Parcial que se modifica fue aprobado definitivamente por acuerdo Plenario de 30 de diciembre de 1.999, se desarrolló a través de un Proyecto de Urbanización aprobado en Comisión municipal de Gobierno de 14 de septiembre de 2.000, y posterior proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo Pleno de 1 de marzo de 2.001. El Plan Parcial desarrollaba la Unidad UU29 del Plan General de Ordenación Urbana de 1.986 vigente en ese momento.

Dicho Plan Parcial ha sufrido dos modificaciones hasta la fecha, la primera afecta a una redistribución de las edificabilidades en diversas parcelas de equipamiento privado, y la segunda, que supuso un cambio de ordenanza en algunas parcelas residenciales situadas junto al vial principal, modificando la tipología edificatoria (de unifamiliar a plurifamiliar) y las alturas permitidas (de dos a tres). El texto refundido de ambas modificaciones se aprobó por el Ayuntamiento de Toledo en Pleno el 25 de mayo de 2.006. En esta modificación puntual se presenta plano del estado actual del Plan Parcial vigente denominado EA 01, donde se representan gráficamente las ordenanzas de aplicación para cada una de las parcelas después de las modificaciones 1 y 2 del Plan Parcial y donde además se recogen las agregaciones y segregaciones, aunque estas no tienen trascendencia urbanística, que se han producido de diversas parcelas hasta la fecha.

En estos momentos, las obras de urbanización se encuentran concluidas habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que las parcelas son solares clasificados como suelo urbano consolidado, con buena parte de los solares edificadas.

El 26 de marzo del año 2007, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente el P.O.M de Toledo, que ha sido anulado recientemente por la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo del 2007, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la sección 1º 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 del documento, ahora anulado por sentencia judicial, se había presentado al Ayuntamiento de Toledo una modificación puntual a la ordenanza 26 del POM, a instancias de Inmobiliaria Vistahermosa S.A., que contenía las mismas determinaciones y propuestas de modificación que ahora se presentan, en cuanto a cambios de usos y transferencias de edificabilidades. Esa modificación de la ordenanza 26 del POM 2007 Toledo (ahora anulado) fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Toledo el 26 de octubre del año 2017. Con posterioridad a esa modificación, el Ayuntamiento dio licencia de edificación para 28 viviendas en la parcela Resto de finca REP-1.

Puesto que el POM Toledo del año 2007 ha sido anulado por sentencia judicial, el planeamiento vigente vuelve a ser el P.G.O.U. 1986 y los desarrollos que han realizado del mismo, entre los que se encontraba el Plan Parcial de la Unidad UU29.

Por lo tanto, con la modificación puntual nº 3 del Plan Parcial que ahora se presenta, y que contiene mismos cambios que ya se presentaron en su día para modificar la anulada ordenanza 26 del POM, se resuelve también la situación en la que quedarían las edificaciones amparadas en la licencia otorgada a la Parcela Resto de finca REP-1 para 28 viviendas unifamiliares, una vez que el POM del 2007 y sus posteriores modificaciones puntuales no están vigentes al haber sido anuladas por sentencia judicial.

Las parcelas que se modifican en el Plan Parcial vigente con esta modificación puntual son las siguientes:

- R.4B, R.4C, EP.3-a, EP.1, resto de finca REP.1 y resto de finca REP.2, y que actualmente tienen las siguientes determinaciones:

<b>PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN · PLAN PARCIAL VIGENTE</b>			
<b>Parcela</b>	<b>Número viviendas</b>	<b>Residencial m2c</b>	<b>Terciario m2c</b>
R.4B	78	18096	0
R.4C	42	9744	0
RESTO REP.1	0	0	6000
RESTO REP.2	0	0	13132
EP.1	0	0	2300
EP.3-a	0	0	1000

### **3.- MODIFICACIÓN**

Con esta modificación que ahora se propone, las parcelas se verán, afectadas de la siguiente manera:

- La parcela R.4B disminuirá su número de viviendas y edificabilidad residencial, pudiendo ser tanto unifamiliar como plurifamiliar.
- La parcela R.4C no tendrá uso residencial, siendo su nuevo uso terciario y dotacional privado.
- La parcela resto de REP1 no tendrá uso terciario, únicamente se le asignará edificabilidad para uso residencial unifamiliar.
- La parcela resto REP2 ya no tendrá como único uso el terciario, sino que se le asignará edificabilidad para uso residencial unifamiliar y edificabilidad para uso terciario y dotacional privado.
- La parcela resto de finca EP1 ya no tendrá como único uso el terciario, sino que se le asignará edificabilidad para uso residencial unifamiliar y edificabilidad para uso terciario y dotacional privado.
- La EP3-a no tendrá uso terciario, únicamente se le asignará edificabilidad para uso residencial unifamiliar.

Estos cambios quedan reflejados en el siguiente cuadro resumen:

<b>PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL</b>			
<b>Parcela</b>	<b>Número viviendas</b>	<b>Residencial m2c</b>	<b>Terciario m2c</b>
R.4B	72	15840	0
R.4C	0	0	15239
RESTO REP.1	28	7000	0
RESTO REP.2	7	1750	4893
EP.1	7	1750	2300
EP.3-a	6	1500	0

Las obras de urbanización se encuentran concluidas, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que las parcelas son solares clasificados como suelo urbano consolidado. Los aprovechamientos no materializados de las parcelas del Plan Parcial afectadas por esta modificación puntual, son todas propiedades de Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

La presente modificación no implica la alteración ni del número de viviendas totales ni de las edificabilidades de uso residencial y terciario. Tampoco se modifican las infraestructuras existentes ni se proyectan nuevas obras de infraestructuras.

Se adjunta en documento independiente la modificación del proyecto de reparcelación con las fichas urbanísticas antes y después de la modificación, y plano denominado EM 01, donde se representan gráficamente las ordenanzas de aplicación para todas las parcelas del Plan Parcial después de esta modificación nº 3 que ahora se presenta.

#### **4.- CUADROS COMPARATIVOS**

<b>PLAN PARCIAL VIGENTE( REFUNDIDO MP1 Y MP2 CON AGREGACIONES Y SEGREGACIONES)</b>			
<b>Parcela</b>	<b>Número viviendas</b>	<b>Residencial m2c</b>	<b>Terciario m2c</b>
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	36	10.320	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0
R.2F	1	512,2	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	78	18.096	0
R.4C	42	9.744	0
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	0	0	6.000
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	0	0	13.132
REP.3	193	46.339	5.624
EP.1	0	0	2.300
EP.2	0	0	2.000
EP.3-a	0	0	1.000
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	0	0	1.617
EP.7	0	0	12.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.449</b>	<b>347.912</b>	<b>53.151</b>

**MODIFICACIÓN N° 3 (REFUNDIDO)**

Parcela	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	36	10.320	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0
R.2F	1	512,2	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	72	15.840	0
R.4C	0	0	15.239
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.893,0
REP.3	193	46.339	5.624
EP.1	7	1.750	2.300
EP.2	0	0	2.000,0
EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	0	0	1.617
EP.7	0	0	12.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.449</b>	<b>347.912</b>	<b>53.151</b>

## **5.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

Se mantienen aplicables las Normas Particulares del Plan Parcial vigente para cada USO.

Las ordenanzas de aplicación son las siguientes:

### **ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

#### **ALTURAS.**

Se permiten dos plantas máximo y 6,50 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación. No se establece número de plantas mínimo.

#### **OCUPACION MÁXIMA.**

Se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.

#### **DISTANCIAS MÍNIMAS.**

No se fija un retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente, hasta un máximo de 12 viviendas.

#### **PARCELA MÍNIMA.**

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

#### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

Vivienda unifamiliar y edificios singulares, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo.

#### **USOS AUTORIZADOS.**

Se autorizan los siguientes usos, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo:

- Vivienda unifamiliar en grado 7º, modificando la parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup>.

- Garaje-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª y 3ª.
- Oficinas en sus categorías 2ª y 4ª.
- Deportivo en su categoría 5ª.

### APARCAMIENTOS.

Se proyectará una plaza de aparcamiento como mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción en vivienda en el interior de las parcelas, pudiendo ser como garaje cubierto o como reserva de terreno dentro de la parcela. El número de plazas podrá reducirse proporcionalmente en función de las plazas de aparcamiento en calles.

## **ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR + UNIFAMILIAR.**

### **ALTURAS.**

Se permiten tres plantas máximas, no computando la baja diáfana y 14,00 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación. No se establece número de plantas mínimo.

### **OCUPACION MÁXIMA.**

Se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.

### **DISTANCIAS MÍNIMAS.**

No se fija un retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente.

### **PARCELA MÍNIMA.**

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

Vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y edificios singulares, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo.

### **USOS AUTORIZADOS.**

Se autorizan los siguientes usos, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo:

- Vivienda unifamiliar en grado 7º, modificando la parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup>.
- Vivienda plurifamiliar.
- Garaje-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª y 3ª.
- Oficinas en sus categorías 2ª y 4ª.
- Deportivo en su categoría 5ª.

### APARCAMIENTOS.

Se proyectará una plaza de aparcamiento como mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción en vivienda en el interior de las parcelas, pudiendo ser como garaje cubierto o como reserva de terreno dentro de la parcela. El número de plazas podrá reducirse proporcionalmente en función de las plazas de aparcamiento en calles.

## **ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR + TERCIARIO + DOTACIONAL PRIVADO.**

### **ALTURAS.**

Se permiten dos plantas máximas y 6,50 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación. No se establece número de plantas mínimo.

### **OCUPACIÓN MÁXIMA.**

Se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.

### **DISTANCIAS MÍNIMAS.**

No se fija un retranqueo obligatorio, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan con un proyecto de edificación único y no contengan más de 12 viviendas.

### **PARCELA MÍNIMA.**

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>. En soluciones de conjunto para viviendas unifamiliares con una zona común se contará a efectos de parcela mínima, además de las zonas privativas, las áreas comunes.

### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

Vivienda unifamiliar y edificios singulares, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo.

### **USOS AUTORIZADOS.**

Se autorizan los siguientes usos, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo:

- Vivienda unifamiliar en un grado 7<sup>o</sup>, modificando la parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup>.
- Garajes- Aparcamiento en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>.
- Artesanía en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- Hotelero en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.

- Comercial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Oficinas en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Espectáculos en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Salas de reunión en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Cultural en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Deportivo en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Sanitario en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Religioso en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Asistencial - social.

### APARCAMIENTOS

Se proyectará una plaza de aparcamiento como mínimo, por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción en vivienda en el interior de las parcelas, pudiendo ser como garaje cubierto o como reserva de terreno dentro de la parcela.

## **ORDENANZA DE TERCIARIO + DOTACIONAL PRIVADO.**

### **ALTURAS.**

Se permiten 2 plantas máximas, no estableciéndose número de plantas mínimo.

La altura de las plantas será libre cumpliéndose los mínimos establecidos para cada caso en el P.G.O.U. de Toledo.

### **OCUPACIÓN MÁXIMA.**

Se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.

### **DISTANCIAS MÍNIMAS.**

No se establecen distancias mínimas.

### **PARCELA MÍNIMA.**

No se establece parcela mínima.

### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

Edificios singulares de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo.

### **USOS AUTORIZADOS.**

Se autorizan los siguientes usos, de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U. de Toledo:

- Vivienda para guarda.
- Garajes-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Hotelero en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Comercial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Oficinas en sus categorías 1ª, 2º, 3º y 4º.
- Espectáculos en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Salas de reunión en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

- Cultural en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Deportivo en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Sanitario en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Religioso en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Asistencial - social.

#### APARCAMIENTOS.

Se proyectará una plaza de aparcamiento como mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de las parcelas.

## ORDENANZA DE DOTACIONAL PÚBLICO.

### ALTURAS.

Se permiten 2 plantas máximas, no estableciéndose número de plantas mínimo.

La altura de las plantas será libre cumpliéndose los mínimos establecidos para cada uso en el P.G.O.U. de Toledo.

### OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se autoriza una ocupación del 100%.

### DISTANCIAS MÍNIMAS.

No se establecen.

### PARCELA MÍNIMA.

No se establece parcela mínima.

### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Edificio singular, de acuerdo con la definición de P.G.O.U. de Toledo.

### USOS AUTORIZADOS.

Se autorizan los siguientes usos de acuerdo con las definiciones del P.G.O.U de Toledo:

- Vivienda para el guarda.
- Garajes-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Hotelero en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Comercial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Oficinas en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Espectáculos en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Salas de reunión en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Cultural en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Deportivo en sus categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Sanitario en sus categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>.
- Religioso en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Asistencial - social.

## **ORDENANZA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**

### **USOS AUTORIZADOS.**

Se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda: Cuando sea necesario para uso exclusivo del guarda.
- Comercial: Únicamente se autorizan pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos con un volumen máximo de 60 m<sup>3</sup>., y puestos de bebidas y helados, fijos o de temporada.
- Cultural: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.
- Deportivo: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.
- Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.
- En general, cualquier uso complementario con el principal de espacio libre.

## **ORDENANZA DE SISTEMA DE VIARIO PÚBLICO.**

### **USOS AUTORIZADOS.**

Se autorizan los siguientes usos:

- Garajes-Aparcamiento en su categoría 6ª y accesos a los aparcamientos.
- Comercial: Únicamente se autorizan pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos con un volumen máximo de 60 m<sup>3</sup>, y puestos de bebidas y helados, fijos o de temporada.
- Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.
- En general, cualquier uso complementario con el principal de sistema viario.
- Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.
- En general, cualquier uso complementario con el principal de espacio libre.

## **ORDENANZA DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS**

### **EDIFICABILIDAD.**

50 m2 por parcela.

### **USOS AUTORIZADOS**

Edificios vinculados a las instalaciones urbanas como centros de transformación, centralitas telefónicas, repetidores de señal, cuadros, etc.

## **6- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007, DE 08-03-2007, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL EN CASTILLA-LA MANCHA**

El objeto de esta ley es establecer la regulación de la Evaluación del Impacto Ambiental de Proyectos y la Evaluación Ambiental de los Planes y Programas, públicos o privados, al objeto de prevenir, evitar o aminorar sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y permitir al órgano administrativo que los tenga que autorizar el conocimiento de sus repercusiones ambientales.

Con la Evaluación Ambiental de Planes y Programas se pretende promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a una mejor integración ambiental de las actuaciones de preparación y adopción de planes y programas que se realicen en Castilla-La Mancha y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, sentando así un cauce de coordinación entre la administración ambiental y las administraciones responsables de la planificación y ejecución de las diferentes políticas sectoriales.

La modificación que se presenta, no supone intervención sobre el medio natural o el paisaje, dado que se trata de un traspaso de edificabilidades y de viviendas, sin que esto suponga un aumento en el número total de viviendas o metros cuadrados edificables, tanto de terciario como de residencial.

Como se ha indicado, las obras de urbanización se encuentran concluidas, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que las parcelas son solares clasificados como suelo urbano consolidado.

**7- CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. (INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA)**

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Según el artículo 22, *“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano:*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Dado que en esta modificación no existe impacto económico alguno puesto que no genera disminución o aumento número de viviendas, edificabilidad o aprovechamiento con respecto al Plan vigente, no es necesario el cálculo del impacto económico de la actuación ya que es nulo. Como se ha indicado, las obras de urbanización se encuentran concluidas, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que las parcelas son solares clasificados como suelo urbano consolidado, y por tanto, el coste de sostenibilidad de la urbanización y servicios municipales asociados es neutro, rigiéndose los costes futuros de gestión de servicios públicos que en el futuro se puedan demandar por sus respectivas ordenanzas y normativa impositiva y de tasas y precios públicos. Asimismo, no es necesaria la modificación de

las infraestructuras existentes ni la realización de nuevas obras de infraestructuras para llevar a cabo esta modificación

Toledo, abril 2018

El Arquitecto

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a unique, abstract shape.

José Germán Marcos Rubinat