

**PAU UA 2 ADIF
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ASUNCIÓN DE LA
ORDENACIÓN ESTABLECIDA Y ADECUACIÓN A LAS BASES DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD
FERROVIARIA UA-2 DE SANTA BÁRBARA.
TOLEDO**

EQUIPO REDACTOR · ARQUITECTO

JOSÉ LUIS JUZGADO DE LA ROSA

AGENTE URBANIZADOR

DESARROLLO URBANÍSTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.

JULIO 2022

PAU UA 2 ADIF
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN
ESTABLECIDA Y ADECUACIÓN A LAS BASES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DE LA UNIDAD FERROVIARIA UA-2 DE SANTA BÁRBARA.
TOLEDO

MEMORIA INFORMATIVA

0. ANTECEDENTES
1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
 - 1.1. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL
 - 1.2. SUPERFICIE Y PARCELAS
 - 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERI
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
 - 2.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL
 - 2.2. CLIMATOLOGÍA
 - 2.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
 - 2.4. ÁREAS SENSIBLES, HABITATS Y PROTECCIONES
 - 2.5. ACCESOS Y VIALES
 - 2.6. FAUNA
 - 2.7. PAISAJE
 - 2.8. HIDROGEOLOGÍA
3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 3.1. USOS DEL SUELO
 - 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
4. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 - 1.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.3.- RESUMEN PARÁMETROS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.4.- RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
 - 1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
2. ORDENACIÓN DETALLADA
 - 2.1.- ORDENACIÓN, VIARIO Y DOTACIONES PÚBLICAS
 - 2.2. ÁREA DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL % DE CESIÓN APROVECHAMIENTO
 - 2.3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
 - 2.4. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

ANEXOS DE MEMORIA

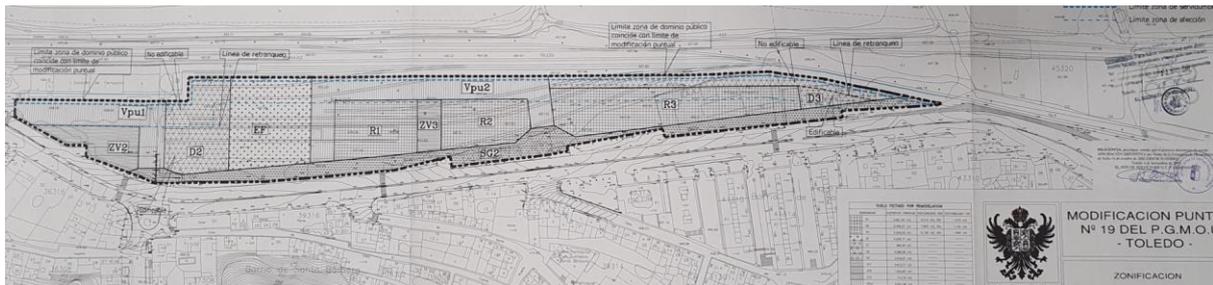
- A.1 PARCELAS CATASTRALES
- A.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS Y FICHA

MEMORIA INFORMATIVA

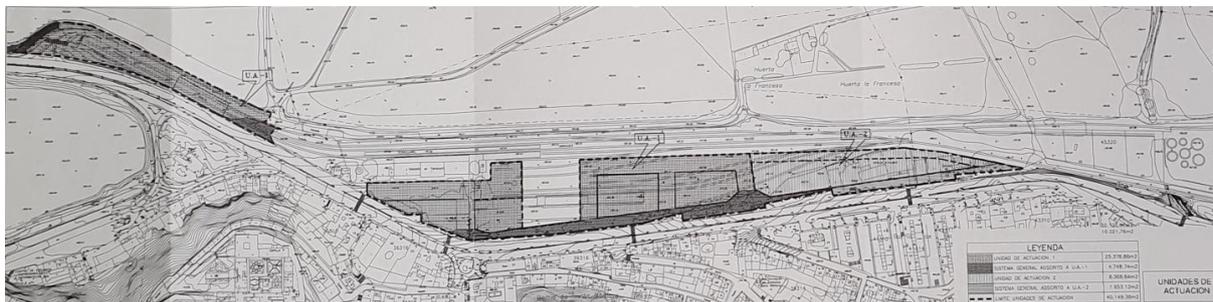
0.- ANTECEDENTES

La Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002), estableció la ordenación de la zona de suelo urbano comprendida entre la estación del AVE y el Paseo de la Rosa en el barrio de Santa Bárbara de Toledo.



La superficie de esta zona asciende a 44.350,13 m², dividiéndose la misma pendiente de ejecución en dos unidades de actuación para su desarrollo:

- UA 1. Con 25.378,86 m² de superficie y 19.205 m² de edificabilidad, que cuenta con 4.748,74 m² 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, y actualmente se están ejecutando las obras de urbanización y edificación.
- UA 2. Con 8.368,64 m² de superficie y 13.645 m² edificables, que cuenta con 1.653,12 m² de sistemas generales viarios. 10.021,76 m² totales.



Recientemente, el Ayuntamiento ha procedido a la tramitación para la aprobación de las bases del Programa de Actuación Urbanizadora para impulsar el desarrollo de la UA 2, y así ejecutar el suelo que se ordenó en aquella Modificación 19 del PGMOU.

En estas bases, el Ayuntamiento establece que se deberá incluir en el PAU un documento técnico que recoja la asunción de la ordenación establecida para la unidad en la Modificación Puntual 19 del PGMOU de Toledo, con las siguientes puntualizaciones:

- Se deberá eliminar la designación expresa de edificabilidad para uso terciario, destinándose toda la edificabilidad al uso principal residencial plurifamiliar si bien, permitiendo tanto el terciario como el equipamiento privado como usos compatibles, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el principal residencial. De esta manera se flexibiliza la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

- Igualmente, se deberá eliminar la referencia al número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en su exposición de motivos incluye:

En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento, garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial.

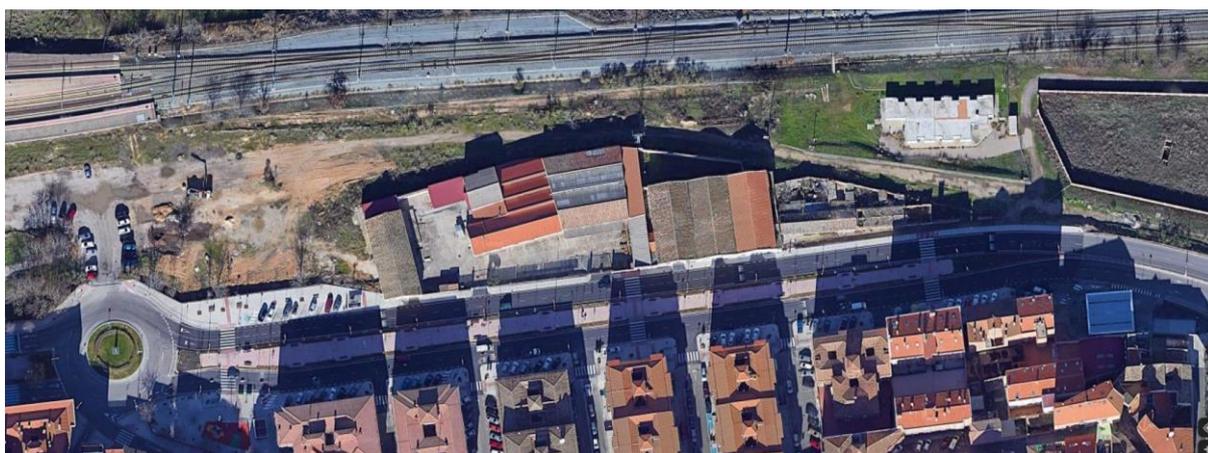
Al ser suelo urbano, el documento de planeamiento a incorporar en la alternativa técnica del PAU debe ser un Plan Especial de Reforma Interior, que refunda la ordenación establecida con los requisitos exigidos en las bases del PAU.

1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1.- SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

El presente Plan Especial de Reforma Interior se desarrolla en suelo clasificado como urbano en el barrio de Santa Bárbara de Toledo.

La superficie del ámbito objeto del PERI, de acuerdo con el levantamiento topográfico, asciende a un total de 10.223,15 m², con sistemas generales incluidos, ligeramente superior a la recogida en la Modificación Puntual 19 y que se recoge en el refundido de la vigente MP 28 del PGMOU.



La situación de los terrenos y de las edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se detalla en los planos de información, en los que se informa de la topografía, propiedades y emplazamiento en el municipio, así como en las imágenes que se acompañan es la presente memoria.

Como puede observarse, en los terrenos existen diferentes naves, que estaban destinadas a usos industriales y que en la Modificación Puntual 19 se preveía su eliminación y el cambio para completar la ciudad con edificaciones de usos residenciales.





Los terrenos se ubican entre el Paseo de la Rosa, que limitan el ámbito al sur, y las vías de la línea férrea AV La Sagra-Toledo, que lo limitan al norte. Serán de aplicación, por tanto, las disposiciones de la legislación ferroviaria vigente, Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Como ya se ha indicado, la ordenación se aprobó en la Modificación Puntual 19 del PGMOU, y el objetivo es completar el sistema general viario del Paseo de la Rosa, con la construcción de viviendas en la parcela resultante y el tratamiento de la zona verde que la rodea.

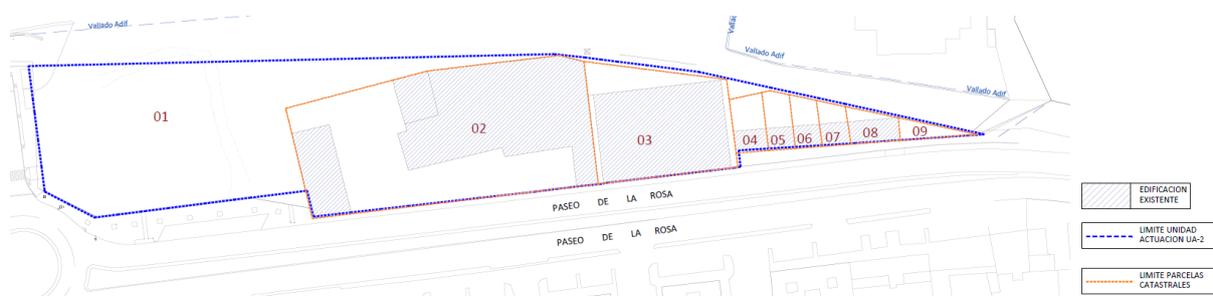
El Plan Especial forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que se propone para el desarrollo de las parcelas antes citadas, dentro de una actuación urbanizadora, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (TRLOTAU), así como en función de lo establecido en el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

1.2.- SUPERFICIE Y PARCELAS

La delimitación de la unidad es la recogida en el planeamiento vigente, MP 28 del PGMOU, que corrigió mínimamente la superficie de la unidad, abarcando una superficie de 10.223,15 m² frente a los 10.021,76 m² señalados en la MP 19.

La superficie del ámbito objeto del PERIM asciende pues a 10.223,15 m². Esta superficie se reparte de la siguiente forma en las parcelas catastrales:

REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA
01	PASEO DE LA ROSA ,Nº1	3842001VK1133B0001BA		35.377,00	4.222,15	11,93
02	PASEO DE LA ROSA ,Nº13	3842002VK1143S0001YH		3.715,00	3.715,00	100,00
03	PASEO DE LA ROSA ,Nº15	3842003VK1143S0001GH		1.463,00	1.463,00	100,00
04	PASEO DE LA ROSA ,Nº17	3842004VK1143S0001QH		182,00	182,00	100,00
05	PASEO DE LA ROSA ,Nº19	3842005VK1143S0001PH		153,00	153,00	100,00
06	PASEO DE LA ROSA ,Nº21	3842006VK1143S0001LH		132,00	132,00	100,00
07	PASEO DE LA ROSA ,Nº23	3842007VK1143S0001TH		118,00	118,00	100,00
08	PASEO DE LA ROSA ,Nº25	3842008VK1143S0001FH		151,00	151,00	100,00
09	PASEO DE LA ROSA ,Nº27	3842009VK1143S0001MH		87,00	87,00	100,00
	TOTAL			41.378,00	10.223,15	



1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM

Por encargo de DESARROLLO URBANÍSTICO PASEO DE LA ROSA S.L., se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior correspondiente a la unidad de actuación de suelo urbano Unidad Ferroviaria UA-2 ADIF, en el barrio de Santa Bárbara, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Junto con el PERIM se presenta también el Proyecto de Urbanización redactados ambos por D. José Luis Juzgado De La Rosa, arquitecto colegiado nº 3.311 del C.O.A.C.M., de acuerdo al contenido exigido en el artículo 111 del TRLOTAU, y su Reglamento de desarrollo.

El Plan Especial de Reforma Interior, conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, completan la Alternativa Técnica necesaria para poder adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora de la zona de actuación, tal y como establece el citado texto legislativo, y en él se incluyen los condicionantes establecidos en las bases para la formulación de programa de actuación urbanizadora, aprobadas por el Ayuntamiento de Toledo el 21 de julio de 2022:

“Las determinaciones urbanísticas son las establecidas en la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, que estableció la ordenación detallada, por lo que el Programa de Actuación Urbanizadora deberá asumir la ordenación establecida para la unidad, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberá eliminar la designación expresa de edificabilidad para uso terciario, destinándose toda la edificabilidad al uso principal residencial plurifamiliar si bien, permitiendo tanto el terciario como el equipamiento privado o actividades artesanales como usos compatibles, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el uso principal residencial. De esta manera se flexibiliza la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

La edificabilidad total de la parcela R-3 resultante de la unidad es de 13.645 m², que deberán destinarse al uso principal residencial plurifamiliar y a los que resulten compatibles con éste.

- Igualmente, se deberá eliminar la referencia al número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en su exposición de motivos incluye:

"En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento, garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial."

La ordenación aprobada de la unidad es la siguiente:



Como ya se ha indicado, la edificabilidad total de la unidad, es la edificabilidad de la parcela R-3 resultante, 13.645 m², que deberán destinarse al uso principal residencial plurifamiliar y a los que resulten compatibles con éste.

Se deberán ceder tanto las superficies de suelo de zonas verdes y dotaciones como el 10% del aprovechamiento lucrativo."

El presente Plan Especial se redacta, por tanto, de acuerdo con las bases tramitadas por el Ayuntamiento de Toledo y con las disposiciones del texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la Citada Ley (RPLOTAU).

2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

2.1.- ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL

El término municipal de Toledo cuenta con una superficie de 232 km² que abarca una franja de unos cinco kilómetros en ambos márgenes del río Tajo. Este discurre en sentido este-oeste por el centro del término, dividiendo el municipio en dos zonas muy claras.

El municipio se encuentra en el centro de la provincia del mismo nombre, constituyéndose en la capital provincial y autonómica. La población es cercana a los 80.000 habitantes.

La población original se sitúa a una altitud de 529 metros sobre el nivel del mar, constituyendo un conjunto monumental declarado Patrimonio de la Humanidad. El río crea una importante vega a lo ancho de su término descendiendo desde los 462 a los 432 metros en el extremo oeste.

La altura más elevada del municipio se sitúa al sur del mismo con una cota de 701 metros, cerca de la denominada Peña Hueca.

2.2.- CLIMATOLOGÍA

De modo general, buena parte del término municipal se extiende por una extensa llanura de más de 550 m. sobre el nivel del mar, muy homogéneo y con escasas pendientes. Pero al sur de la ciudad de Toledo, desde la margen izquierda del río Tajo comienza a elevarse el terreno abruptamente, hasta alcanzar, fuera ya del ámbito municipal, la altiplanicie que precede a los Montes de Toledo.

El río Tajo hace de eje en su discurrir tranquilo hacia el oeste, a medida que describe meandros y recoge las aguas de algunos ríos notorios, como el Algodor y el Guajaraz por su margen izquierda, y el Guadarrama, por la derecha, ya en el extremo occidental del término. Recibe además las aguas de no pocos arroyos, algunos de singular discurrir, como es el caso del arroyo de la Degollada, que muere en el Tajo a través de un profundo barranco excavado por su cauce.

A pesar de la gran distancia que separa al municipio de Toledo con el mar, hecho que afecta considerablemente a la continentalidad imperante en la zona, el efecto provocado por el valle del Tajo suaviza las ubicaciones ligadas al mismo, originando principalmente pequeñas variaciones de carácter térmico que otorgan mayor peculiaridad a la zona.

Las observaciones climatológicas sobre la zona de estudio se obtienen a partir de unas estaciones de control, alguna creada con tal fin desde hace ya casi cien años, como es el caso del Observatorio de la capital, en Toledo. Estas estaciones recogen datos tanto termométricos como pluviométricos.

Los nombres y datos de localización de las estaciones utilizadas para caracterizar climatológicamente el área de estudio, tres en concreto, se exponen a continuación:

ESTACIÓN	COORDENADAS GEOGRÁFICAS				
	ALTITUD	LONGITUD W		LATITUD ORTE	
		GRADOS	MINUTOS	GRADOS	MINUTOS
MOCEJÓN	470	3	55	39	41
TOLEDO	540	4	1	39	51
BARGAS	598	4	1	39	56

La temperatura media es el promedio entre las máximas y mínimas de cada período temporal considerado (diario, semanal, mensual, estacional, anual, ...).

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL Y ANUAL (GRADOS CENTÍGRADOS)													
ESTAC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1	4,80	5,30	7,90	11,5	16,4	21,3	25,8	24,5	20,7	15,1	7,10	3,70	13,70
2	5,90	7,40	10,6	13,4	16,9	22,1	26,1	25,3	21,2	15,2	9,90	6,40	15,00
3	5,60	7,30	8,70	14,1	17,0	22,4	28,3	27,0	22,3	16,1	9,70	5,10	15,30

La zona está enmarcada por las isotermas anuales de 14 y 16 grados centígrados. El rango de variación entre las tres estaciones consideradas es de 1,6 grados, dándose un incremento paulatino, aunque poco notorio, en dirección este-oeste, dentro del término municipal.

El mes más frío es el de diciembre para las tres estaciones, existiendo una oscilación de 1,1 grados centígrados. En cuanto al mes más cálido, julio es el que recoge las temperaturas más altas, con una oscilación entre estaciones de 2,5 grados.

La oscilación media de temperatura, aquella obtenida mediante la diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la media del mes más frío, se sitúa alrededor de los tres grados centígrados, entre las tres estaciones estudiadas. Los meses de julio y diciembre marcan respectivamente las medias de las máximas más cálidas, las medias de las mínimas menos frías y la temperatura más cálida de las máximas absolutas, para el séptimo mes del año, y las medias de las máximas menos cálidas, las medias de las mínimas más frías y la temperatura más fría de las mínimas absolutas, para el último mes del año.

El último mes de la primavera durante el que se producen heladas es septiembre, aunque en la estación más oriental, la de Mocejón de la Sagra, exista la posibilidad de aparición de heladas un día en mayo. Tras el verano, el primer mes de aparición de heladas es octubre, aunque incluso puede ser noviembre, como es el caso de

la estación de Toledo capital. Los meses de diciembre y enero tienen 10 o más días de helada para las tres estaciones.

Con respecto a las características pluviométricas en el término de Toledo la denominación precipitación se puede emplear tanto para la propia lluvia como de nieve, ya que esta última es mínima. En el estudio se detallan las precipitaciones mensuales y anuales en las tres estaciones anteriores:

PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL Y ANUAL (MM)													
ESTAC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1	41	50	37	41	42	27	7	7	41	45	50	42	430
2	31	29	41	39	42	25	9	10	29	43	38	40	376
3	50	26	44	32	47	36	14	8	29	43	39	41	400

En Toledo la precipitación media anual es 376 algo inferior a las otras dos estaciones colindantes.

Las precipitaciones van descendiendo en cuantía en dirección este-oeste, a pesar que la tendencia general en el ámbito provincial es la opuesta. Parece que, en la zona central del término, donde se incluye Toledo, el descenso de las precipitaciones, poco notorio por otro lado, se debe a un mayor carácter continental.

El período más seco es, para las tres estaciones, el mismo. Abarca básicamente, los meses de julio y agosto. En cuanto a la época más lluviosa, ésta es algo más variable. El final del otoño, o ya adentrado el invierno son las épocas durante las que las precipitaciones suelen ser más abundantes.

El régimen pluviométrico está determinado por los coeficientes pluviométricos estacionales:

COEFICIENTES PLUVIOMÉTRICOS				
ESTACIÓN	INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO
MOCEJÓN	1,237	1,116	0,381	1,265
TOLEDO	1,064	1,298	0,468	1,170
BARGAS	1,170	1,230	0,580	1,020

La estación más seca es, con mucho, el verano. Sin embargo, la más lluviosa queda entre la primavera y el otoño. Existe un escalón de separación muy amplio entre la estación seca y las variables situaciones del resto de períodos estacionales. Invierno, primavera y otoño presentan coeficientes muy aproximados, y únicamente se dan grandes oscilaciones con respecto al verano.

La insolación anual media es de 2.862,6 horas, equivalentes a un 63 % de la insolación máxima posible. Julio es el mes con más horas de sol, con un promedio diario de 12,3 horas. Diciembre es el mes con una insolación media menor, de 4,4 horas diarias de promedio.

En cuanto a la nubosidad (porción del aire enturbiada por el vapor de agua), la media anual de Toledo es de 3,6 octavos, cuando consideramos el cielo un hipotético plano dividido en ocho porciones, sobre el que se considera la cobertura de la nubosidad.

La presión media anual de Toledo Observatorio es de 716,3 mm. de mercurio, y en cada uno de los meses es la siguiente:

PRESIÓN MEDIA ANUAL (MM. MERCURIO)											
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
717,90	716,60	715,50	714,90	715,00	416,00	716,10	715,70	716,70	716,80	717,10	716,30

Al igual que ocurre con las diferencias que se aprecian en el régimen de temperaturas y precipitaciones, la existencia del río Tajo y de su vega, supone una especialización en el régimen de vientos que se constan en Toledo. En este sentido son muy elevadas las calmas con porcentajes del treinta y cuatro por ciento. Los vientos dominantes son de componente oeste (diez meses anuales) y también este (octubre y noviembre) con valores del diecisiete y catorce por ciento respectivamente. Los meses de mayo y junio son los que cuentan con mayores vientos.

2.3.- GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos del municipio de Toledo se encuentran dentro de dos grandes unidades geológicas de la Meseta. Su sector norte pertenece a la Fosa del Tajo, con materiales de tipo detrítico sedimentario, entre los que se puede incluir la misma vega. El sector sur se encuentra en el borde cristalino del zócalo hercínico, donde hay un predominio de rocas muy antiguas, granitos y gneises que formando grandes estructuras tecto-sedimentarias se extienden hasta los Montes de Toledo. La relativa extensión del municipio y sobre todo su localización en una zona de contacto entre grandes unidades hacen que exista de cierta variedad litológica y geomorfológica.

Esta situación responde a aspectos geológicos estructurales, resumidos de la siguiente forma:

- Macizo Hercínico, en el que se incluyen los gneises de la Plataforma de Toledo.
- Cuenca Terciaria, en la que se incluyen las formaciones miocenas de la cuenca sedirrientaria del Tajo, arenas arcósicas del borde meridional (de coloración pardo amarillenta) y de la Facies Toledo (con detríticos gruesos). También se incluyen los depósitos pliocenos sobre la plataforma cristalina.
- Depósitos Cuaternarios, constituidos por los sedimentos aluviales y aluviocoluviales recientes, ligados al curso del río Tajo.

Los terrenos objeto de este PERIM cuentan con acceso rodado desde el Paseo de la Rosa, y presentan un ligero desnivel hacia el lindero norte.

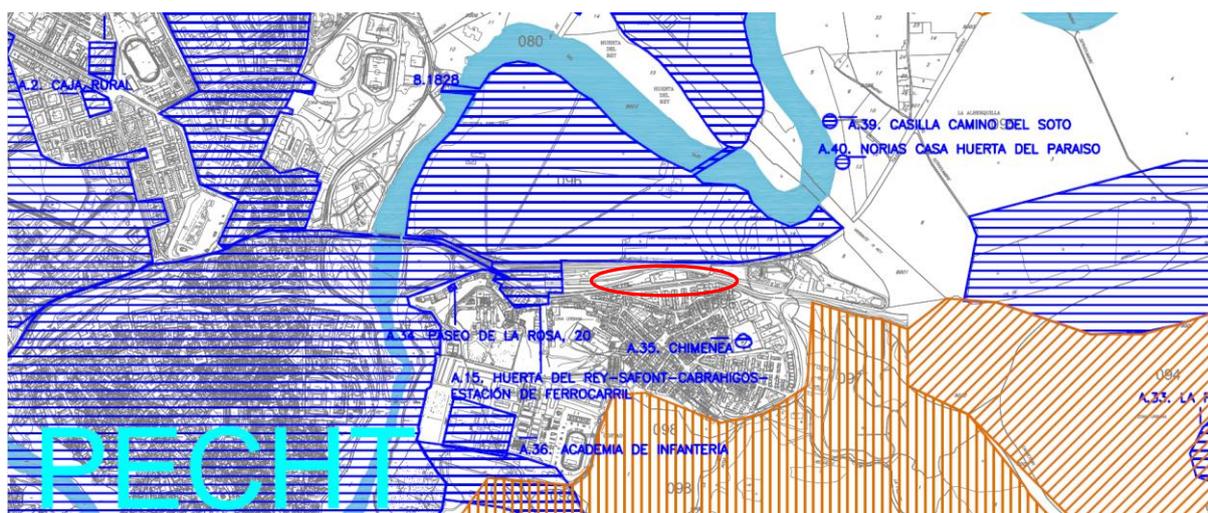
En los planos de información de este Plan Especial se incluye el levantamiento topográfico, en concreto es el plano 04.

2.4.- ÁREAS SENSIBLES, HÁBITATS Y PROTECCIONES

Dentro del ámbito del PERIM, no existe ninguna afección a espacios naturales protegidos. Tampoco existe afección alguna a ningún Lugar de Interés Comunitario (LIC) ni a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

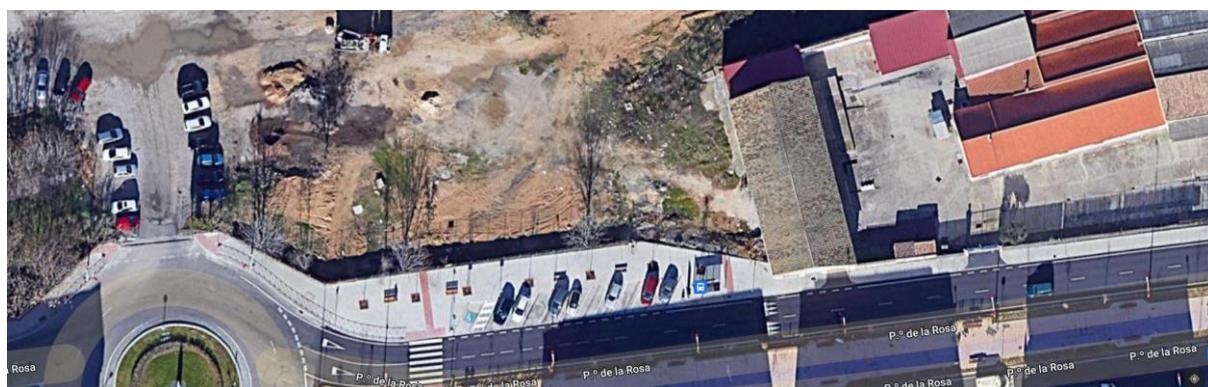
En el área objeto de ordenación no existe ninguno de los Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha referidos en el Anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

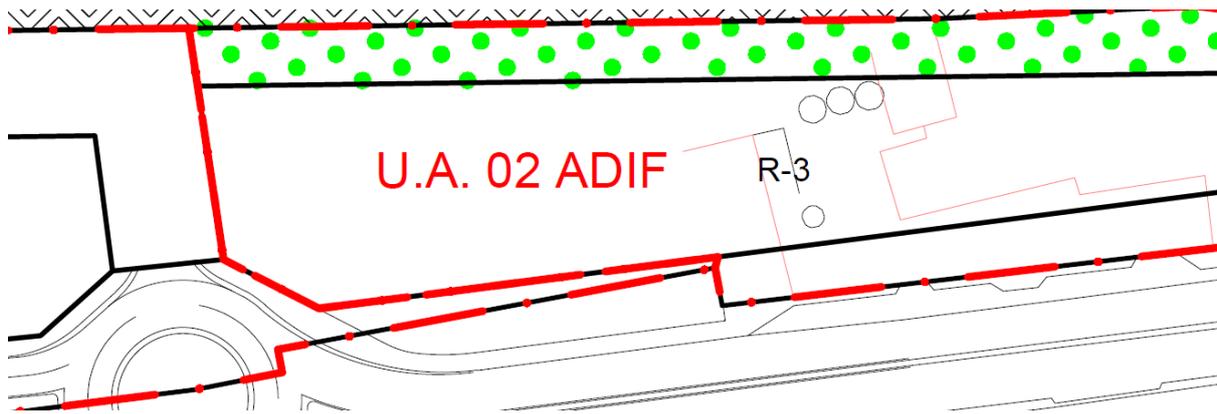
Tampoco tiene afecciones en la carta arqueológica:



2.5.- ACCESOS Y VIALES

Actualmente las parcelas presentan acceso a través del Paseo de la Rosa, que forma parte del ámbito para su continuidad y ejecución de la acera manteniendo el ancho existente al comienzo del mismo, en el límite oeste de la actuación, como se puede ver en la imagen actual y en las alineaciones de la ordenación del ámbito.





No existe ningún vial interior en el ámbito de actuación, si bien, dentro de la UA 1 colindante deben ejecutar el viario que separa ambas unidades y que linda al oeste con la UA 2.

2.6.- FAUNA

En la presente memoria no se incluye ninguna referencia a la fauna, ya que la incidencia dentro de la ordenación de la unidad es nula, por tratarse de un suelo urbano.

2.7.- PAISAJE

El Valle del Tajo permite una amplia visibilidad entre sus bordes. El término participa de esta situación en un porcentaje de territorio bastante alto, casi las tres cuartas partes del municipio se pueden observar desde el curso fluvial. Las líneas de horizonte que limitan ésta inter-visibilidad se localizan en el norte por la línea divisoria coincidente con el límite del municipio. Por el sur con el inicio del escarpe de la meseta cristalina hacia el río. Este límite visual es muy conspicuo, pero su observación debe hacerse desde la margen opuesta del valle del Tajo.

En el municipio hay también algunos lugares con especial incidencia visual, bien por destacar topográficamente o por ser un punto de referencia que aparece en los desplazamientos interiores o bien porque siempre se identifican desde los lugares emisores de vistas.

Estos lugares quedan reflejados en el esquema de paisaje, pero se pueden citar desde los escarpes del Tomo del río Tajo hasta algunos taludes del nivel de terraza media en la vega del río Algodor.

Los lugares desde donde se obtienen más amplias vistas del territorio también se señalan en el citado esquema; coinciden con puntos topográficamente dominantes y su objeto de vistas suele ser el cauce fluvial y la ciudad.

La ejecución de la unidad se centra en la mejora del paisaje urbano y de la visión y percepción de esta parte de la ciudad tanto desde dentro, el Paseo de la Rosa, como desde fuera, la llegada del AVE a Toledo.

Actualmente el estado de abandono de las construcciones, la falta de uso y de desarrollo, ligado a la falta de continuidad en la alineación del vial principal, el Paseo de la Rosa, ofrece una imagen lamentable de esta parte del barrio, por lo que la ejecución de la ordenación aprobada y la reparcelación de los terrenos, con las cesiones al dominio público de los dotacionales correspondientes y la posterior ejecución de las edificaciones residenciales, contribuirá, sin duda alguna, a la mejora del paisaje urbano.

2.8.- HIDROGEOLOGÍA

El principal curso fluvial es el río Tajo. Toda la red de escorrentía superficial del municipio desagua en este curso. El afluente más importante del Tajo es el río Guadarrama, ya que en el extremo occidental dos tramos del curso de este río coinciden con el límite de término.

Los afluentes del río Tajo por su margen izquierda drenan toda la meseta cristalina; algunos como el río Algodor o el Guajaraz tienen bastantes kilómetros de longitud, drenando gran extensión de la rampa toledana, ya fuera del municipio. Sin embargo, son ríos con un caudal fluctuante y en algunos momentos del estío pueden aparecer secos, pero es cierto que la amplitud de su cuenca de recepción puede en ocasiones drenar caudales importantes.

El resto de los afluentes son arroyos que drenan el borde de la meseta cristalina, algunos con cuencas de recepción amplias, como el de La Degollada, otros menores mantienen pequeñas cuencas obligados por un curso fluvial fijado a favor de pequeñas fisuras y zonas fracturadas del escarpe cristalino. En conjunto drenan bien los materiales metamórficos y su régimen es estacional

El caudal anual del río Tajo a su paso por la capital es de 4032 Hm³, pero su distribución a lo largo del año, a pesar de la regulación por embalses aguas arriba (Entrepeñas y Buendía) y mantener unos aportes de caudal fijos provenientes del Jarama, que al cabo recoge los caudales de Madrid, tiene un marcado carácter estacional. Es frecuente encontrar máximos de caudal durante los meses invernales, enero y febrero (236 m³/s), frente a los estivales cuando el mínimo de caudal corresponde casi siempre al mes de agosto (58 m³/s).

En cuanto a su regulación hidráulica y prevención de avenidas hay que señalar que el río tiene desde su entrada en el municipio hasta la confluencia con el Guadarrama un total de 12 azudes. Siete de ellos en el borde de la capital. Esta regulación es importante en el período estival pues permite mantener constante la lámina de agua y el acondicionamiento de orillas.

3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

3.1.- USOS DEL SUELO

El ámbito de actuación lo componen parte de un terreno propiedad de ADIF y ocho fincas de particulares, algunos con diferentes naves que en su momento albergaron actividades industriales y otros con construcciones residenciales unifamiliares de una planta. En la Modificación Puntual 19, que definió la presente unidad de actuación, se preveía su eliminación y el cambio de uso para completar la ciudad con edificaciones de usos residenciales plurifamiliares y continuar con la ejecución del acerado y el ancho de la vía principal del barrio que es el Paseo de la Rosa, actualizando tanto la concepción del espacio público como las construcciones.

3.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En los planos de información de este Plan Especial se reseñan las propiedades existentes, la identificación catastral y la superficie de cada una de las parcelas.

En el Anexo 2 de este PERIM se aportan las fichas catastrales y certificaciones registrales disponibles de cada una de las parcelas. Según los datos registrales de los que disponemos la estructura de la propiedad es la siguiente:

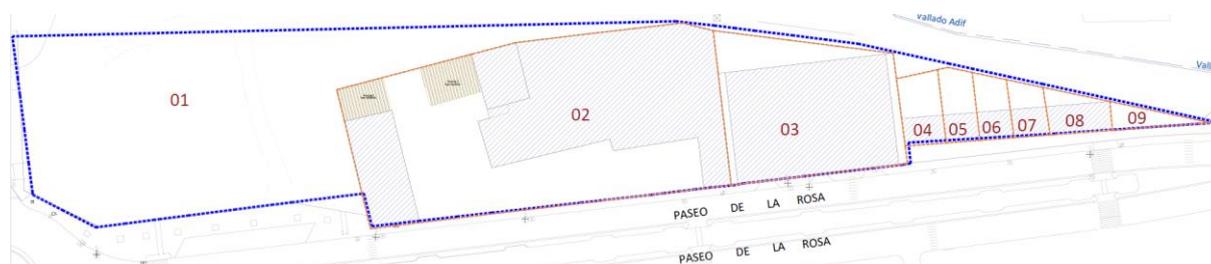
REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA
01	PASEO DE LA ROSA ,Nº1	3842001VK1133B0001BA	ADIF	35.377,00	4.222,15	11,93
02	PASEO DE LA ROSA ,Nº13	3842002VK1143S0001YH	LUIS FDEZ SALINERO DIAZ Y ADOACION PIÑAS MADROÑAL	3.715,00	3.715,00	100,00
03	PASEO DE LA ROSA ,Nº15	3842003VK1143S0001GH	RAMIREZ SICILIA, S.A.	1.463,00	1.463,00	100,00
04	PASEO DE LA ROSA ,Nº17	3842004VK1143S0001QH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L	182,00	182,00	100,00
05	PASEO DE LA ROSA ,Nº19	3842005VK1143S0001PH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L	153,00	153,00	100,00
06	PASEO DE LA ROSA ,Nº21	3842006VK1143S0001LH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L	132,00	132,00	100,00
07	PASEO DE LA ROSA ,Nº23	3842007VK1143S0001TH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L	118,00	118,00	100,00
08	PASEO DE LA ROSA ,Nº25	3842008VK1143S0001FH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L	151,00	151,00	100,00
09	PASEO DE LA ROSA ,Nº27	3842009VK1143S0001MH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L	87,00	87,00	100,00
	TOTAL			41.378,00	10.223,15	

3.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes en los terrenos actuales que conforman la unidad son las construcciones industriales en desuso y las viviendas unifamiliares en situación prácticamente de ruina, que se especifican en el plano de información 06, "Edificaciones existentes", en el que se incluye la siguiente tabla:

REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	SUP CONSTRUIDA EN CATASTRO	M2 SUP CONSTRUIDA TOTAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	% SUP CONSTRUIDA DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA
01	PASEO DE LA ROSA ,Nº1	3842001VK1133B0001BA	35.377,00	4.222,15	11,93	4.673,00	0,00	0,00
02	PASEO DE LA ROSA ,Nº13	3842002VK1143S0001YH	3.715,00	3.715,00	100,00	2.234,00	2.234,00	100,00
03	PASEO DE LA ROSA ,Nº15	3842003VK1143S0001GH	1.463,00	1.463,00	100,00	1.125,00	1.125,00	100,00
04	PASEO DE LA ROSA ,Nº17	3842004VK1143S0001QH	182,00	182,00	100,00	72,00	72,00	100,00
05	PASEO DE LA ROSA ,Nº19	3842005VK1143S0001PH	153,00	153,00	100,00	59,00	59,00	100,00
06	PASEO DE LA ROSA ,Nº21	3842006VK1143S0001LH	132,00	132,00	100,00	55,00	55,00	100,00
07	PASEO DE LA ROSA ,Nº23	3842007VK1143S0001TH	118,00	118,00	100,00	62,00	62,00	100,00
08	PASEO DE LA ROSA ,Nº25	3842008VK1143S0001FH	151,00	151,00	100,00	106,00	106,00	100,00
09	PASEO DE LA ROSA ,Nº27	3842009VK1143S0001MH	87,00	87,00	100,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL		41.378,00	10.223,15		8.386,00	3.713,00	

En relación a las siguientes parcelas:



3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito de actuación cuenta con las siguientes infraestructuras existentes en el entorno y Paseo de la Rosa:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento unitario
- Red de energía eléctrica
- Alumbrado público
- Red de gas
- Red de telecomunicaciones

En la documentación sobre las características físicas del terreno y en los planos de información se han reflejado las infraestructuras existentes en el mismo en el momento actual.

4.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA

La normativa de aplicación es la normativa urbanística vigente, conformada por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), sus modificaciones posteriores, los Reglamentos y Normas que la desarrollan con sus modificaciones, así como el resto de legislación administrativa o sectorial aplicable por afecciones. En particular, la Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Por otro lado, es de aplicación el planeamiento municipal vigente que, en este caso, al tratarse de un suelo urbano, es el recogido en la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada definitivamente por Orden 197 de la Consejería de Fomento de 21 de diciembre de 2018, (DOCM 28/12/2018 y BOP 11/01/2019) y, en cuanto al ámbito en cuestión, la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal

de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002) e incorporada a la citada MP 28, que estableció la ordenación de la zona, definiendo la unidad y sus parámetros.

Así mismo, las bases del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA 2, establecen que se deberá incluir en el PAU un documento técnico que recoja la asunción de la ordenación establecida para la unidad en la Modificación Puntual 19 del PGMOU de Toledo, con unas condiciones:

“- Se deberá eliminar la designación expresa de edificabilidad para uso terciario, destinándose toda la edificabilidad al uso principal residencial plurifamiliar si bien, permitiendo tanto el terciario como el equipamiento privado como usos compatibles, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el principal residencial. De esta manera se flexibiliza la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

- Igualmente, se deberá eliminar la referencia al número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en su exposición de motivos incluye:

En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento, garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial. “

Al ser suelo urbano, el documento de planeamiento a incorporar en la alternativa técnica del PAU es este Plan Especial de Reforma Interior, que refunde la ordenación establecida en el planeamiento vigente, con los requisitos exigidos en las bases del PAU.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan Especial de Reforma Interior respeta la ordenación detallada del ámbito de actuación establecida en el planeamiento vigente, adecuándolo a las condiciones de las bases del programa de actuación urbanizadora.

La ordenación que se propone en el Plan Especial de Mejora mantiene la ordenación de la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, establecida previamente en la Modificación Puntual 19 del mismo Plan General Municipal de Ordenación Urbana, respetando las alineaciones y parcelas resultantes, y adecuando los parámetros de la unidad a las condiciones dispuestas en las bases del Programa de Actuación Urbanizadora, esto es, manteniendo la edificabilidad total asignada por el Plan al uso principal residencial plurifamiliar, sin hacer distinciones expresas de metros cuadrados por usos, sino permitiendo los usos compatibles con el principal según la ordenanza de aplicación que se incluye en este PERI; y eliminando el número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, para adecuarse a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU.

En cuanto al producto inmobiliario resultante, en todo caso se deberá justificar la coherencia de la propuesta arquitectónica constructiva con el resto de edificaciones de la unidad y con el paisaje y espacios urbanos.

1.2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se trata de un Plan Especial de Reforma Interior que no modifica la ordenación estructural del planeamiento vigente, únicamente adecua los parámetros a las condiciones de desarrollo establecidas por el Ayuntamiento en las bases del Programa de Actuación Urbanizadora.

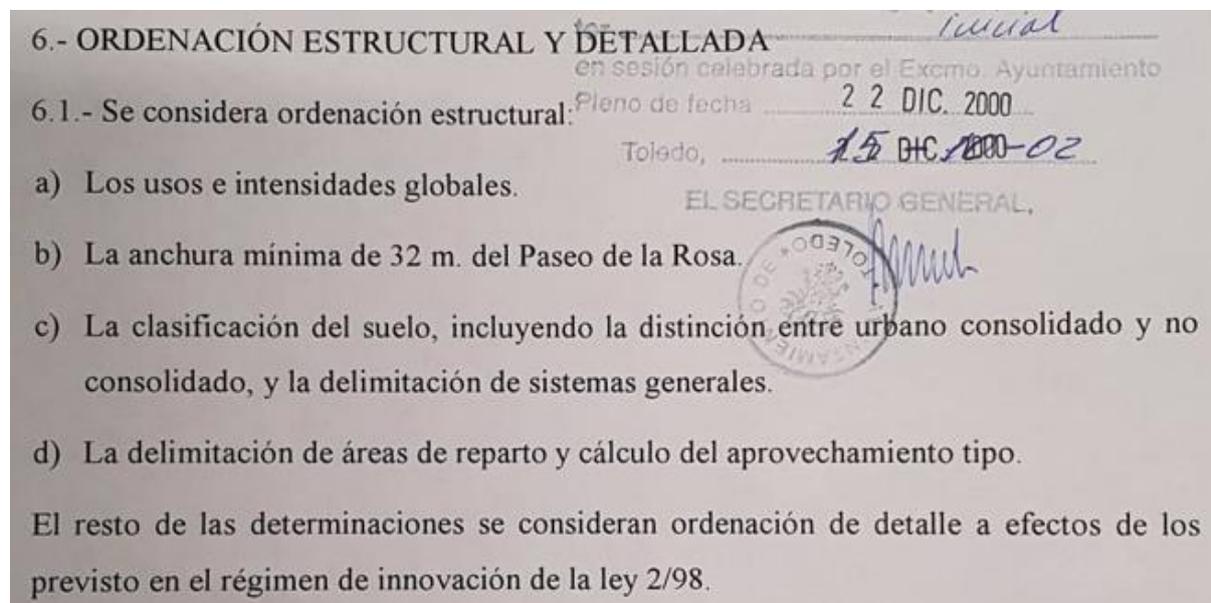
Con una edificabilidad total de 13.645 m² para la R3, la ordenación es la siguiente:



	ZONA	Superficie m2	%
	R3	RESIDENCIAL UA-2	5.505,50 m2 53,85 %
	D3	DOTACIONAL UA-2 (ZONA VERDE)	3.043,78 m2 29,77 %
	SG 3	SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UA-2	1.648,45 m2 16,13 %
	CT	DOTACIONAL UA-2 (CENTRO TRANSFORMACION)	25,42 m2 0,25 %
	UA-2	LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2	10.223,15 m2 100,00 %

ZONA	Edificabilidad
 R3	RESIDENCIAL UA-2 EDIFICABILIDAD TOTAL 13.645,00 m2

En este sentido, la propia MP 19 del PGMOU de Toledo establecía, en el punto 6 de su Memoria, los parámetros que se consideraban ordenación estructural:



En relación con lo establecido, se observa que:

- Se mantiene tanto el uso principal, como los compatibles y la edificabilidad total.
- El Paseo de la Rosa tiene una anchura total de 42,78 metros, cumpliendo sobradamente el ancho mínimo de 32 metros.
- Se respeta la definición de la unidad de actuación como suelo urbano no consolidado, y la delimitación del único sistema general, el Paseo de la Rosa.
- Se mantiene el área de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo, con la cesión del 10% establecido en la Modificación Puntual 19.

Se respetan, por tanto, las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento, además de la ordenación y el resto de determinaciones establecidas.

1.3.- RESUMEN PARÁMETROS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- La **clasificación** del suelo tanto en el vigente PGMOU como en el PERI es de suelo urbano no consolidado por sometimiento a una operación de regeneración urbana, al modificar la parcelación y configuración de las parcelas y las construcciones actuales existentes.

- La **delimitación** del ámbito es la unidad ferroviaria UA-2, recogida en el planeamiento vigente, con una superficie total de 10.223,15 m², de los que 1.648,45 m² son de **sistema general** de comunicaciones (SG 3), adscrito e interior a la unidad, para dar continuidad al Paseo de la Rosa.

- El **uso** principal es el residencial plurifamiliar, con una **edificabilidad** total de 13.645 m², tal y como se señala en el planeamiento vigente, estableciéndose la **densidad poblacional** a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, en 409 habitantes totales, en aplicación de la disposición preliminar 13 del TrLOTAU.

En la unidad no existen ni bienes de dominio público, ni se prevén establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, o en donde puedan desarrollarse actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

1.4.- RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo establecido en la letra a) del punto 3 del artículo 24 del TrLOTAU, en su vigente redacción dada por la conocida como Ley SUMA:

a) En municipios que cuenten con 50.000 habitantes de derecho o más: los terrenos necesarios para realizar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el diez por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras.

Corresponde una reserva del 10% de la edificabilidad para viviendas sujetas a un régimen de protección pública, al ser un suelo urbano sometido a una operación de regeneración urbana, operación de reforma interior, dando lugar a una actuación urbanizadora, lo que suponen 1.364,5 m² de edificabilidad dentro de la unidad.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

El ámbito de actuación de este PERIM es suelo urbano que se encuentra totalmente integrado y conectado con el resto del suelo urbano consolidado del barrio de Santa Bárbara, en concreto con la unidad ferroviaria UA-1 definida en la misma MP 19 del PGMOU, actualmente en edificación, a la que da continuación.

Se posibilita, de esta manera, la continuación peatonal del Paseo de la Rosa en su margen izquierda, ampliando la sección actual del espacio público y facilitando la renovación del parque inmobiliario de la zona, especialmente degradado.

2.- ORDENACIÓN DETALLADA

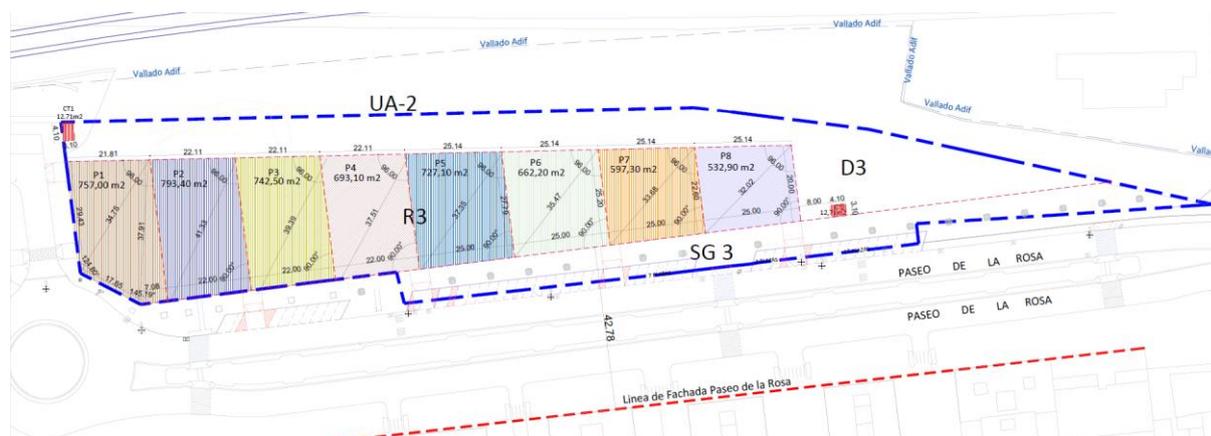
2.1.- ORDENACIÓN, VIARIO Y DOTACIONES PÚBLICAS

La ordenación detallada de la unidad es la establecida en el planeamiento vigente, definiendo en este PERI, a través de la ordenanza de aplicación, los condicionantes para la materialización de la edificabilidad dispuesta en el Plan General en el suelo residencial resultante.

La zona de actuación del PERIM cuenta con ordenación detallada que figura en la actual y vigente MP 28 del PGMOU, en concreto, en su plano 12P, Santa Bárbara, Alineaciones y usos del suelo.

En la MP 19 se admiten parcelaciones de la R3 principal en parcelas residenciales de hasta 250 m², si bien, entendiéndose que esta es una dimensión demasiado reducida, considerando la geometría de la zona residencial R3 y para evitar parcelaciones donde exista una desproporción entre la fachada y el fondo de la parcela, la parcela mínima permitida se establece en este PERI con una superficie de 500 m².

Se propone, en consecuencia, la siguiente ordenación detallada y parcelación orientativa:



En cuanto a otras disposiciones, tal y como se establece en la MP 19, la altura máxima de las edificaciones será de 5 plantas más ático, y se deberán prever al menos 143 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas resultantes, además de las 45 nuevas plazas que se ganan en el Paseo de la Rosa (2 para movilidad reducida).

En el diseño de los espacios públicos y zonas verdes, además de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, se tendrá en cuenta las siguientes acciones, que se detallan a continuación:

- Las especies de arbolado propuestas para la zona verde serán las recomendadas por el Ayuntamiento de Toledo, siendo preferentemente especies autóctonas de bajo consumo hídrico.
- Los arbustos más recomendables son especies autóctonas de bajo consumo hídrico.
- En las alineaciones el uso de dos especies una de gran porte y otra especie de un tamaño menor por cuya biología está acostumbrada a vivir en zonas más umbrosas da muy buenos resultados (Plátano de sombra con arce).
- En los viarios no solo se tendrán en cuenta los criterios de movilidad, sino que se tratará de enriquecer el espacio de relación, la calidad ambiental y el paisaje humano y sostenible.
- En las interfases entre un viario y un espacio verde el tratamiento de la vegetación y los pavimentos permitirán crear puntos de señalización y aviso.
- En los viarios es conveniente establecer zonas de permanencia con algún tipo de elemento vegetal que facilite el encuentro, el descanso y el ocio.
- Utilizar el arbolado como elemento de enlace con los espacios libres más próximos.
- Evitar el uso mayoritario de especies con valor meramente ornamental. Para utilizar otras con beneficios ambientales significativos.
- Potenciar la creación de agrupaciones arboladas y arbustivas de cierto tamaño para mejorar las condiciones del medioambiente urbano.
- Evitar monocultivos de arbolado y vegetación.
- En las zonas de borde y en los espacios naturales favorecer la continuidad de la vegetación autóctona de los espacios colindantes.
- Potenciar el arbolado que lleve asociado la presencia de la avifauna.
- Incorporar la vegetación existente siempre que sea posible.
- Introducir elementos de la flora tradicional, que proporcionaran un carácter singular al espacio como *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Prunus dulcis* etc.
- Utilizar materiales de baja dependencia y mantenimiento.
- Crear paisajes diversos y reconocibles evitando la uniformidad y repetición de los mismos.
- La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de 2 metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura de más de 15 metros y copa de 4 metros en adelante) necesitan un mínimo de 3,5 metros.
- En el tránsito de peatones, la altura de paso libre de ramas del arbolado será de 2,25 metros.
- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de 4 metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.
- En el Paseo de la Rosa, ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de 30 metros, visto desde el punto de vista del conductor.

Además de las plazas privadas en el interior de las parcelas, según la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, se deberán reservar para personas con movilidad reducida una de cada cuarenta plazas o fracción. En el Paseo de la Rosa, único viario de la unidad, en donde se disponen 45 nuevas plazas, hay que reservar 2

plazas, que son las que se han previsto, por lo que se cumple la dotación requerida.

2.2. ÁREA DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL % DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

Si bien en la MP 19 se indica que el área de reparto y aprovechamiento tipo se considera estructural, en la MP 28 vigente y adaptada a la normativa, en aplicación del TrLOTAU, al ser Toledo un municipio de más de 10.000 habitantes de derecho, esta es una determinación de la ordenación detallada. Aunque, como ya se ha indicado, se respeta lo definido al respecto en la citada y previa MP 19.

La unidad conforma un área de reparto independiente, y según los coeficientes de uso establecidos en la MP 28 del PGMOU y teniendo en cuenta las edificabilidades de la unidad por usos pormenorizados, se obtienen las siguientes unidades de aprovechamiento:

Residencial protegida plurifamiliar, $1,09 \text{ ua/m}^2 \times 1.364,5 \text{ m}^2 = 1.487,31 \text{ ua}$

Residencial plurifamiliar, $1,35 \text{ ua/m}^2 \times 12.280,5 \text{ m}^2 = 16.578,68 \text{ ua}$

TOTAL: 18.065,99 ua

Tal y como indicaba la MP 19 del PGMOU, debe cederse obligatoriamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado necesario para materializar el 10% del aprovechamiento tipo. Las cesiones se formalizarán en el marco de los programas de actuación urbanizadora de acuerdo con el artículo 110.2.d) del TrLOTAU.

Por tanto, al Ayuntamiento le corresponden 1.806,6 ua.

2.3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Del estudio de la parcela R3 y su relación con el entorno y la ciudad destaca la importancia y presencia de la misma en el Acceso Este a Toledo, tanto en vehículo desde el Paseo de la Rosa (al Sur de la R3), como en tren (al Norte de la R3). De esta forma, esta Unidad de Actuación de carácter residencial actúa como puerta actual de la ciudad. Adicionalmente, destaca la relación tan importante que tiene tanto con los peatones que transitan por el Paseo de la Rosa como con aquellos que transiten y disfruten de la Zona Verde que la rodea la R3, tanto por su lado este como por el norte.

De esta forma, se ha redactado una ordenanza específica para la edificación residencial en las parcelas resultantes, en donde en el estudio del área de movimiento de la edificación y sus retranqueos se han considerado las 4 fachadas de la R3 como fachadas exteriores a espacios públicos de importancia visual, es decir, tienen tratamiento de fachada tanto la Sur y Oeste, que limitan con viales, como las fachadas Este y Norte de la R3, que limitan con la Zona Verde y, en un segundo plano, con la vía del tren, desde la que miles de viajeros acceden a la ciudad de Toledo.

Por otra parte, la R3 tiene forma trapezoidal, donde el fondo de parcela residencial es prácticamente el doble en la zona Este de la R3 que en la zona Oeste de la

misma. Es por ello que se establecen diferentes áreas de movimiento de la edificación en la parcela según el fondo de la misma.

La aplicación de esta ordenanza residencial de la UA-2 se refleja en el plano de "Área de movimiento de la edificación". Considerando que la propuesta de reparcelación del presente PERI es orientativa y no vinculante, el Proyecto de Reparcelación tendrá que adaptar la misma a la reparcelación definitiva e incluir nuevo plano de "Área de movimiento de la edificación" según esta ordenanza.

En todo caso, en los proyectos edificatorios se deberá justificar la coherencia de la propuesta arquitectónica constructiva con el resto de edificaciones de la unidad y con el paisaje y espacios urbanos.

2.4.- PARCELACIÓN ORIENTATIVA

El Plan Especial establece una parcelación orientativa de la R3.

La citada reparcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Toledo, Julio de 2022

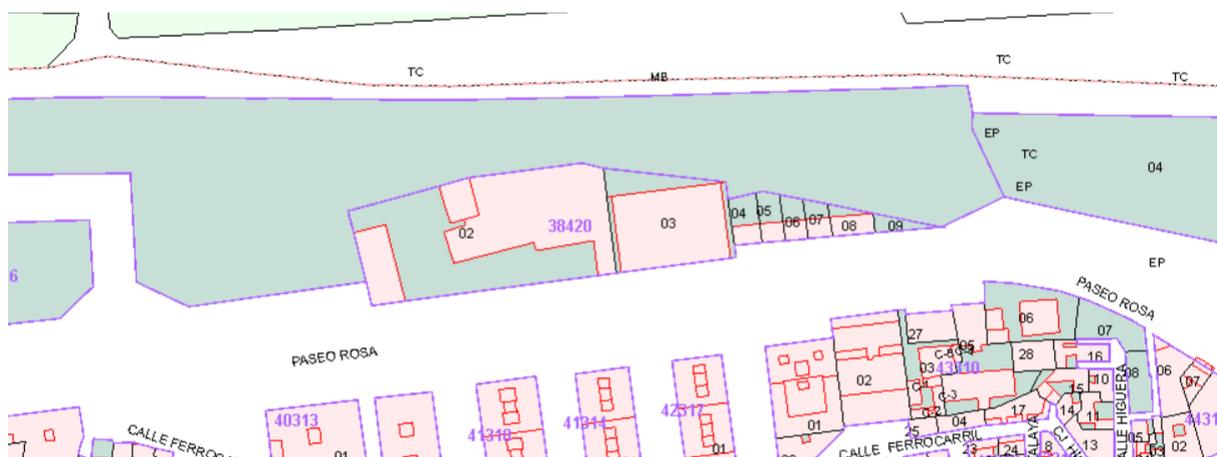
El Arquitecto:



Fdo.: José Luis Juzgado de la Rosa

Arquitecto colegiado 3311 del C.O.A.C.M.

ANEXO 1 MEMORIA PERIM "PAU UA 2 ADIF": PARCELAS CATASTRALES



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3842001VK1133B0001BA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PS ROSA 1

45006 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 4.673 m²

Año construcción: 1900

Construcción

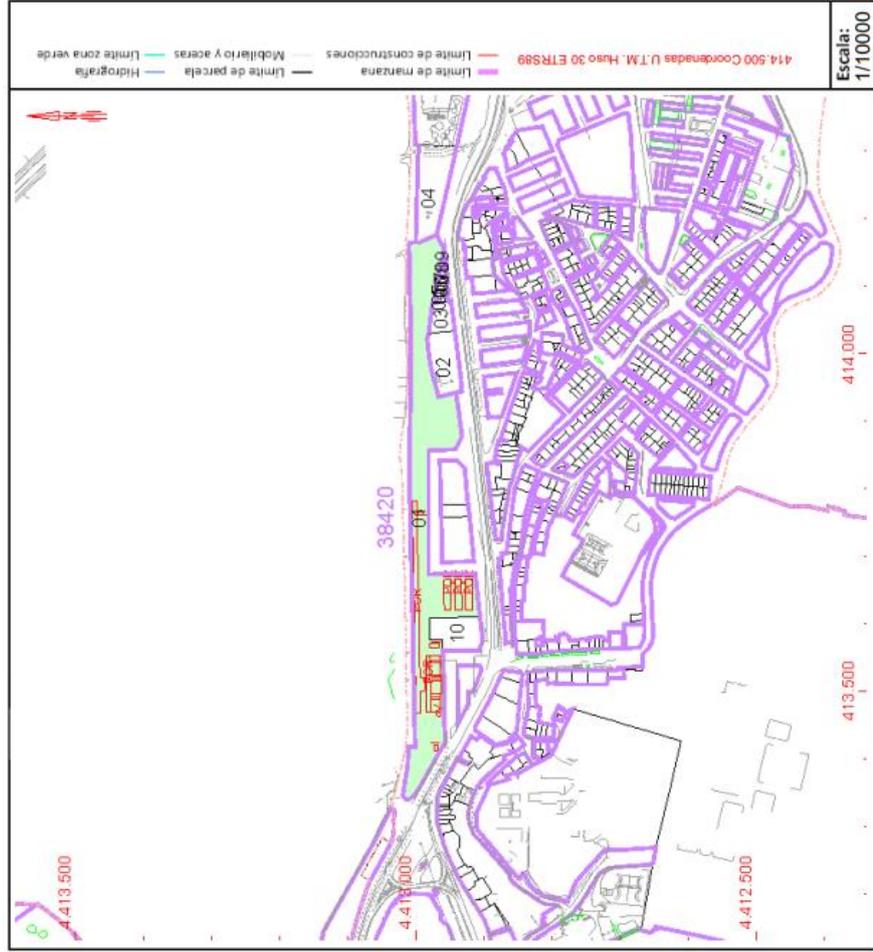
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	1.274
ALMACEN	1/00/02	100
ALMACEN	1/01/01	1.274
ALMACEN	1/02/01	476
ALMACEN	1/03/01	31
ALMACEN	1/04/01	31
ALMACEN	1/00/03	1.487

PARCELA

Superficie gráfica: 35.377 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3842002VK1143S0001YH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

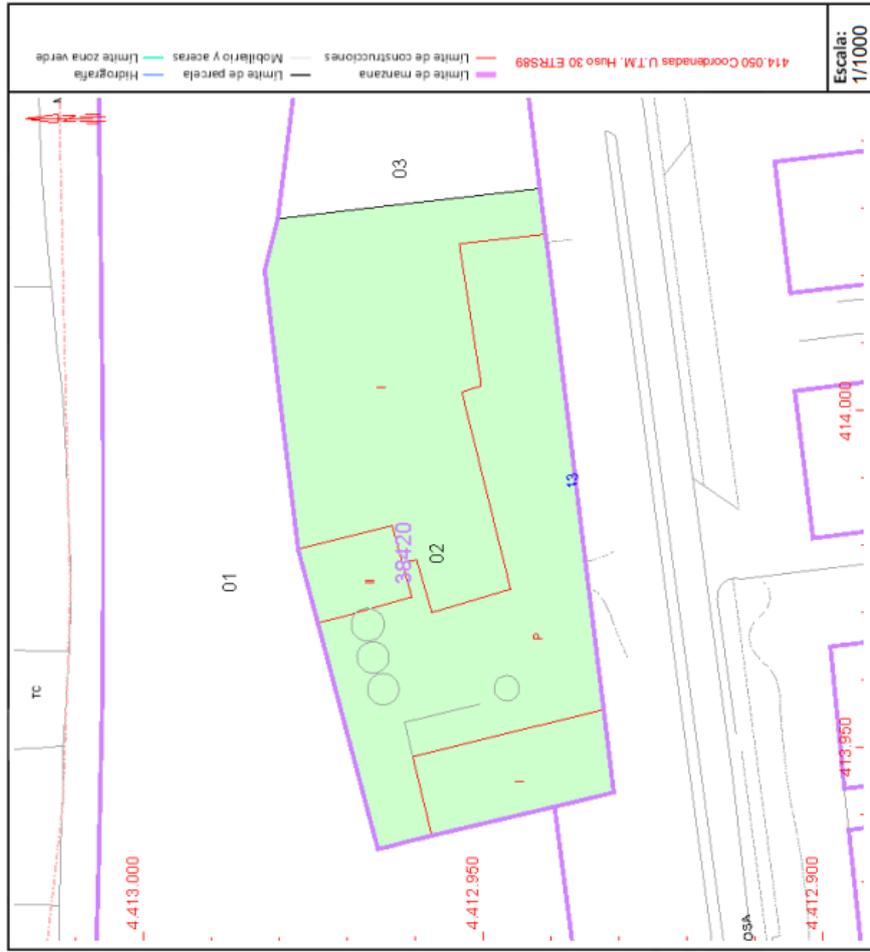
Localización:
 PS ROSA 13
 45006 TOLEDO [TOLEDO]
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.234 m²
Año construcción: 1957

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	1.587
OFICINA	1/00/02	135
OFICINA	1/01/01	135
ALMACEN	1/00/03	377

PARCELA

Superficie gráfica: 3.715 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

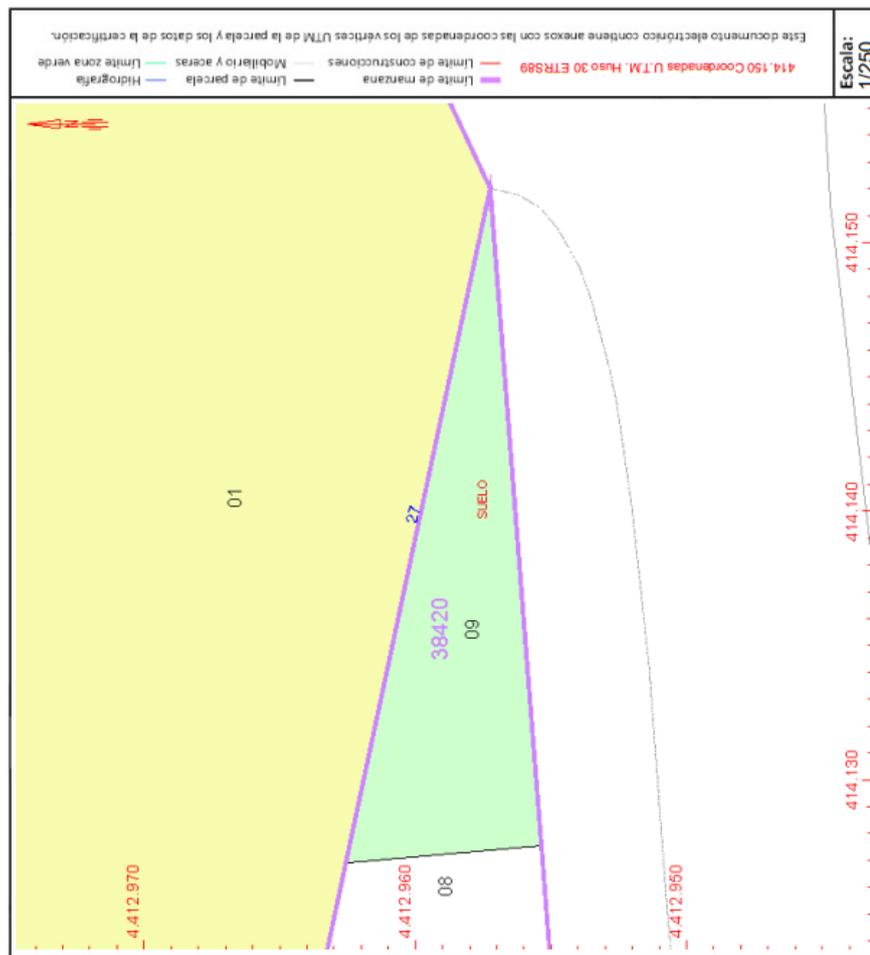
Referencia catastral: 3842009VK1143S0001MH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 PS ROSA 27 Suelo
 45006 TOLEDO [TOLEDO]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 87 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



**PAU UA 2 ADIF
ANEXO 2 MEMORIA PERIM**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ASUNCIÓN DE LA
ORDENACIÓN ESTABLECIDA Y ADECUACIÓN A LAS BASES DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD
FERROVIARIA UA-2 DE SANTA BÁRBARA.
TOLEDO**

A.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.2.1. Objeto.

El 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, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Al mismo tiempo, el artículo 30.1. 3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

A.2.2. Justificación: Suelo urbano

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano de la unidad ferroviaria UA-2 ADIF, en el barrio de Santa Bárbara en Toledo.

El impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente PERIM.

El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de una actuación urbanizadora según las bases aprobadas por el Ayuntamiento de Toledo, que deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, por lo que su ejecución no supondrá ningún coste a las arcas municipales, únicamente su mantenimiento.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

La Administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanizadora sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Aprovechamiento lucrativo

Como consecuencia del desarrollo de la unidad, y según se especifica en el punto 2.2. *Área de reparto. Determinación del % de cesión de aprovechamiento* de este PERI, teniendo en cuenta la edificabilidad total, los usos previstos y los coeficientes por usos establecidos en la MP 28 del PGMOU, al Ayuntamiento le corresponden 1.806,6 ua.

En el momento actual la unidad de aprovechamiento está valorada en 274,55 euros por lo que **el valor de este aprovechamiento ascendería a 496.002,03 euros.**

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de las viviendas tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

El impuesto por construcción de viviendas PLURIFAMILIARES está establecido según el Excmo. Ayuntamiento de Toledo en:

- Viviendas plurifamiliares en bloque abierto: $427,46 \times 1,30 = 534,32 \text{ €/m}^2$.

Superficie máxima residencial plurifamiliar construida sobre rasante: 13.645 m².

Por tanto, esta superficie supone un coste de ejecución material de:

- Coste de ejecución material residencial plurifamiliar 7.290.796,4 €.

En función de estos valores, y que el tipo de gravamen está establecido en el 3,984 %, se estiman los siguientes ingresos:

- **Ingresos por ICIO 290.465,33 euros.**

Este ingreso único se recibiría en el tiempo de desarrollo del PERIM ya que corresponde con la totalidad de las construcciones previstas en el mismo.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- **Ingresos por IBI** **44.600 euros/año** (100 VIVIENDAS X 446 €)

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los gastos en la ejecución del ámbito de actuación, como ya se ha indicado, se realizan a cargo de los titulares, por lo que no tendrán ninguna repercusión.

Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y del viario de la unidad, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo. Para ello se reseñan a continuación las superficies que se deben mantener:

- Superficie de jardines 3.043,78 m².
- Superficie de viales 1.648,45 m².

En función de dichas superficies y de los costes de mantenimiento habituales del Ayuntamiento de Toledo para estos conceptos, duplicando la cantidad habitual para las zonas verdes, de 0,4 a 0,8 euros por metro cuadrado, debido al especial diseño que se plantea para la misma, se estiman las siguientes cantidades anuales:

- Mantenimiento de jardines **2.435 euros/año**
- Mantenimiento de viales **660 euros/año**

e) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga carga adicional. Por ejemplo, Las nuevas parcelas estarán afectas la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo. En el artículo 4 de la misma se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

A.2.3. Resumen de ingresos y gastos

El resumen de los ingresos y gastos derivados de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

	Ingresos euros	Gastos euros	Carácter
Aprovechamiento lucrativo	496.002,03	0	Único
Impuesto ICIO	290.465,33	0	Único
Total	786.467,36	0	Único
IBI	44.600	0	Anual
Mantenimiento jardines	0	2.435	Anual
Mantenimiento viario	0	660	Anual
Total	44.600	3.095	Anual

A.2.4. Conclusión

Como conclusión, podemos determinar que:

a) El PERIM no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que ejecutar ninguna otra obra exterior que no sea a cargo del propio ámbito de actuación.

b) El desarrollo del PERIM significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles
- Impuesto de Actividades Económicas

d) Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del PERIM podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

e) Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y la zona verde, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos del Impuesto de Bienes Muebles.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

ORDENANZAS REGULADORAS UA-2 ADIF

1.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del PERI, incluso las de carácter provisional.

1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de las Bases aprobadas con fecha 21 de julio de 2022 para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad Ferroviaria UA-2 ADIF, en el barrio de Santa Bárbara, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

En dichas bases se indica expresamente:

“Las determinaciones urbanísticas son las establecidas en la Modificación Puntual 19 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, que estableció la ordenación detallada, por lo que el Programa de Actuación Urbanizadora deberá asumir la ordenación establecida para la unidad, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberá eliminar la designación expresa de edificabilidad para uso terciario, destinándose toda la edificabilidad al uso principal residencial plurifamiliar si bien, permitiendo tanto el terciario como el equipamiento privado o actividades artesanales como usos compatibles, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el uso principal residencial. De esta manera se flexibiliza la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

La edificabilidad total de la parcela R-3 resultante de la unidad es de 13.645 m², que deberán destinarse al uso principal residencial plurifamiliar y a los que resulten compatibles con éste.

- Igualmente, se deberá eliminar la referencia al número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística...”

Lo no previsto en este PERI se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el PGMOU de Toledo o en su defecto por los criterios o interpretaciones que se realicen por los servicios técnicos municipales.

1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe a la Unidad Ferroviaria UA-2 ADIF, en el barrio de Santa Bárbara, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

1.4.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del PGMOU de Toledo.

2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.- DEFINICIÓN DE ZONAS POR USOS

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se distinguen las siguientes zonas:

A) Zona de espacios libres, no edificables

- Zona de Red Viaria (Sistema General SG3 – Paseo de la Rosa)
- Dotacional Zonas Verdes (DV). D3

B) Zonas edificables

- Zona Residencial (Residencial Plurifamiliar (RP)). R3

C) Zonas de reserva de infraestructuras

- Zonas de reserva de infraestructura-servicios urbanos (DEIS). CT1-CT2

2.2.- DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación;
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características de la Memoria;
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona, establecidas en el PERI y en estas Ordenanzas.

A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Especial de Reforma Interior con el carácter de espacios libres, que constituyen el Sistema General SG3 (Paseo de la Rosa) y el Dotacional Zonas Verdes D3.

A.1 - ZONA DE RED VIARIA (SISTEMA GENERAL SG3 – PASEO DE LA ROSA)

Comprende las superficies del PERI que son de dominio público y de uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

A.2 - ZONA DOTACIONAL - ZONA VERDE (DV). D3

Es aquella superficie del sistema local de dotaciones, de dominio y uso público, destinada al recreo y expansión que constituye la zona verde detallada en el PGMOU de Toledo y en este PERI y denominada D3.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el PERI como susceptibles de materializar el aprovechamiento.

B.1 - ZONA RESIDENCIAL (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)). R3

Es la superficie lucrativa de uso global mayoritario Residencial Plurifamiliar y uso compatible terciario y dotacional privado. Esta zona se denomina R3.

C) ZONAS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

C.1 - ZONAS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (DEIS). CT1-CT2

Son aquellas superficies definidas en el PERI como susceptibles de albergar infraestructuras e instalaciones de la UA-2. Estas zonas de infraestructuras tienen carácter privado (centros de transformación, etc.).

3.- ORDENANZAS

3.1.- ORDENANZA REGULADORA en la ZONA RESIDENCIAL (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)). R3

3.1.1.- Usos autorizados.

- Uso global: Residencial
- Uso pormenorizado: Plurifamiliar (RP)
- Usos compatibles: Terciario y el equipamiento privado o actividades artesanales, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el uso principal residencial. Garaje-aparcamiento

En ningún caso la superficie destinada al uso compatible sobrepasará el 45% de la superficie total edificada. El uso compatible sólo se permite en planta baja y superiores ligadas a la baja, planta sótano y semisótano, salvo actividades profesionales puntuales que queden justificadas.

Está prohibido el uso de vivienda en plantas sótano o semisótano.

3.1.2.- Ámbito territorial de aplicación.

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial (R3) de la Unidad Ferroviaria UA-2 ADIF que se grafían en el plano de zonificación del presente PERI.

3.1.3.- Parcela mínima.

Considerando la geometría de la zona residencial R3 y para evitar parcelaciones donde exista una desproporción entre la fachada y el fondo de la parcela, **la parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superficie de 500 m².**

3.1.4.- Tipología de edificación.

Edificación alineada a vial (EAV) en planta baja, se establecen retranqueos en plantas superiores según punto 3.2.7. de las presentes ordenanzas.

3.1.5.- Densidad máxima.

Según se establece en las bases aprobadas del Programa de Actuación Urbanizadora, se elimina la referencia al número específico de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3.1.6.- Edificabilidad

La edificabilidad total sobre rasante de la parcela R-3 resultante de la unidad es de 13.645 m² que deberán destinarse al uso principal residencial plurifamiliar y a los que resulten compatibles con éste.

De esta forma, para una superficie de la R3 de 5.505,50 m² y una edificabilidad máxima de 13.645 m², se establece una **edificabilidad máxima por parcela neta de 2,478431 m²/m²**.

En aplicación de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. [2021/1615] punto 18 de la DISPOSICIÓN PRELIMINAR, se entiende por **superficie construida** de una edificación, la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie, medida de la misma forma. Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

En el coeficiente de edificabilidad no se computan las superficies construidas de las plantas bajo rasante.

Para el cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico consumidos por una edificación residencial, para la que se certifique la calificación energética A, según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo, **podrá incrementarse la superficie construida un cinco por ciento respecto de la permitida por el planeamiento**, calculada de la forma expuesta anteriormente, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza. De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un diez por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta anteriormente, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza.

A estos efectos, no computarán edificabilidad:

- a) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable.
- b) La superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse.
- c) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 0,5 metros cuadrados.
- d) Las superficies en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública en planta baja a los garajes-aparcamientos. En el caso de semisótanos, se cumplirá que el parámetro inferior del techo de la planta semisótano se encuentre a una altura inferior a 1,20 m en el punto medio de la fachada hasta la línea del terreno en la fachada al Paseo de la Rosa, sin

que en ningún punto se supere la altura de 2,10 m del terreno al parámetro inferior del techo de la planta semisótano.

3.1.7.- Área de movimiento de la edificación. Retranqueos y fondo máximo edificable.-

3.1.7.1 Consideraciones previas

Del estudio de la parcela R3 y su relación con el entorno y la ciudad destaca la importancia y presencia de la misma en el Acceso Este a Toledo, tanto en vehículo desde el Paseo de la Rosa (al Sur de la R3), como en tren (al Norte de la R3). De esta forma, esta Unidad de Actuación de carácter residencial actúa como puerta actual de la ciudad. Adicionalmente, destaca la relación tan importante que tiene tanto con los peatones que transitan por el Paseo de la Rosa como con aquellos que transiten y disfruten de la Zona Verde que la rodea la R3, tanto por su lado este como por el norte.

De esta forma, en el estudio del área de movimiento de la edificación y sus retranqueos se han considerado las 4 fachadas de la R3 como fachadas exteriores a espacios públicos de importancia visual, es decir, tienen tratamiento de fachada tanto la Sur y Oeste, que limitan con viales, como las fachadas Este y Norte de la R3, que limitan con la Zona Verde y, en un segundo plano, con la vía del tren, desde la que miles de viajeros acceden a la ciudad de Toledo.

Por otra parte, la R3 tiene forma trapezoidal, donde el fondo de parcela residencial es prácticamente el doble en la zona Este de la R3 que en la zona Oeste de la misma. Es por ello que se establecen diferentes áreas de movimiento de la edificación en la parcela según el fondo de la misma.

La aplicación de la presente ordenanza se refleja en el plano de “Área de movimiento de la edificación”. Considerando que la propuesta de reparcelación del presente PERI es orientativa y no vinculante, el Proyecto de Reparcelación tendrá que adaptar la misma a la reparcelación definitiva e incluir nuevo plano de “Área de movimiento de la edificación” según la presente ordenanza.

En todo caso, en los proyectos edificatorios se deberá justificar la coherencia de la propuesta arquitectónica constructiva con el resto de edificaciones de la unidad y con el paisaje y espacios urbanos.

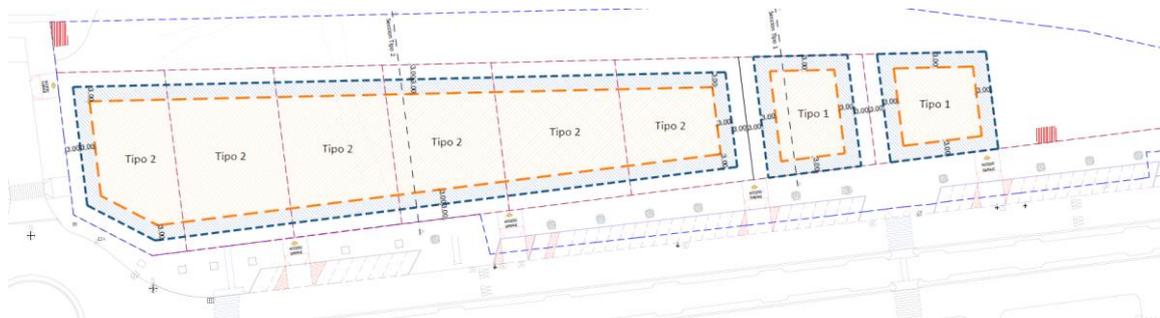
3.1.7.2- Área de movimiento de la edificación. Retranqueos y fondo máximo edificable.-

Planta Baja:

La tipología edificatoria que se establece es la de Edificación Alineada a Vial (EAV), por lo que deberá ser nulo el retranqueo al Paseo de la Rosa. No se establece retranqueos obligatorios al resto de linderos a espacios públicos. Las parcelas resultantes deberán adosarse en planta baja a los linderos laterales, según el plano nº22, Área de movimiento de la edificación- Retranqueos, de este PERI.

Plantas 1ª-2ª-3ª-4ª (PARCELA TIPO 1):

En las parcelas en las que el 50% de su fachada al Paseo de la Rosa tenga un fondo inferior a 25 m, se establece un retranqueo a linderos laterales de 3 m y no se establece retranqueo a fachada principal (Paseo de la Rosa) y posterior (Zona Verde). En la PARCELA TIPO 1 en esquina (parcela Este, P8), se establece un retranqueo de 3 m al lindero con la parcela residencial colindante y no se establece ningún retranqueo a la Zona Verde.



Plantas 1ª-2ª-3ª-4ª (PARCELA TIPO 2):

En las parcelas en las que el 50% de su fachada al Paseo de la Rosa tenga un fondo igual o superior a 25 m no se establece ningún retranqueo a linderos laterales siendo el retranqueo mínimo de 3 m a la fachada principal (Paseo de la Rosa) y posterior (Zona Verde). En la PARCELA TIPO 2 en esquina (parcela Oeste, P1), se establece un retranqueo mínimo de 3 m a viales y a la Zona Verde y no se establece ningún retranqueo a la parcela residencial colindante. En la parcela que limite al Este con una PARCELA TIPO 1 (parcela P6) se establece un retranqueo lateral mínimo de 3 m con esta parcela.

Plantas Ático:

En el caso de ejecutarse áticos, en aplicación de la Modificación Puntual nº 19 del PGMOU de Toledo, la superficie construida de la planta ático no superará el 50% de la de la última planta ordinaria y deberá retranquearse un mínimo de 3 m de las fachadas exteriores anteriormente determinadas (como fachada exterior se consideran tanto las fachadas a viales como a Zonas Verdes).

En todos los casos, los cerramientos a Zonas Verdes tendrán carácter de fachada exterior, se obligará al mismo tratamiento de materiales y se permitirán huecos, balcones, miradores etc en las 4 fachadas que conforman la R3, tanto si son fachadas a viales como si son fachadas a Zonas Verdes, potenciando, de esta forma, el carácter de fachada hacia la Zona Verde y vía de ferrocarril.

No se establece un fondo máximo edificable, considerándose fachadas exteriores tanto las que limitan con viales como con Zonas Verdes.

3.1.8.- Ocupación máxima.-

En aplicación de la Modificación Puntual nº 19 del PGMOU de Toledo, se establecen la siguiente ocupación:

- a) En planta baja no se establece límite de ocupación.
- b) En plantas primera y superiores se establece una ocupación máxima del **80 %**.
- c) En plantas bajo rasante no se establece límite de ocupación.
- d) En el caso de ejecutarse áticos, la superficie construida de la planta ático no superará el 50% de ocupación de la de la última planta ordinaria.

Los salientes o vuelos de fachada no computan a efectos de superficie de ocupación.

Se prohíben las edificaciones auxiliares no comprendidas en la ocupación máxima de parcela.

3.1.9.- Altura máxima.-

En aplicación de la Modificación Puntual nº 19 del PGMOU de Toledo se establecen las siguientes alturas:

Número máximo de plantas: 5 plantas (baja+4) + Ático. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de 3 m de las fachadas exteriores.

Altura máxima: 16 metros para las 5 plantas

Las edificaciones auxiliares y áticos tendrán una altura máxima de 3,00 m desde suelo acabado a cara inferior de forjado de techo.

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada principal desde la rasante de acera del Paseo de la Rosa hasta la cara inferior del forjado de la última planta. En ningún punto de la fachada se superará en más de 1,00 metros la altura máxima permitida.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-

a) Por encima de la altura máxima, con carácter general, se permitirán las siguientes construcciones: los remates de las cajas de escaleras de acceso a cubierta plana, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura 3 m desde suelo acabado a cara inferior de forjado de techo. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

b) Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150)

centímetros la altura de cornisa (cara inferior de forjado de la última planta), a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

c) Por encima de la altura máxima total podrán admitirse, además:

- Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar.

3.1.10.- Salientes o vuelos en fachadas

Se autorizan los vuelos de la edificación sobre la vía pública con un máximo de 1 metro. No se autorizan vuelos sobre las zonas verdes, tan sólo terrazas o balcones abiertos que no superen el 25 % de la longitud de fachada en cada planta.

La altura libre de los salientes sobre el terreno será como mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros, y un saliente máximo sobre el plano de fachada de cuarenta (40) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos o privados.

3.1.11.- Patios.-

3.1.13.1 Medición de la altura de los patios cerrados (H)

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan. En el caso de que el patio esté delimitado por paramentos de distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados.

Se permiten patios mancomunados de parcelas colindantes, siendo las dimensiones de los mismos la suma de ambos patios.

3.1.13.2 Dimensión de los patios cerrados

Las dimensiones de los patios cerrados será aquella que permita la inscripción de un círculo de diámetro 0,3 H con un mínimo de 3 m de diámetro cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros y su superficie menor de 12 m². A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido

en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

3.1.13.3 Acceso a patios

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde una vivienda o bien desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

3.1.12.- Cubiertas.-

Las cubiertas preferentemente serán planas.

3.1.13.- Condiciones estéticas.-

En aplicación de la Modificación Puntual nº 19 del PGMOU de Toledo, se establece que los materiales y soluciones constructivas utilizados no desentonen con el entorno. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos se citarán expresamente las soluciones que se consideran discordantes.

3.1.14.- Condiciones de vivienda exterior.-

Todas las viviendas tienen que cumplir la condición de vivienda exterior.

Para que una vivienda tenga la condición de exterior tendrá que tener al menos un local habitable con una fachada mínima útil de 3 m que tenga la condición de local exterior. Como se ha indicado anteriormente, las fachadas a zonas verdes tienen la condición de exterior.

Se considerará que un local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) vía pública o espacio libre público o zona de retranqueo a la vía pública;
- b) espacio libre privado donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 12 m;
- c) patio donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 12 m;
- d) las zonas de retranqueo de las PARCELAS de TIPO 1 y 2, con una distancia mínima a fachada frontal de 6 m, que esté totalmente abierta tanto al Paseo de la Rosa como a la Zona Verde.

3.1.15.- Garaje-Aparcamiento.-

Dotación de plazas de aparcamiento

En aplicación de la Modificación Puntual nº 19 del PGMOU de Toledo, se establecen una dotación de 143 plazas de aparcamiento en la R3. **Considerando que la edificabilidad máxima de 13.645 m², se establece 1 plaza de aparcamiento por cada 95,42 m² o fracción de la edificabilidad máxima asignada a cada parcela residencial.**

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.
- c) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida:
 - c.1) Quinientos (500) centímetros de longitud, por doscientos veinte (250) centímetros de anchura para el vehículo.
 - c.2) Debe tener un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor.
 - c.3) El espacio de aproximación debe estar comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible.
 - c.4) Estará señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida"

La anchura citada se entenderá la dimensión libre entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, y el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Los accesos de vehículos y peatones a los garajes-aparcamientos deberán resolverse de forma que se justifique su utilidad y funcionamiento.

La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial, y su ubicación deberá justificarse con la mínima afección al espacio público y a sus elementos, principalmente los vegetales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

3.1.19.- Accesibilidad en las construcciones.-

Las edificaciones, zonas comunes y accesos desde las vías públicas cumplirán el CTE DB SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad y la ley 1/1994, de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y las demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

3.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS ESPACIOS LIBRE E INFRAESTRUCTURAS

Para el resto de zonas y usos definidos serán de aplicación las ORDENANZAS y parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Toledo, con la siguiente consideración sobre las zonas verdes.

Las zonas verdes se diseñarán y tratarán con especial atención y cuidado, correspondiendo a la actuación urbanizadora de los terrenos la plantación de especies vegetales, así como las obras de acondicionamiento, red de riego, drenajes, mobiliario urbano, alumbrado público, sendas de paso etc.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter ecológico y paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con su cualidad de Acceso Este de la ciudad.

Toledo, Julio de 2022

El Arquitecto:



Fdo.: José Luis Juzgado de la Rosa

Arquitecto colegiado 3311 del C.O.A.C.M.

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHA RESUMEN UA-2 ADIF

FICHA RESUMEN DE LA UA 2 ADIF. UNIDAD FERROVIARIA UA-2 DE SANTA BÁRBARA. TOLEDO

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA 2 ADIF. UNIDAD FERROVIARIA UA-2 DE SANTA BÁRBARA. TOLEDO
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano no consolidado. La Modificación Puntual 19 del PGMOU, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002) estableció la ordenación de la zona

C.- PLANO DE ZONIFICACION:



		ZONA	Superficie m2	%
	R3	RESIDENCIAL UA-2	5.505,50 m2	53,85 %
	D3	DOTACIONAL UA-2 (ZONA VERDE)	3.043,78 m2	29,77 %
	SG 3	SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UA-2	1.648,45 m2	16,13 %
	CT	DOTACIONAL UA-2 (CENTRO TRANSFORMACION)	25,42 m2	0,25 %
	UA-2	LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2	10.223,15 m2	100,00 %

		ZONA	Edificabilidad
	R3	RESIDENCIAL UA-2 EDIFICABILIDAD TOTAL	13.645,00 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR) – R3

- **USOS AUTORIZADOS:**
 - Uso global: Residencial
 - Uso pormenorizado: Plurifamiliar (RP)
 - Usos compatibles: Terciario y el equipamiento privado o actividades artesanales. Garaje-aparcamiento

- **ÁMBITO DE APLICACIÓN:**
Áreas de uso exclusivo residencial (R3) de la Unidad Ferroviaria UA-2 ADIF.

- **PARCELA MÍNIMA:** 500 m²

- **TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN:**
Edificación alineada a vial (EAV) en planta baja, se establecen retranqueos en plantas superiores.

- **EDIFICABILIDAD** máxima por parcela neta: 2,478431 m²/m².

- **ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS Y FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.-**

Planta Baja:

- Paseo de la Rosa: retranqueo nulo (alineada a vial).
- Linderos laterales: edificación adosada.
- Resto de linderos a espacios públicos: no se establecen retranqueos.

Plantas 1ª-2ª-3ª-4ª (PARCELA TIPO 1):

Parcela TIPO 1: parcelas en las que el 50% de su fachada al Paseo de la Rosa tenga un fondo inferior a 25 m.

- Retranqueo a linderos laterales: 3 m
- Retranqueo al Paseo de la Rosa y zona verde: no se establecen retranqueos.

Plantas 1ª-2ª-3ª-4ª (PARCELA TIPO 2):

Parcela TIPO 2: parcelas en las que el 50% de su fachada al Paseo de la Rosa tenga un fondo igual o superior a 25 m.

- Retranqueo a linderos laterales: no se establecen (excepto la parcela colindante a una parcela TIPO 1, que tendrá un retranqueo mínimo de 3 m).
- Retranqueo mínimo al Paseo de la Rosa, viales y zona verde: 3 m.

Planta Ático:

- Retranqueo mínimo 3 m de las fachadas exteriores.
- Superficie máxima construida: 50% de la de la última planta ordinaria.

- **OCUPACIÓN** máxima:

- Planta baja: no se establece límite de ocupación
- Plantas primera y superiores: **80 %**.
- Plantas bajo rasante: no se establece límite de ocupación.
- Áticos: la superficie construida de la planta ático no superará el 50% de ocupación de la de la última planta ordinaria.

- **ALTURA** máxima:

Número máximo de plantas: 5 plantas (baja+4) + Ático

Altura máxima: 16 metros para las 5 plantas

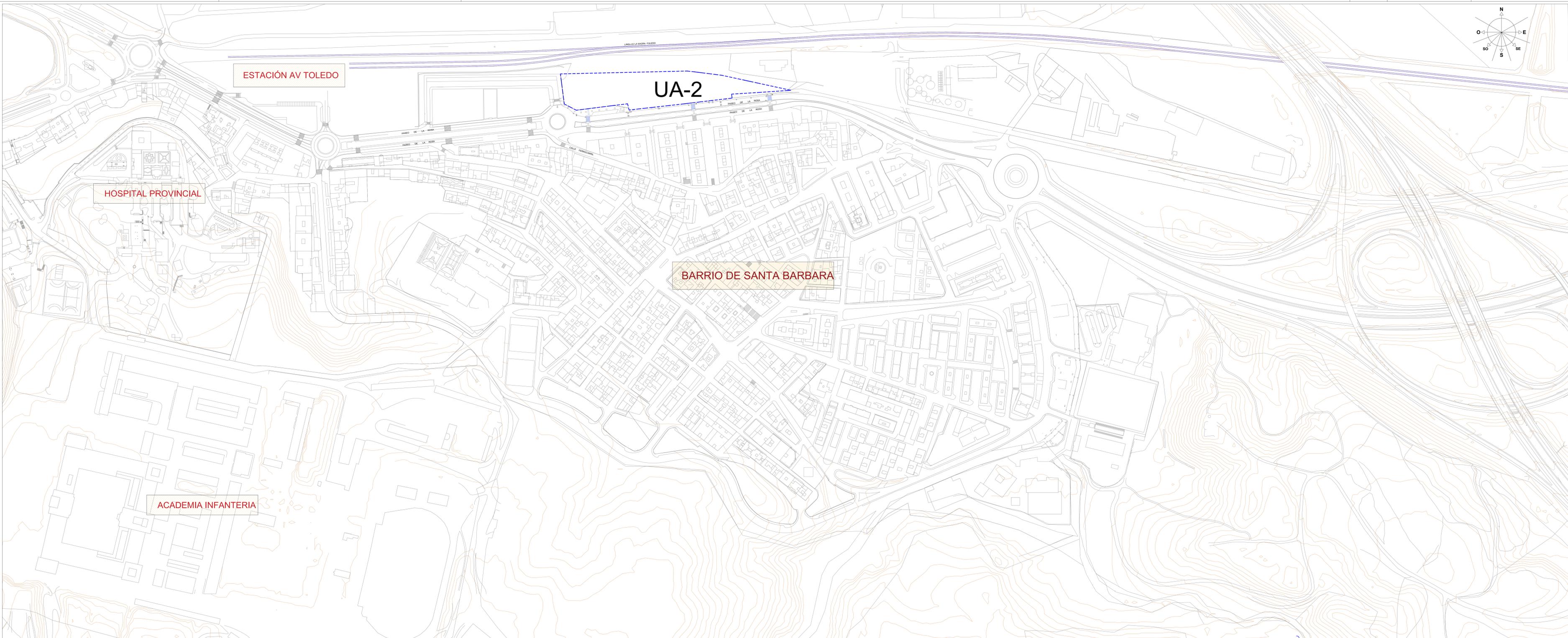
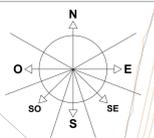
CESIONES

- **10% del APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**: 1.364,50 m²
- **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SG 3)**: 1.648,45 m²
- **DOTACIONAL UA-2 (ZONA VERDE)**: 3.043,78 m²

CONDICIONES DE DESARROLLO

EL DESARROLLO SERÁ MEDIANTE:

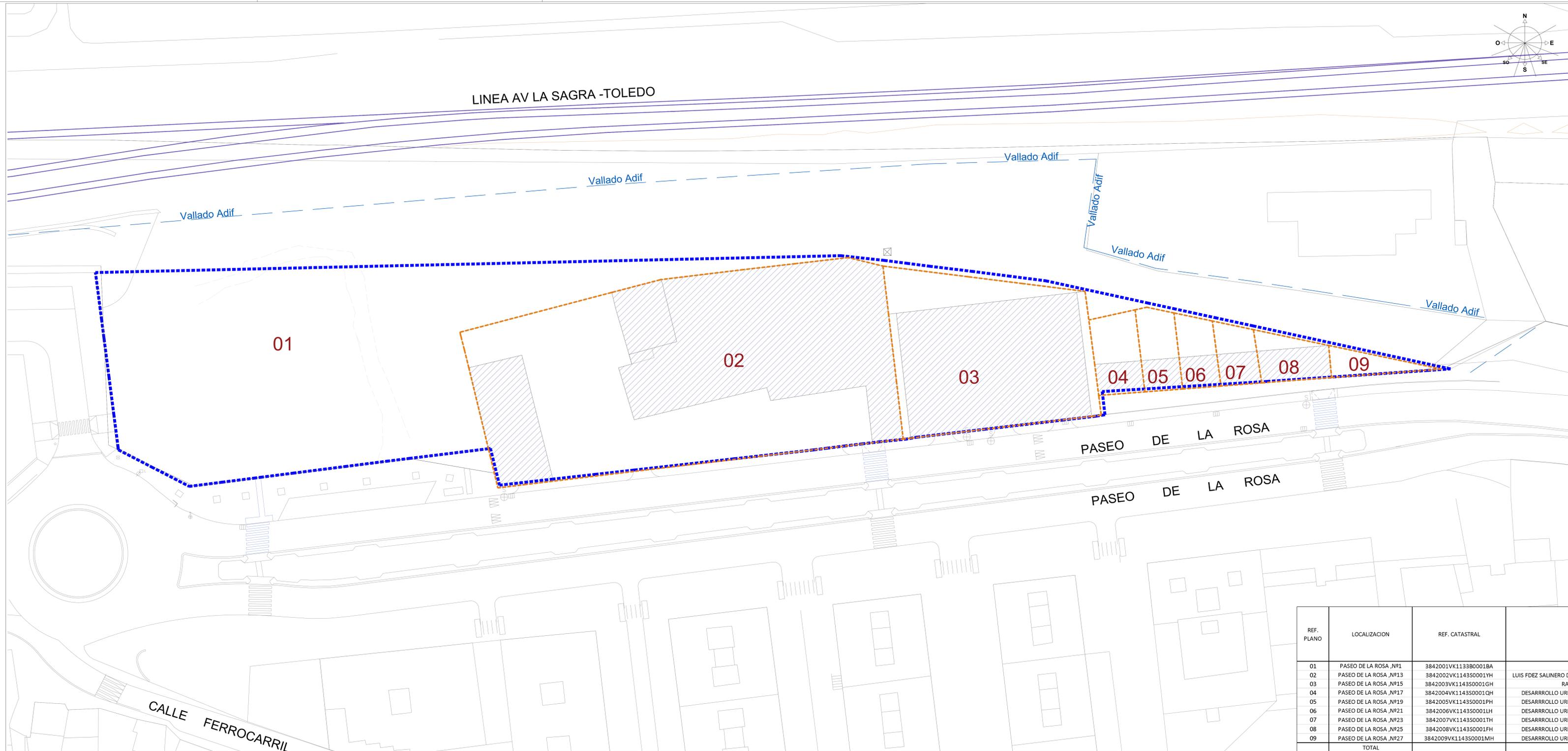
- **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**. La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora contendrá un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
- **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**





- - - - - LIMITE UNIDAD
 ACTUACION UA-2

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <http://sede.sedelectronica.es/DocuSign/verificafirma/4571DD0C2B2C1E7F8E88F5A4A81>



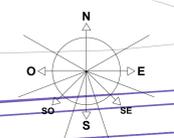
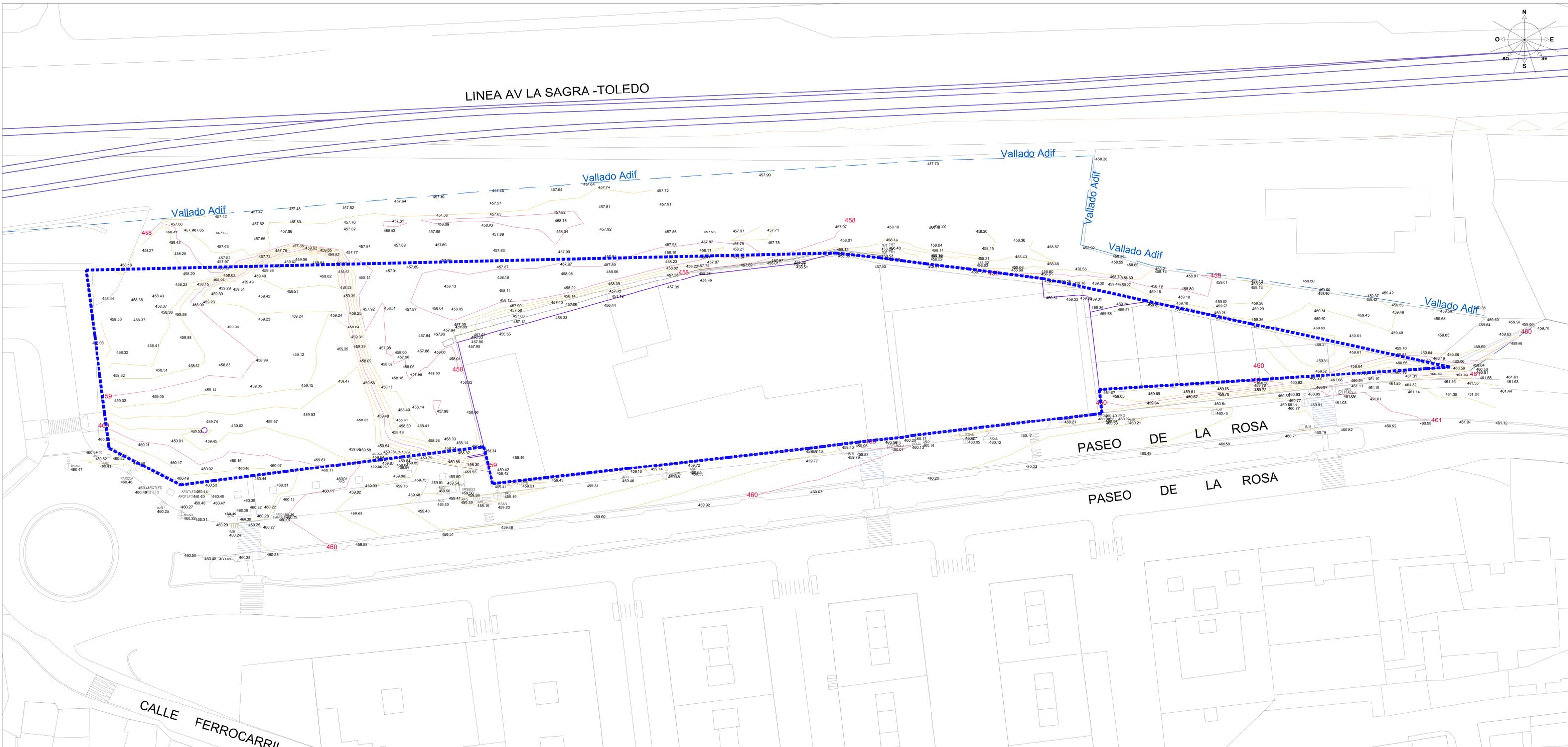
EDIFICACION EXISTENTE

LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2

LIMITE PARCELAS CATASTRALES

REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA
01	PASEO DE LA ROSA, Nº1	3842001VK1133B0001BA	ADIF	35.377,00	4.222,15	11,93
02	PASEO DE LA ROSA, Nº13	3842002VK114350001YH	LUIS FDEZ SALINERO DIAZ Y ADORACION PIÑAS MADROÑAL	3.715,00	3.715,00	100,00
03	PASEO DE LA ROSA, Nº15	3842003VK114350001GH	RAMIREZ SICILIA, S.A.	1.463,00	1.463,00	100,00
04	PASEO DE LA ROSA, Nº17	3842004VK114350001QH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.	182,00	182,00	100,00
05	PASEO DE LA ROSA, Nº19	3842005VK114350001PH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.	153,00	153,00	100,00
06	PASEO DE LA ROSA, Nº21	3842006VK114350001LH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.	132,00	132,00	100,00
07	PASEO DE LA ROSA, Nº23	3842007VK114350001TH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.	118,00	118,00	100,00
08	PASEO DE LA ROSA, Nº25	3842008VK114350001FH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.	151,00	151,00	100,00
09	PASEO DE LA ROSA, Nº27	3842009VK114350001MH	DESARRROLLO URBANISTICO PASEO DE LA ROSA, S.L.	87,00	87,00	100,00
TOTAL				41.378,00	10.223,15	

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - http://sede.sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 4571DD0C2B2C1E7F8E8B8A4A91



LINEA AV LA SAGRA - TOLEDO

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

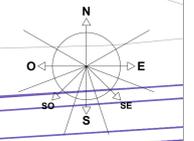
Vallado Adif

PASEO DE LA ROSA

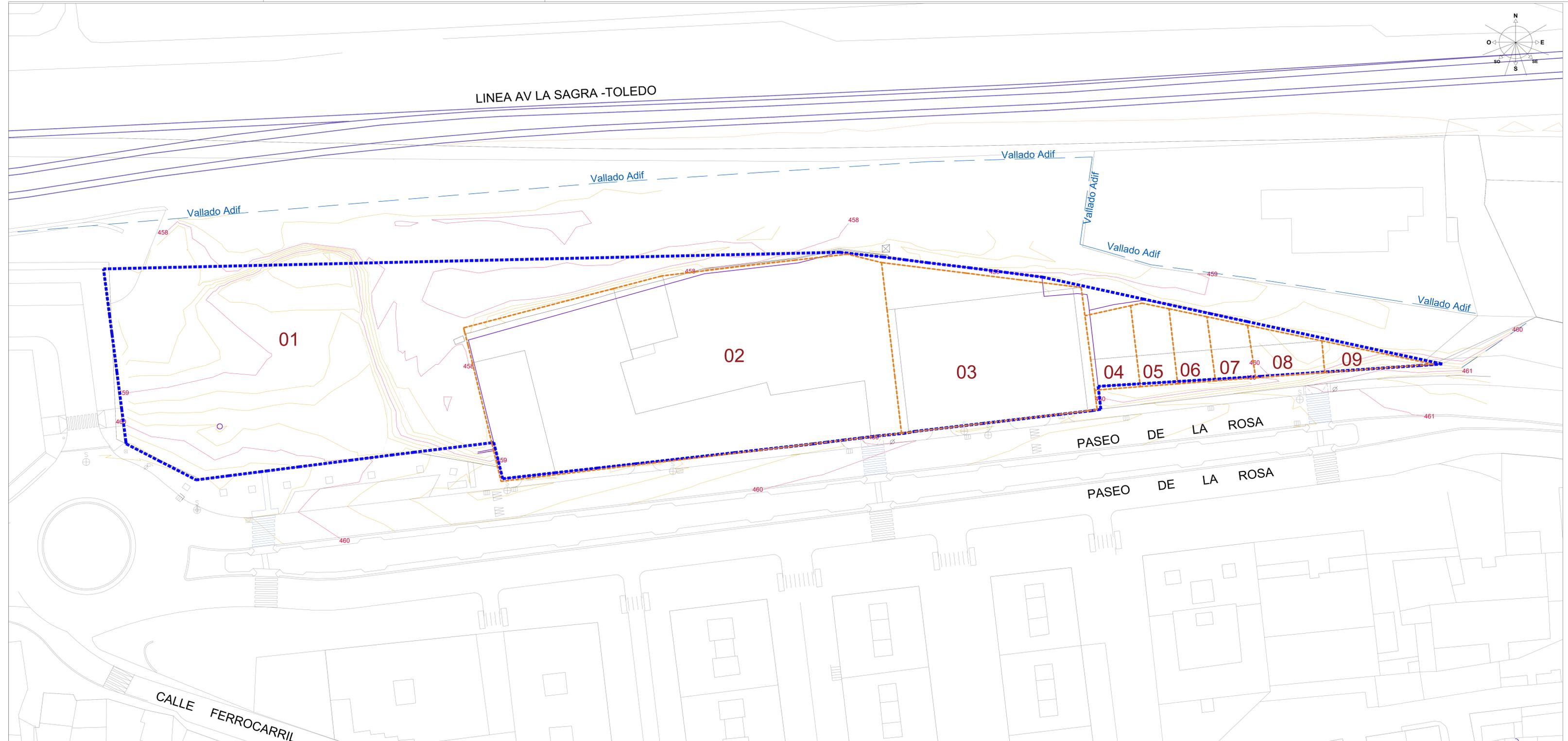
PASEO DE LA ROSA

CALLE FERROCARRIL

LEYENDA	
	SUMIDERO
	BOCA DE RIEGO
	REGISTRO DE SANEAMIENTO
99.5	COTA DE TERRENO
100	CURVA DE NIVEL
	LINEA ELECTRICA
	FAROLA
	ARQUETA DE LUZ
	ARQUETA DE AGUA
	VALLADO ADIF
	MURO
	LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2



LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO



01

02

03

04

05

06

07

08

09

PASEO DE LA ROSA

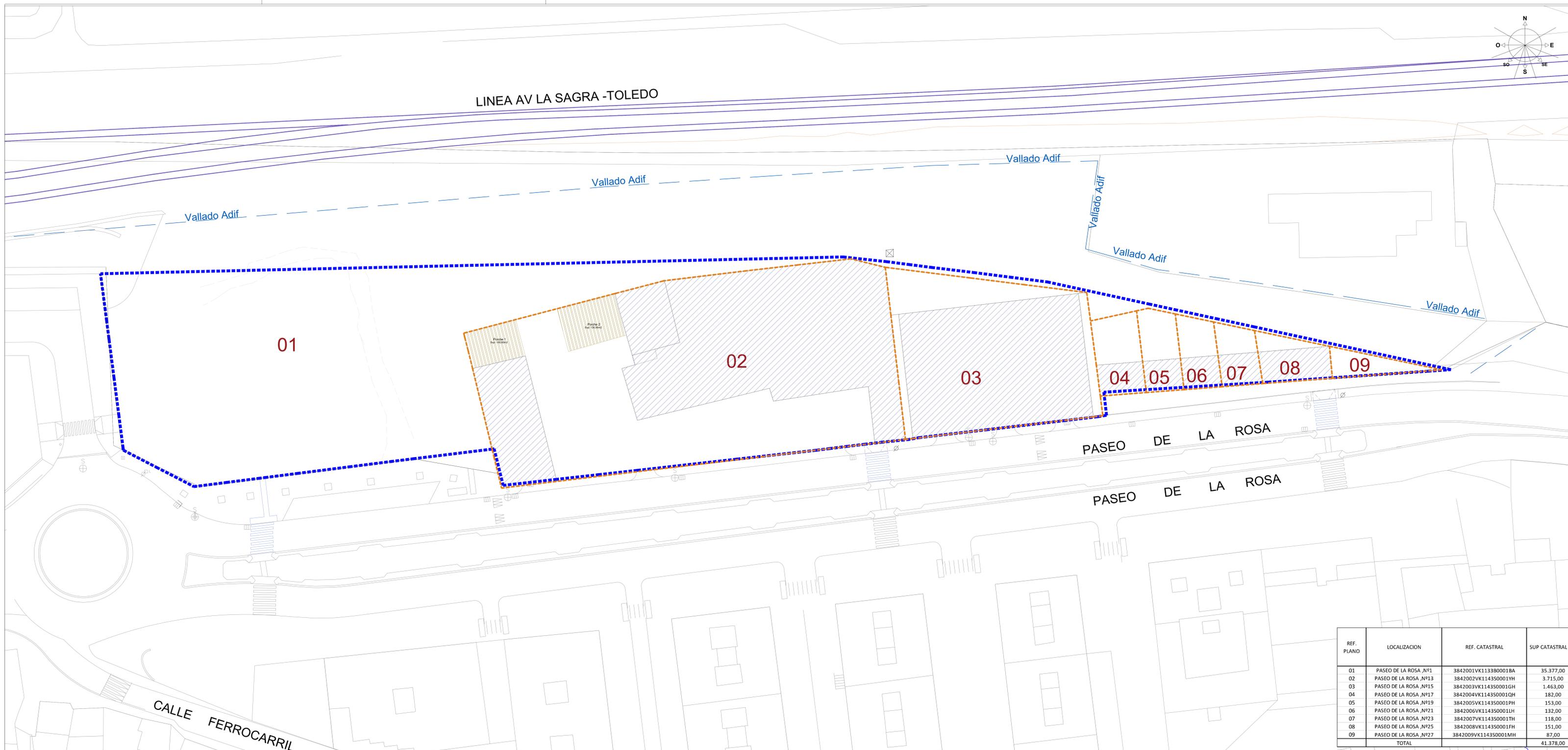
PASEO DE LA ROSA

CALLE FERROCARRIL

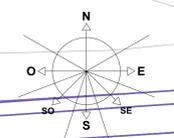
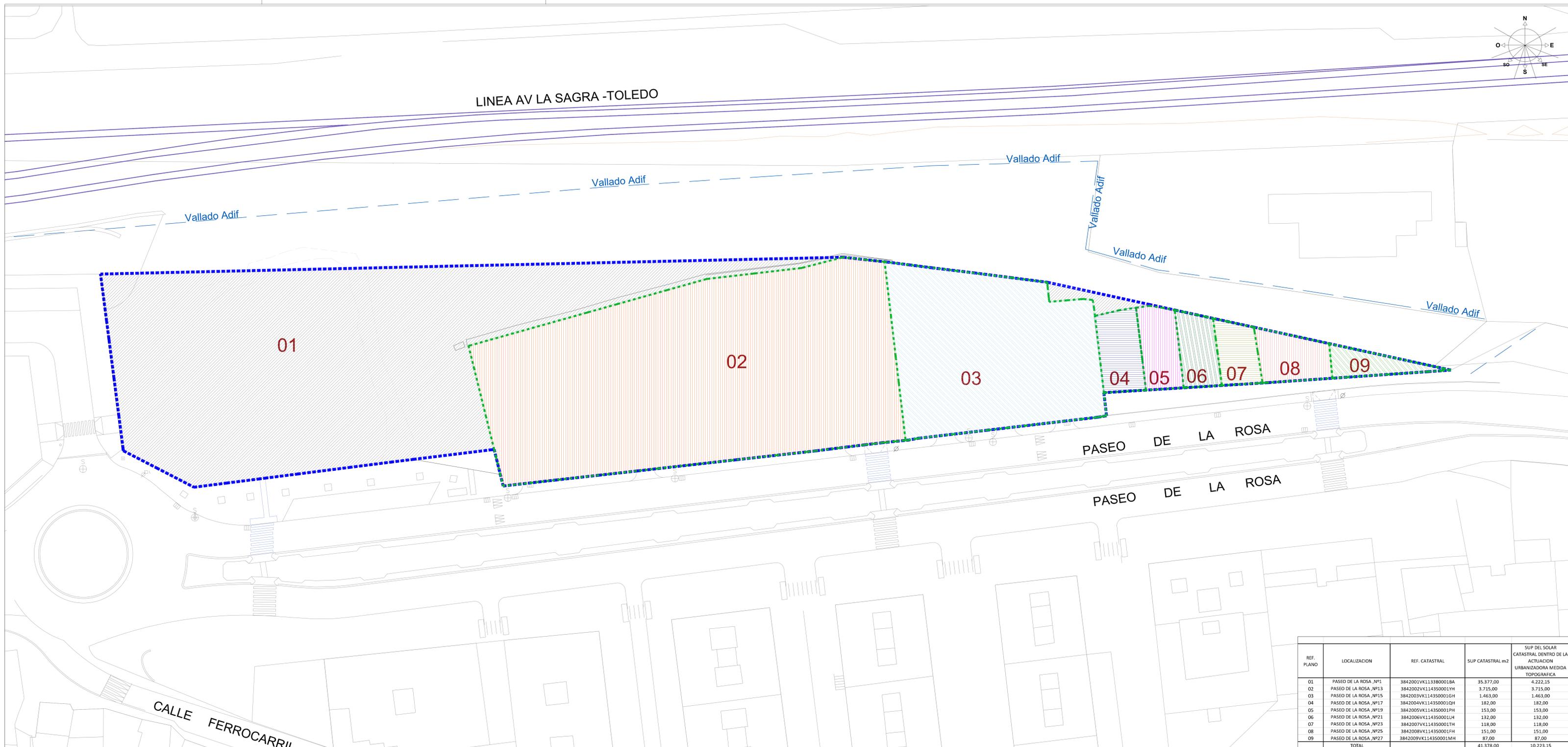
--- LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2

--- LIMITE PARCELAS CATASTRALES

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.sede.es - Código Seguro de Verificación: 4571DD0C2B2C1E7F8E8E8A4A81



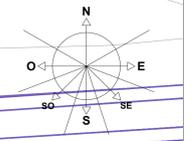
REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	SUP CONSTRUIDA EN CATASTRO	M2 SUP CONSTRUIDA TOTAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	% SUP CONSTRUIDA DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA
01	PASEO DE LA ROSA, Nº1	3842001VK113380001BA	35.377,00	4.222,15	11,93	4.673,00	0,00	0,00
02	PASEO DE LA ROSA, Nº13	3842002VK114350001YH	3.715,00	3.715,00	100,00	2.234,00	2.234,00	100,00
03	PASEO DE LA ROSA, Nº15	3842003VK114350001GH	1.463,00	1.463,00	100,00	1.125,00	1.125,00	100,00
04	PASEO DE LA ROSA, Nº17	3842004VK114350001QH	182,00	182,00	100,00	72,00	72,00	100,00
05	PASEO DE LA ROSA, Nº19	3842005VK114350001PH	153,00	153,00	100,00	59,00	59,00	100,00
06	PASEO DE LA ROSA, Nº21	3842006VK114350001LH	132,00	132,00	100,00	55,00	55,00	100,00
07	PASEO DE LA ROSA, Nº23	3842007VK114350001TH	118,00	118,00	100,00	62,00	62,00	100,00
08	PASEO DE LA ROSA, Nº25	3842008VK114350001FH	151,00	151,00	100,00	106,00	106,00	100,00
09	PASEO DE LA ROSA, Nº27	3842009VK114350001MH	87,00	87,00	100,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL			41.378,00	10.223,15		8.386,00	3.713,00	



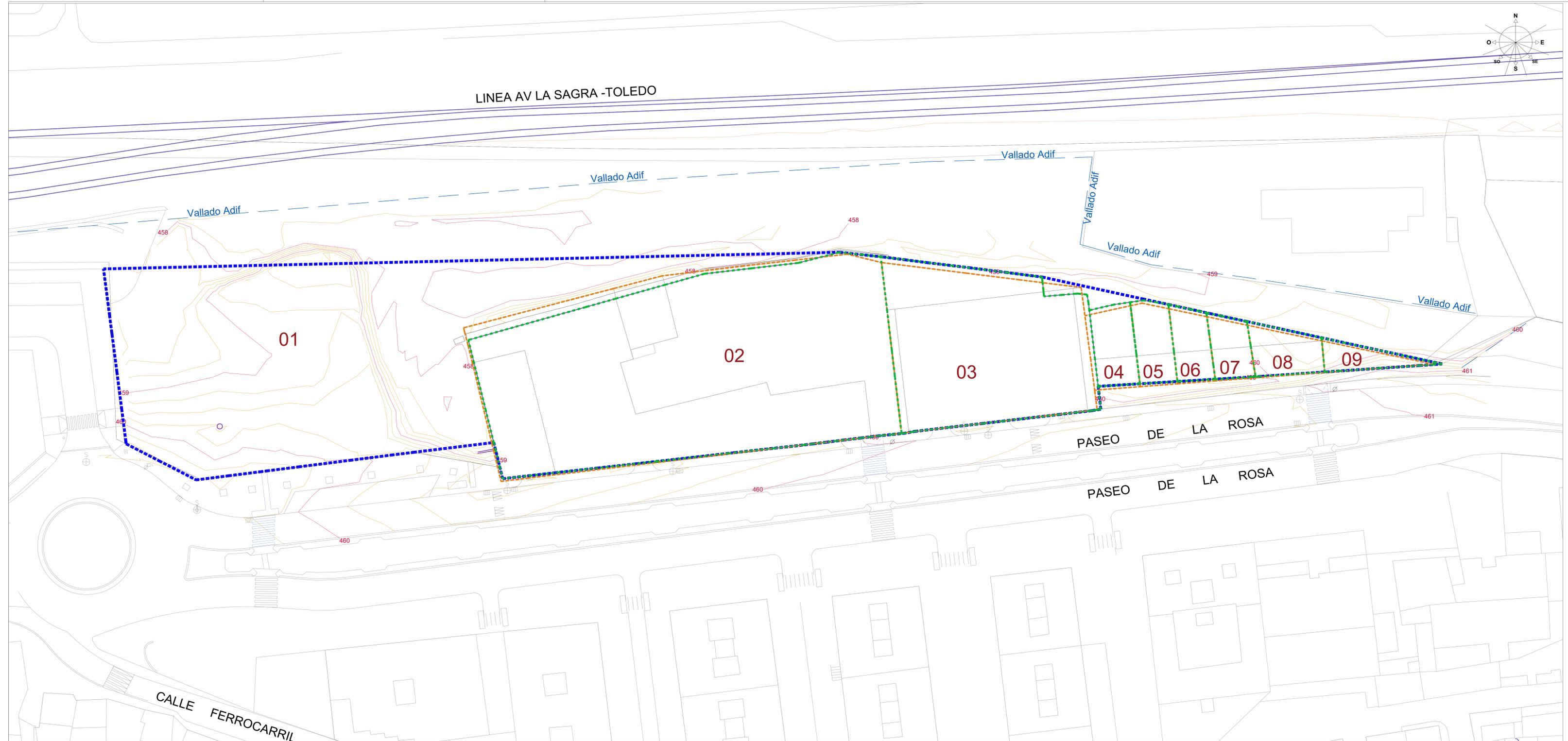
LEYENDA			
Sombreado	Finca	Superficie m2	% Sup dentro UA-2
	01	4.315,50 m2	42,21302 %
	02	3.544,50 m2	34,67131 %
	03	1.517,15 m2	14,84034 %
	04	168,00 m2	1,64333 %
	05	155,00 m2	1,51617 %
	06	136,00 m2	1,33031 %
	07	123,00 m2	1,20315 %
	08	171,00 m2	1,67267 %
	09	93,00 m2	0,90970 %
	UA-2	10.223,15 m2	100,00 %

LIMITE PARCELAS TOPOGRAFICAS ADOPTADAS

REF. PLANO	LOCALIZACION	REF. CATASTRAL	SUP CATASTRAL m2	SUP DEL SOLAR CATASTRAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA MEDIDA TOPOGRAFICA	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	SUP CONSTRUIDA EN CATASTRO	M2 SUP CONSTRUIDA TOTAL DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	% SUP CONSTRUIDA DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA	SUP PARCELAS INICIALES	% DE SUP DENTRO DE LA ACTUACION URBANIZADORA
01	PASEO DE LA ROSA ,Nº1	3842001VK1133B0001BA	35.377,00	4.222,15	11,93	4.673,00	0,00	0,00	4.315,50	42,21302
02	PASEO DE LA ROSA ,Nº13	3842002VK1143S0001YH	3.715,00	3.715,00	100,00	2.234,00	2.234,00	100,00	3.544,50	34,67131
03	PASEO DE LA ROSA ,Nº15	3842003VK1143S0001GH	1.463,00	1.463,00	100,00	1.125,00	1.125,00	100,00	1.517,15	14,84034
04	PASEO DE LA ROSA ,Nº17	3842004VK1143S0001QH	182,00	182,00	100,00	72,00	72,00	100,00	168,00	1,64333
05	PASEO DE LA ROSA ,Nº19	3842005VK1143S0001PH	155,00	155,00	100,00	59,00	59,00	100,00	155,00	1,51617
06	PASEO DE LA ROSA ,Nº21	3842006VK1143S0001LH	132,00	132,00	100,00	55,00	55,00	100,00	136,00	1,33031
07	PASEO DE LA ROSA ,Nº23	3842007VK1143S0001TH	118,00	118,00	100,00	62,00	62,00	100,00	123,00	1,20315
08	PASEO DE LA ROSA ,Nº25	3842008VK1143S0001FH	151,00	151,00	100,00	106,00	106,00	100,00	171,00	1,67267
09	PASEO DE LA ROSA ,Nº27	3842009VK1143S0001MH	87,00	87,00	100,00	0,00	0,00	0,00	93,00	0,90970
TOTAL			41.378,00	10.223,15		8.386,00	3.713,00		10.223,15	100,00



LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO



	LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2
	LIMITE PARCELAS CATASTRALES
	LIMITE PARCELAS TOPOGRAFICAS ADOPTADAS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.sede.es - Código Seguro de Verificación: 4571DD02282C1E7F8E86F5A4A4F1

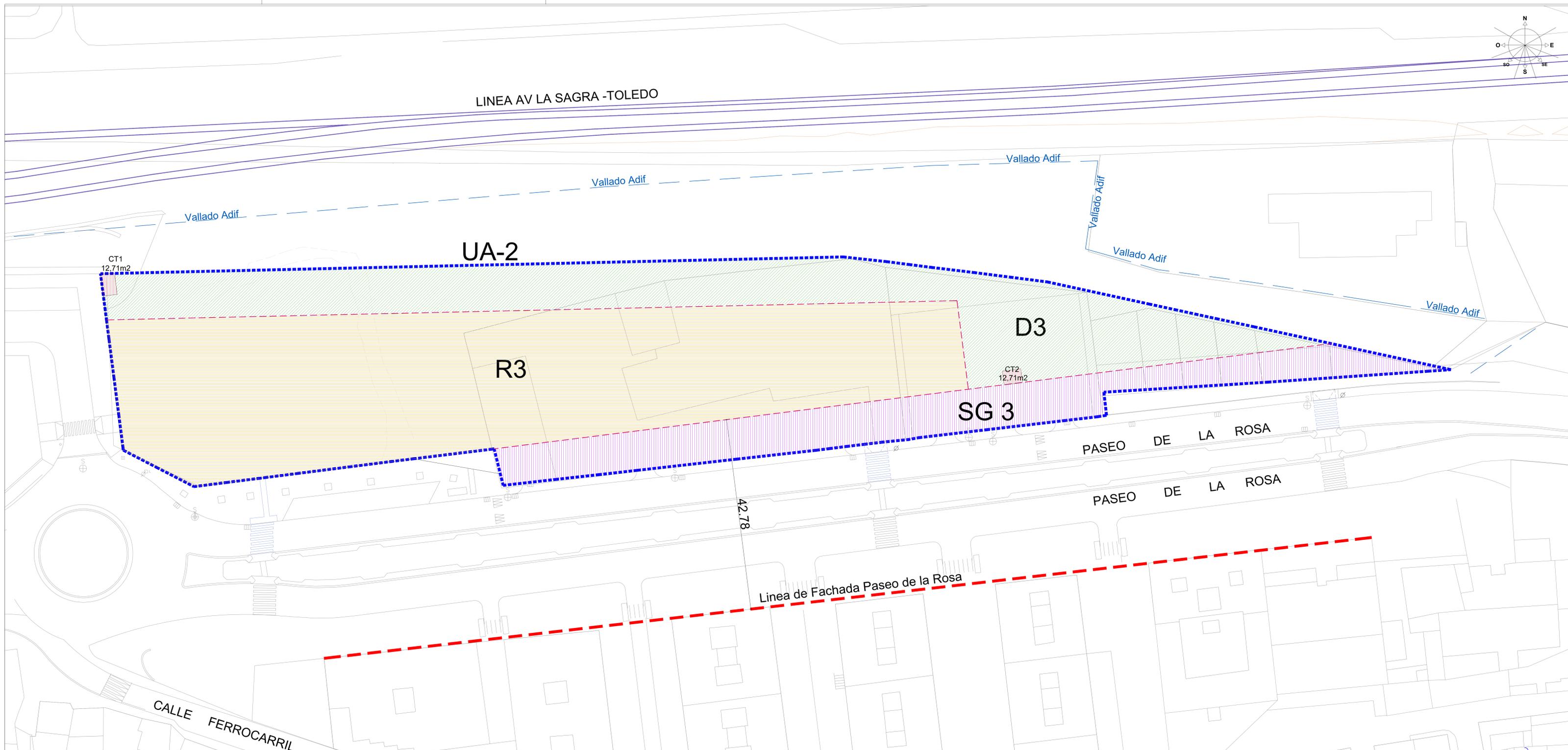


- ④ ALTURAS
- DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ESPACIO COMUNITARIO
- PARQUES Y JARDINES
- ZONAS DEPORTIVA, RECREO Y EXPANSIÓN
- EQUIPO URBANO COMUNITARIO
- INDUSTRIAL
- H EQUIPO HOTELERO
- A EQUIPO ADMINISTRATIVO
- D EQUIPO DEPORTIVO Y RECREATIVO
- E EQUIPO DOCENTE
- S EQUIPO SANITARIO
- C EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS
- R EQUIPO CIVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL Y RELIGIOSO
- G GASOLINERA
- SG-OV SISTEMA GENERAL ZONA VERDE
- SG-OE SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
- SG-DE SISTEMA GENERAL DEB
- SG-DOE SISTEMA GENERAL DO-DE
- SG-DOA SISTEMA GENERAL DOA
- SG-DAI SISTEMA GENERAL DAI
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- TERCIARIO

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986
MODIFICACIÓN 28
REFUNDIDO Octubre-2018
SANTA BÁRBARA
ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO

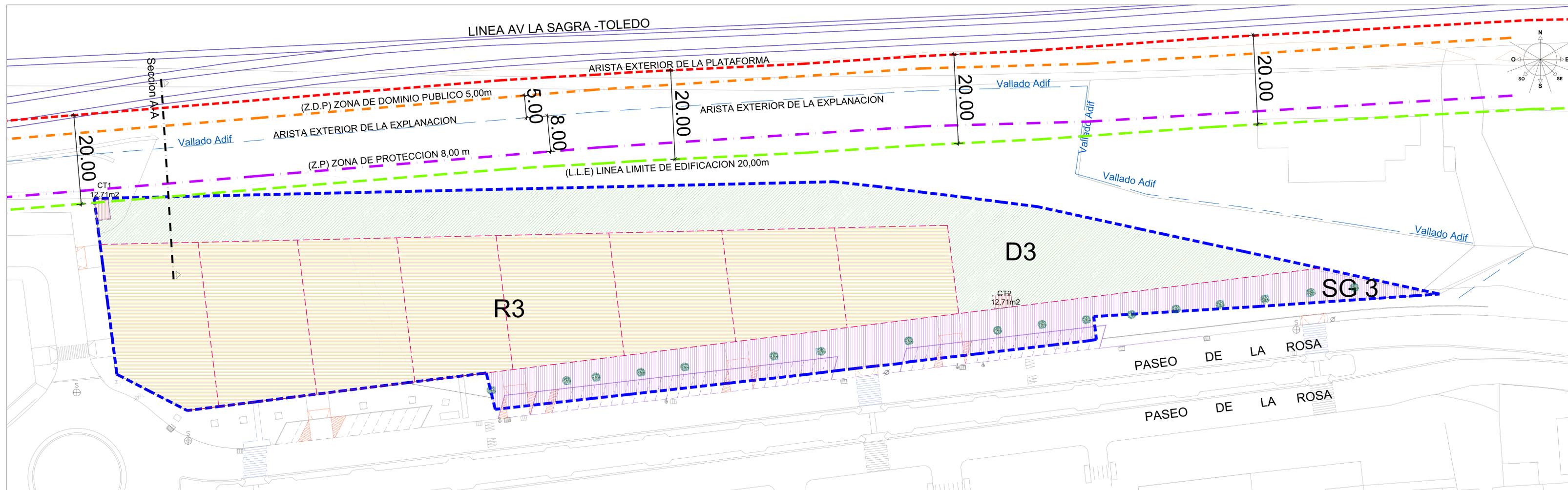
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

PLANO: **12P**
 HOJA 1 DE 1
 ESCALA: 1:2.000



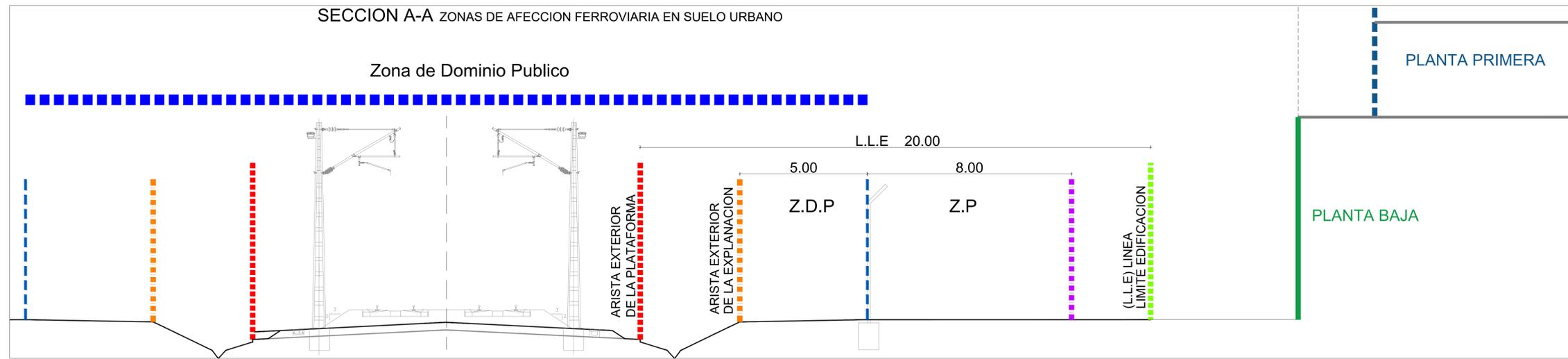
	ZONA	Superficie m ²	%
	R3 RESIDENCIAL UA-2	5.505,50 m ²	53,85 %
	D3 DOTACIONAL UA-2 (ZONA VERDE)	3.043,78 m ²	29,77 %
	SG 3 SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UA-2	1.648,45 m ²	16,13 %
	CT DOTACIONAL UA-2 (CENTRO TRANSFORMACION)	25,42 m ²	0,25 %
	UA-2 LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2	10.223,15 m ²	100,00 %

	ZONA	Edificabilidad
	R3 RESIDENCIAL UA-2	13.645,00 m ²
	EDIFICABILIDAD TOTAL	



SECCION A-A ZONAS DE AFECION FERROVIARIA EN SUELO URBANO

Zona de Dominio Publico

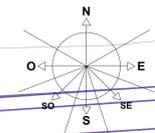


PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA

LEYENDA AFECIONES FERROVIARIAS EN SUELO URBANO

	ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
	ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION
	(Z.D.P) ZONA DE DOMINIO PUBLICO
	(Z.P) ZONA DE PROTECCION
	(L.L.E) LINEA LIMITE DE EDIFICACION



LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

CT1

12.71m²

R3

D3

SG 3

CT2

12.71m²

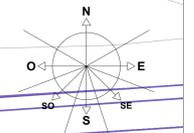
PASEO DE LA ROSA

PASEO DE LA ROSA

Linea de Fachada Paseo de la Rosa

CALLE FERROCARRIL

LEYENDA		Superficie m2	%
	R3 RESIDENCIAL UA-2	5.505,50 m2	53,85 %
	D3 DOTACIONAL UA-2 (ZONA VERDE)	3.043,78 m2	29,77 %
	SG 3 SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UA-2	1.648,45 m2	16,13 %
	CT DOTACIONAL UA-2 (CENTRO TRANSFORMACION)	25,42 m2	0,25 %
	UA-2 LIMITE UNIDAD ACTUACION UA-2	10.223,15 m2	100,00 %



LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

UA-2

R3

D3

SG 3

PASEO DE LA ROSA

PASEO DE LA ROSA

Linea de Fachada Paseo de la Rosa

CALLE FERROCARRIL

CT1

12.71m²

83.96°

84.00°

39.86

10.25

29.09

124.80°

17.65

145.19°

67.10

96.71°

8.42

97.24°

173.12

187.89

188.67

107.80

10.37

172.44°

45.69

1.79

95.93°

90.00°

20.00

38.39

174.99°

64.42

81.13

76.37

27.17

16.35

17.65

CT2

12.71m²

90.19°

86.97°

134.73

42.78

173.12

187.89

188.67

107.80

10.37

172.44°

45.69

1.79

95.93°

90.00°

20.00

38.39

174.99°

64.42

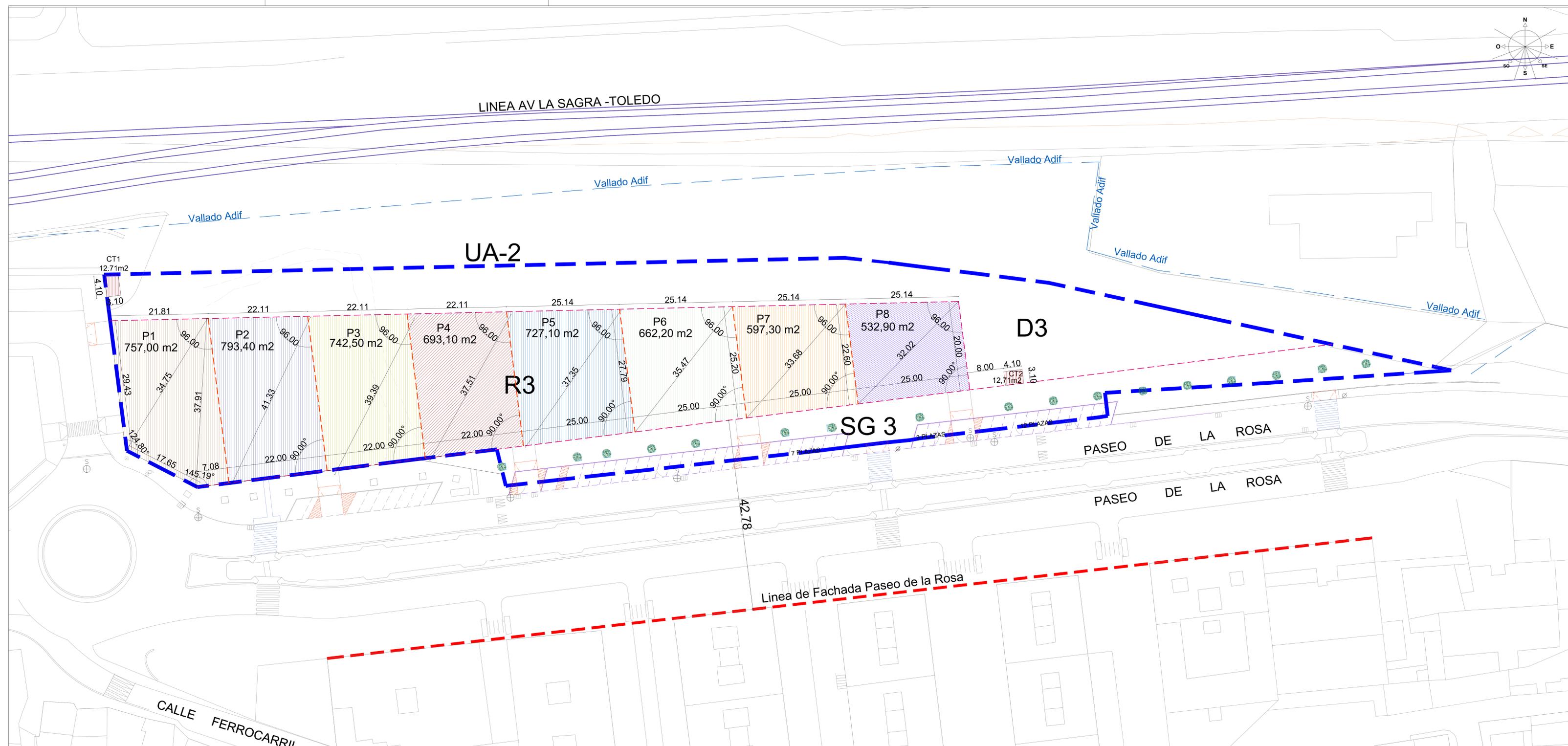
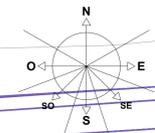
81.13

76.37

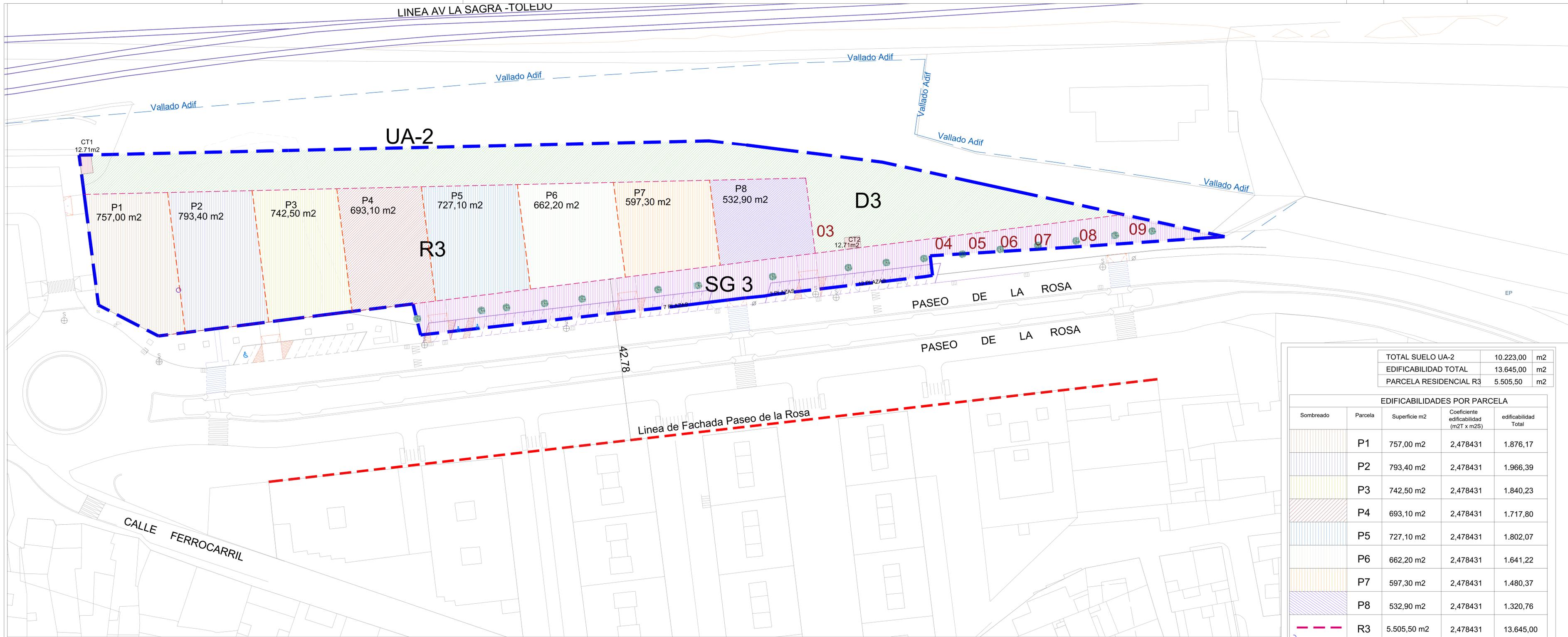
27.17

16.35

17.65

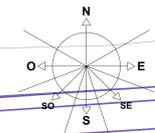


LEYENDA REPARCELACION R3			
Sombreado	Parcela	Superficie m2	% Sup dentro R3
	P1	757,00 m2	13,75 %
	P2	793,40 m2	14,41 %
	P3	742,50 m2	13,49 %
	P4	693,10 m2	12,59 %
	P5	727,10 m2	13,21 %
	P6	662,20 m2	12,03 %
	P7	597,30 m2	10,85 %
	P8	532,90 m2	9,68 %
	R3	5.505,50 m2	100,00 %

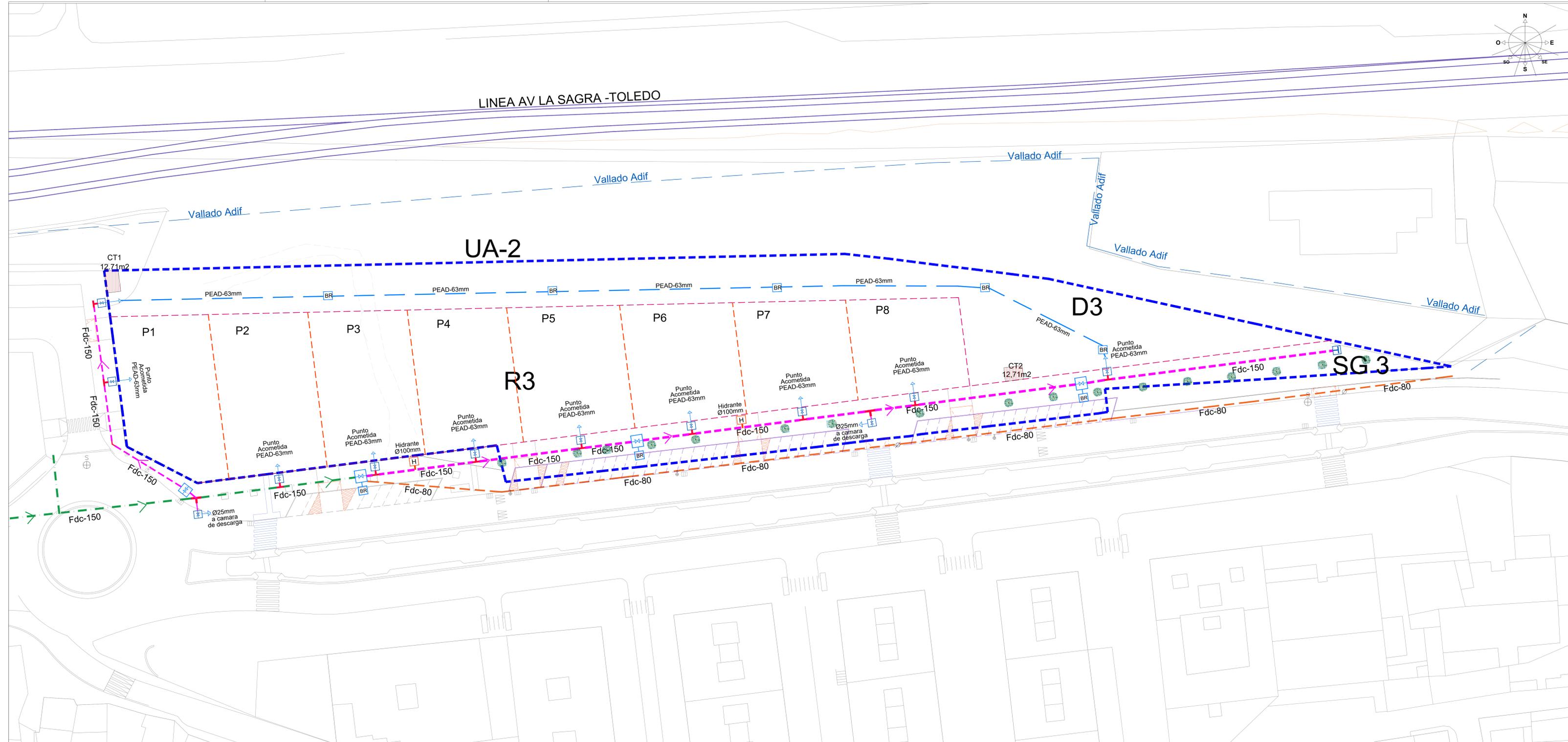


TOTAL SUELO UA-2	10.223,00	m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	13.645,00	m2
PARCELA RESIDENCIAL R3	5.505,50	m2

EDIFICABILIDADES POR PARCELA				
Sombreado	Parcela	Superficie m2	Coefficiente edificabilidad (m2T x m2S)	edificabilidad Total
	P1	757,00 m2	2,478431	1.876,17
	P2	793,40 m2	2,478431	1.966,39
	P3	742,50 m2	2,478431	1.840,23
	P4	693,10 m2	2,478431	1.717,80
	P5	727,10 m2	2,478431	1.802,07
	P6	662,20 m2	2,478431	1.641,22
	P7	597,30 m2	2,478431	1.480,37
	P8	532,90 m2	2,478431	1.320,76
	R3	5.505,50 m2	2,478431	13.645,00

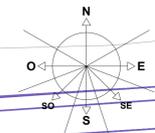


LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO



ACOMETIDA	
	ACOMETIDA DOMICILIARIA PEAD-63mm LIMITE PARCELA
	REGISTRO CON LLAVE DE PASO (TAPA DE 20x20cm)
	RED DE ABASTECIMIENTO

LEYENDA ABASTECIMIENTO	
	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE A ANULAR
	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
	NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO Tubería Fundición 150mm
	NUEVA ARQUETA CON LLAVE DE CORTE COLOCADA LLAVE DE COMPUERTA
	BRIDA CIEGA DE FUNDICION
	DERIVACION EN " T "
	ARQUETA CON VALVULA DE COMPUERTA DE FUNDICION
	BOCA DE RIEGO DE FUNDICION DUCTIL DE 50mm
	RED DE ABASTECIMIENTO HIDRANTE Ø100 mm



LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO

Vallado Adif

Vallado Adif

Vallado Adif

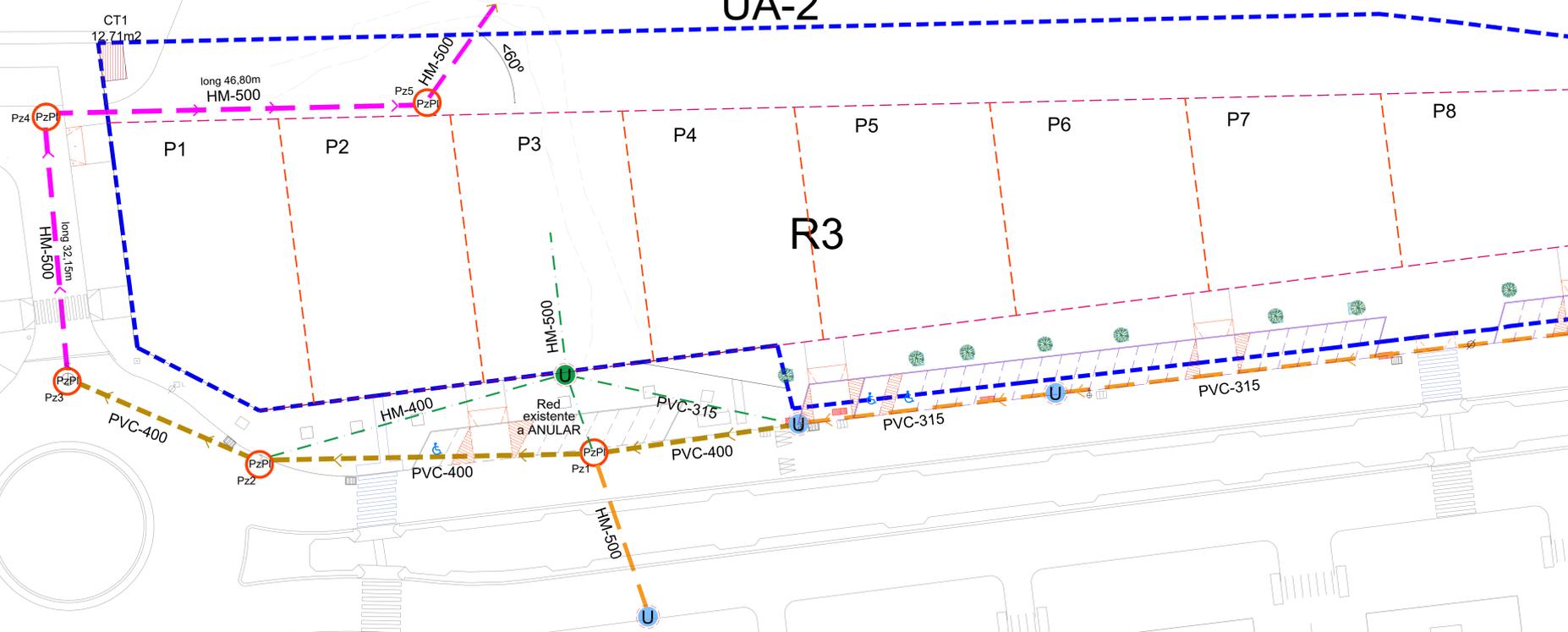
Vallado Adif

UA-2

D3

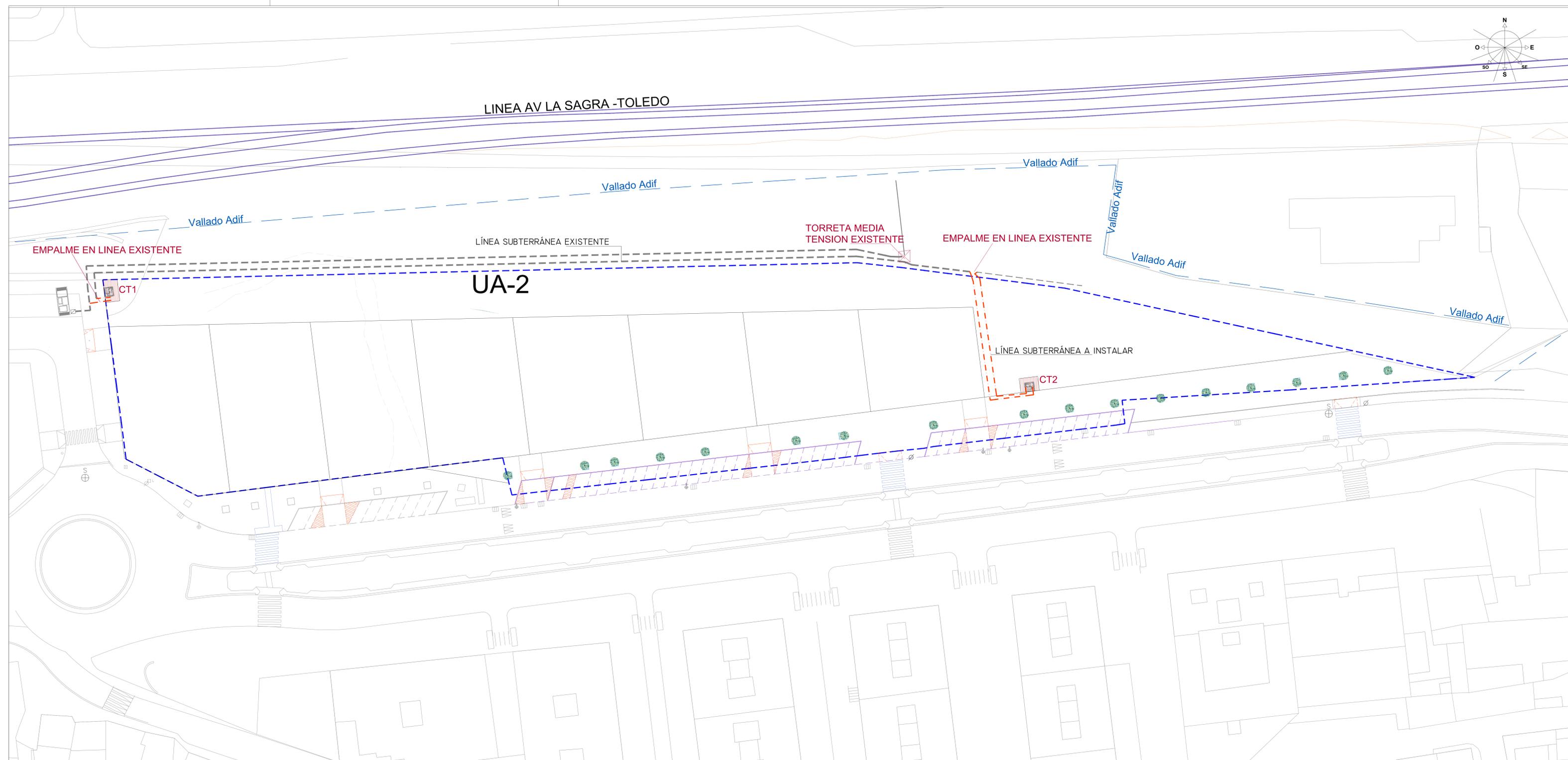
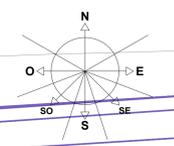
SG 3

R3



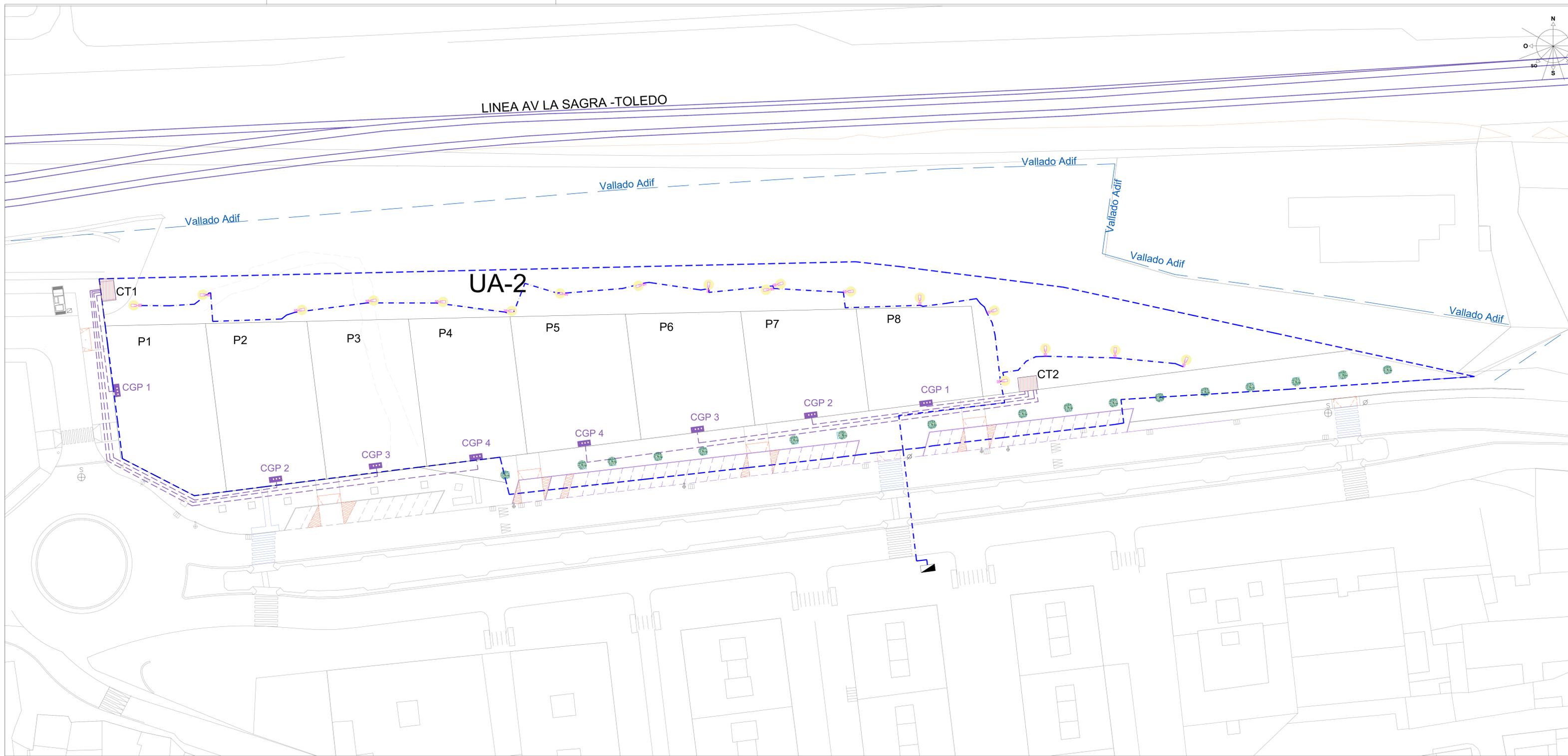
LEYENDA DE SANEAMIENTO RED DE PLUVIALES	
	RED DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE a ANULAR
	RED DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE
	NUEVA RED DE AGUAS PLUVIALES Tubería de Hormigon HM-Ø500mm
	NUEVA RED DE AGUAS PLUVIALES Tubería de PVC Corrugado de Ø400mm
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE
	NUEVO POZO DE REGISTRO HORMIGON Ø1m Tapa Fundicion 60cm





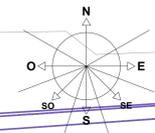
LEYENDA MEDIA TENSION	
	LÍNEA SUBTERRÁNEA EXISTENTE
	LÍNEA SUBTERRÁNEA A INSTALAR
	TORRETA DE MEDIA TENSION EXISTENTE
	ARQUETA DE CABLES DE MEDIA TENSION
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO
	NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACION. CT1 Y CT2.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - http://sede.sede.es - Código Seguro de Verificación: 4571DD0C28C1EF4888F5A4A81



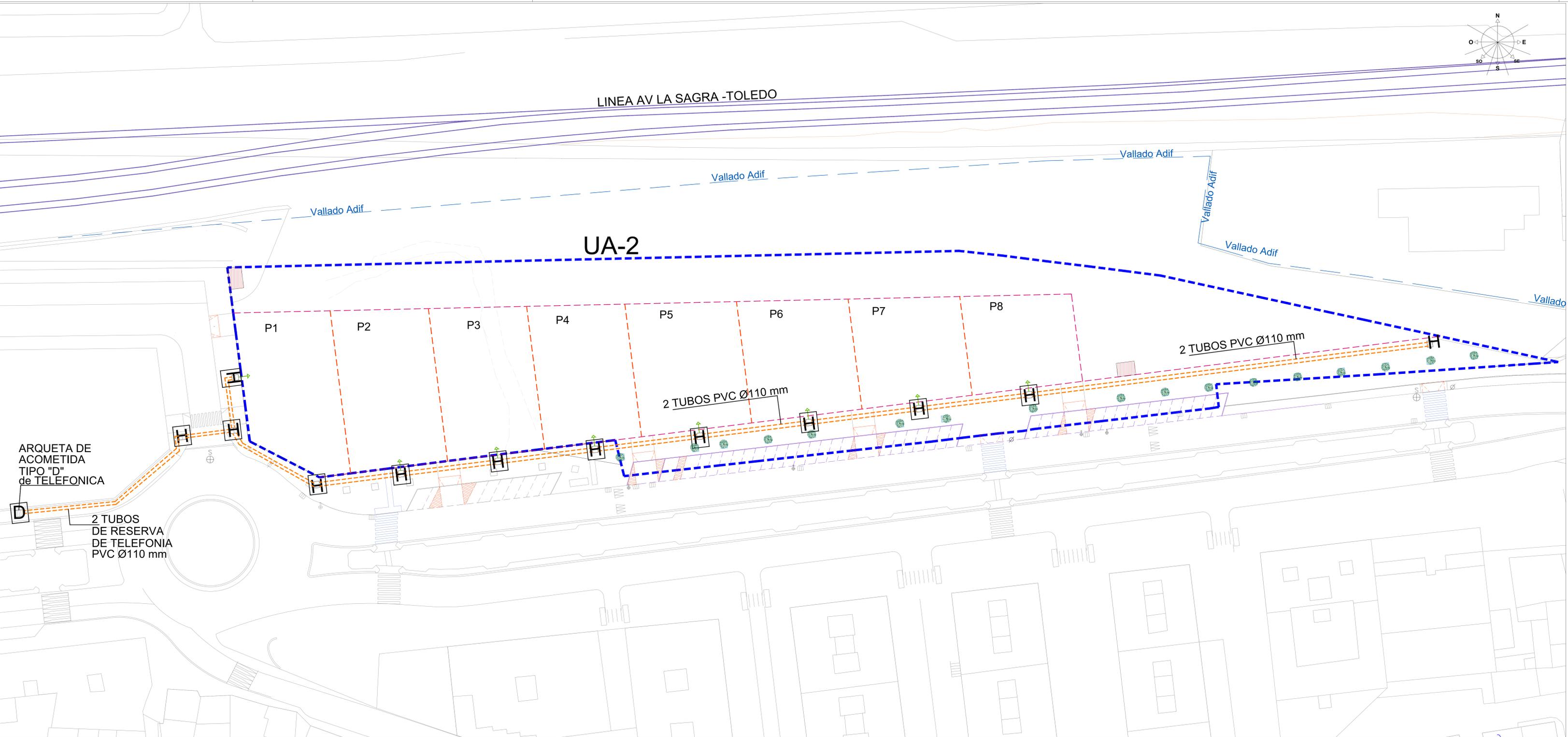
LEYENDA	
	LÍNEA SUBTERRÁNEA A INSTALAR SOBRE NUEVA CANALIZACIÓN CABLE RV-K 0,6/1 kV. 4x6+TTx16 mm ² Cu
	CUADRO DE MANDO EXISTENTE (CONEXIÓN A NUEVO ALUMBRADO)
	PUNTO DE LUZ NUEVO COMPUESTO POR CIMENTACIÓN, BÁCULO DE 8x1,5 M Y LUMINARIA MARCA PHILIPS MODELO UNISTREET BGP283 T25 1xLED84-4S/730 DM50

LEYENDA BAJA TENSION	
	LÍNEA BAJA TENSION
	ACOMETIDA A EDIFICIO
	NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACION. CT1 Y CT2.



LINEA AV LA SAGRA - TOLEDO

UA-2

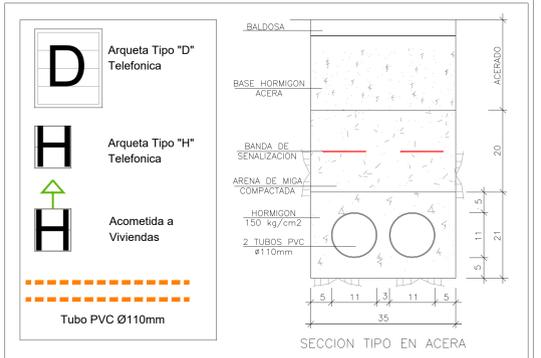


ARQUETA DE ACOMETIDA TIPO "D" de TELEFONICA

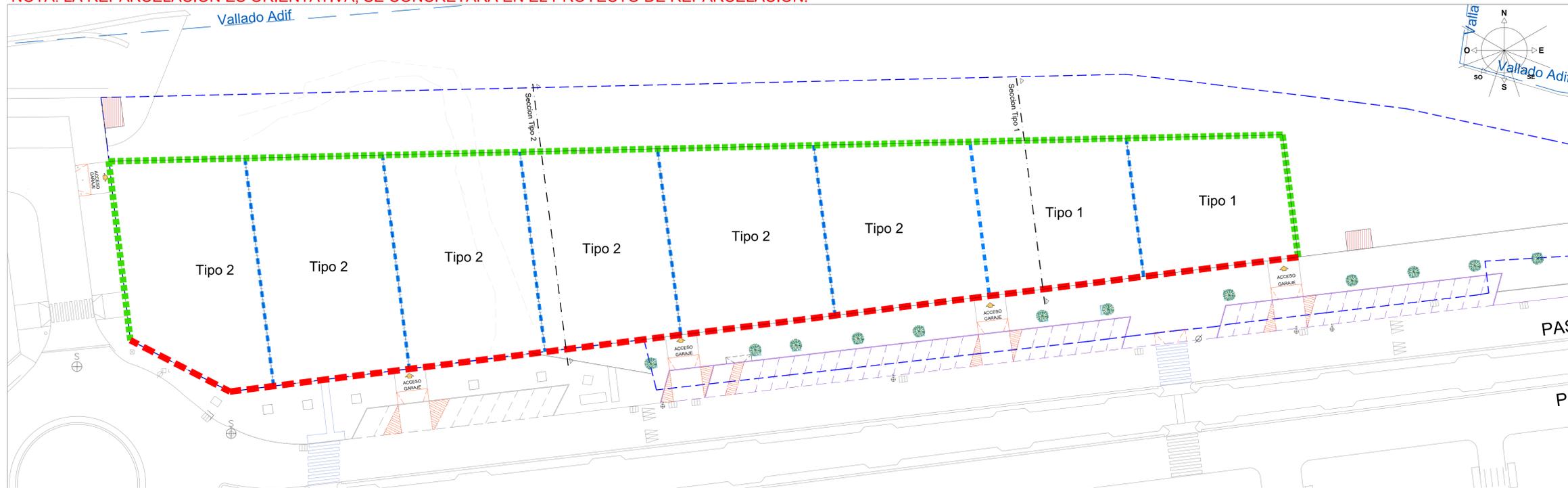
2 TUBOS DE RESERVA DE TELEFONIA PVC Ø110 mm

2 TUBOS PVC Ø110 mm

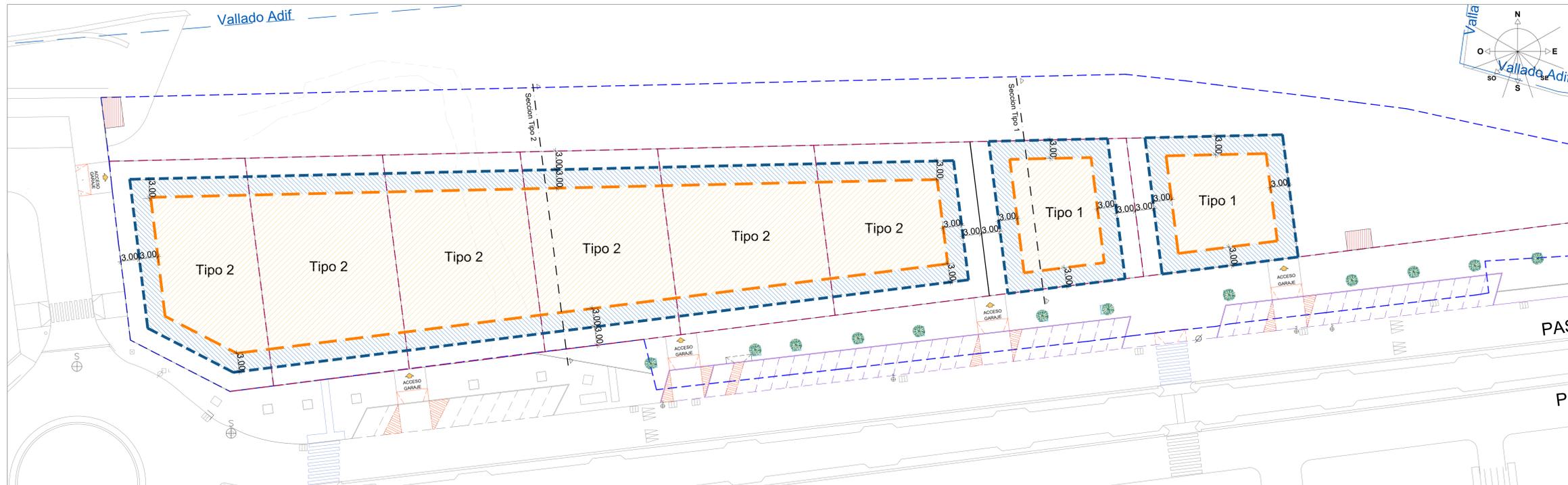
2 TUBOS PVC Ø110 mm



NOTA: LA REPARCELACIÓN ES ORIENTATIVA, SE CONCRETARÁ EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

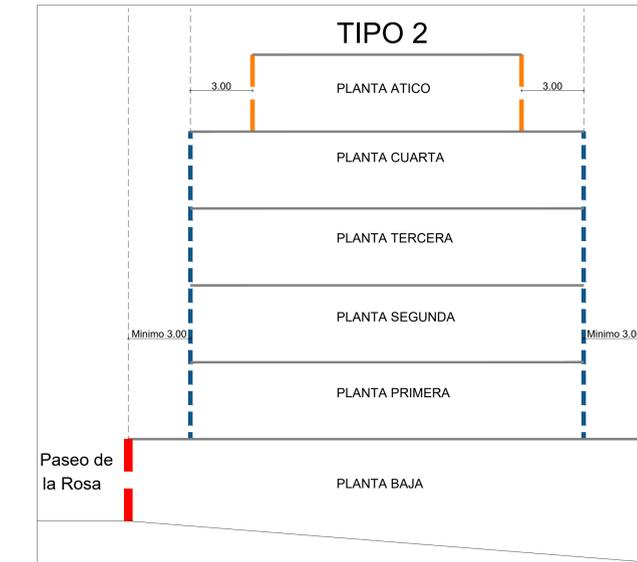
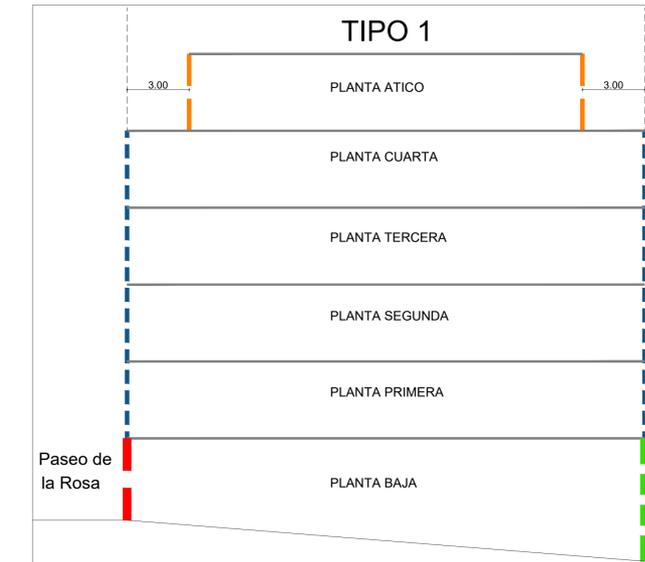


PLANTA BAJA



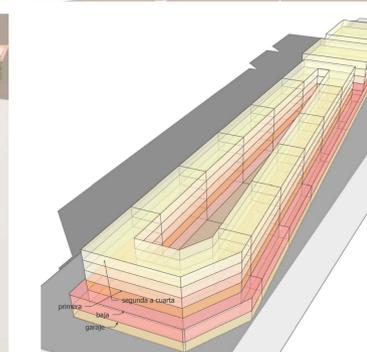
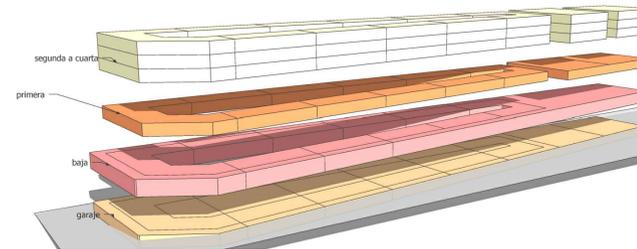
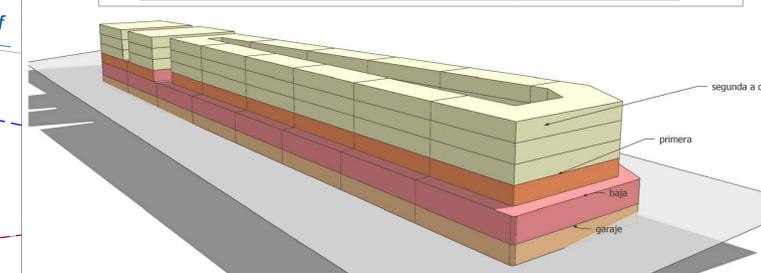
PLANTAS 1,2,3,4 Y ATICO

SECCION TIPO 1 Y 2, NO VINCULANTE. SOLO A EFECTOS DE EJEMPLO DE DISTANCIA DE ALINEACIONES DE

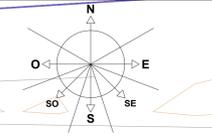


Nota: las imágenes solo son orientativas. No tienen efecto vinculante.

PLANTA	RETRANQUEOS	
BAJA	Retranqueo Nulo	
	No se establecen Retranqueos	
PRIMERA	Edificación Adosada a Lindero lateral en Planta Baja.	
SEGUNDA	Tipo 1	Tipo 2
TERCERA	Retranqueo nulo a la Fachada Frontal y posterior.	Retranqueo mínimo 3,00 m a todas las Fachadas
CUARTA	Retranqueo mínimo 3,00 m en las Fachadas Laterales.	
ATICO	Retranqueo 3,00 m a todas las Fachadas, respecto a la planta inferior	Retranqueo 3,00 m a todas las Fachadas, respecto a la planta inferior



LINEA AV LA SAGRA -TOLEDO



LEYENDA PAVIMENTOS / CERRAMIENTOS

	HORMIGON DESACTIVADO
	MURETE HORMIGON BLANCO
	BALDOSA HORMIGON EXTERIORES BAJORELIEVE, 3 TONOS, 2 FORMATOS
	GRAMA AMERICANA (Gramon)
	PAVIMENTO TERRIZO DE ALBERO
	MURO ECOLOGICO
	PLETINA ACERO 200 x 0,4 mm
	VALLA ADIF
	BARANDILLA

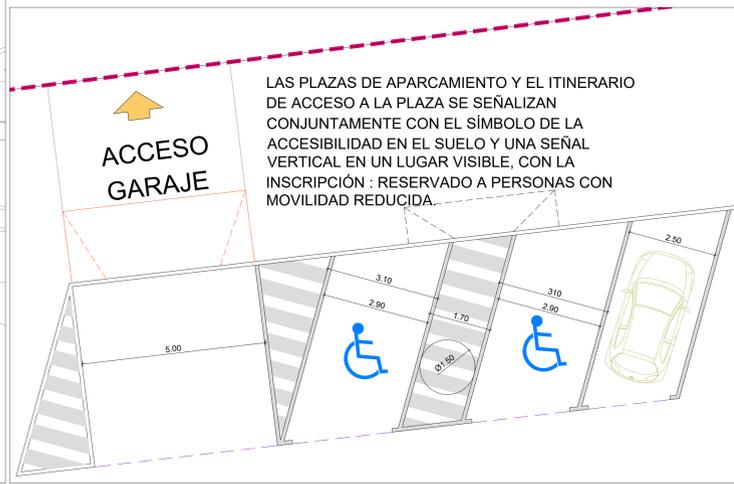
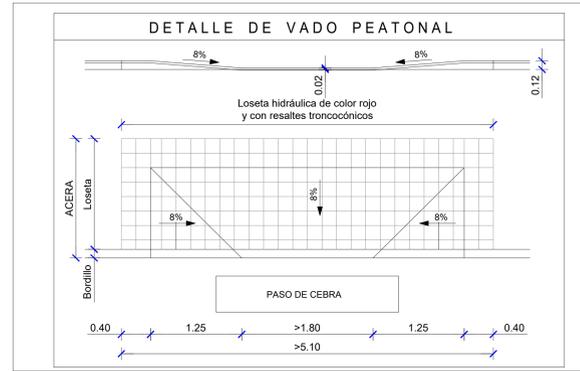
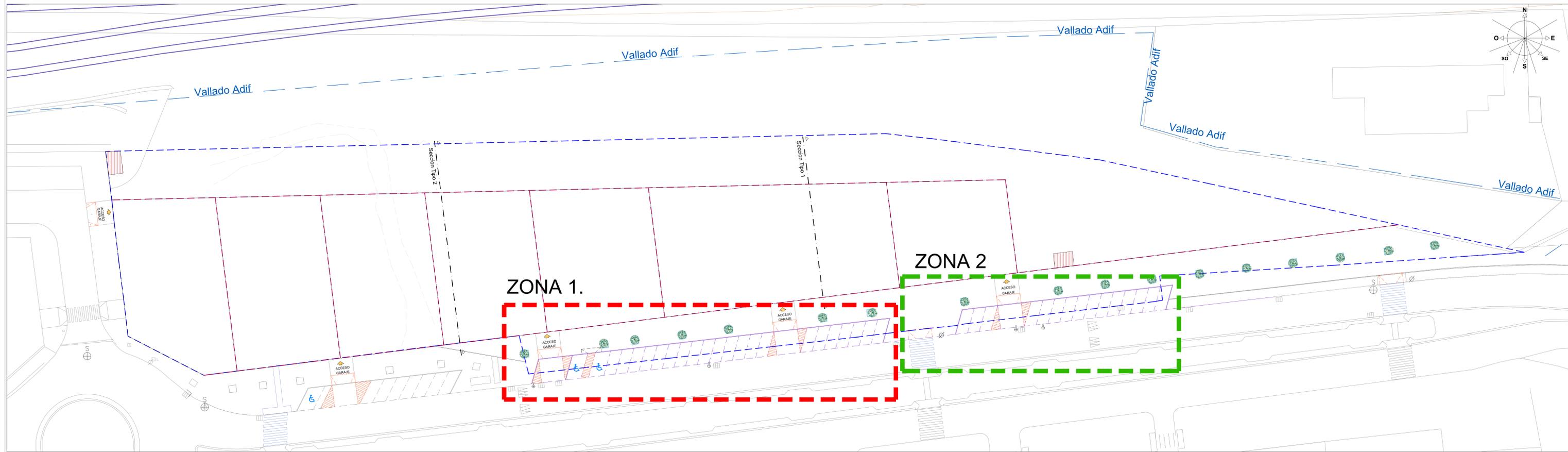
LEYENDA ZONA VERDE

	ARBOL DE GRAN PORTE.
	ARBOL TAMAÑO MEDIO
	ARBUSTO
	ARBOL EN ALCORQUE EN BULEVAR

LEYENDA IMAGENES

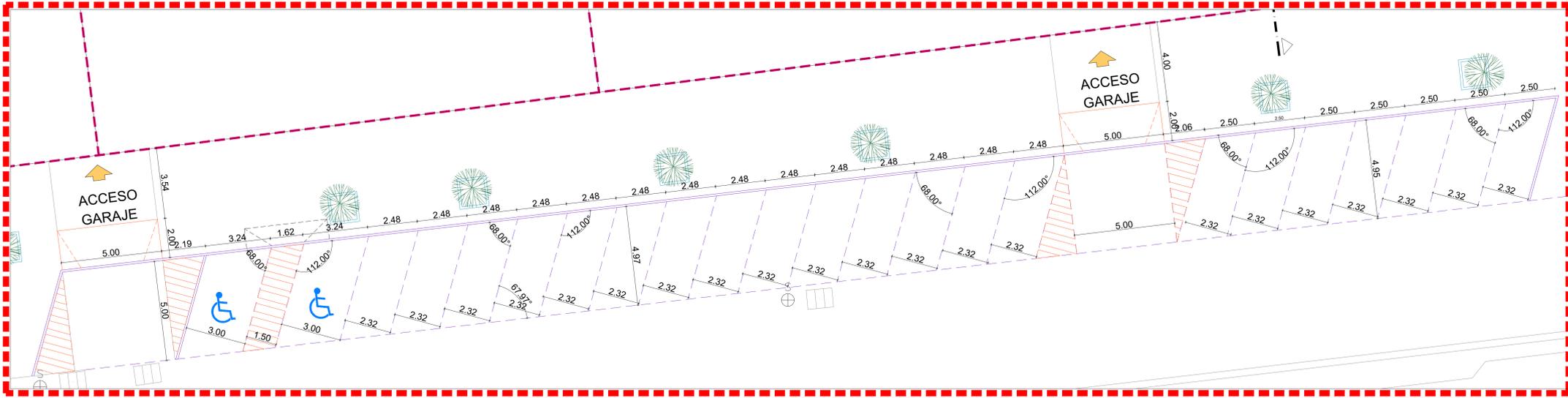
	CERRAMIENTO DE LA ZONA VERDE CON EL TIPO DE VALLA EXISTENTE EN EL PERIMETRO DE LA ESTACION DEL AV LINEA LA SAGRA-TOLEDO
--	---





Nota: La Ubicación de las Plazas de Aparcamiento Exteriores es Orientativa. Pudiendo adaptarse según la Reparcelación definitiva, y los accesos a parcela, a concretar en el proyecto de reparcelación. La nueva dotación de aparcamiento se ordena en las Bandas definidas, y es de 38 nuevas plazas de aparcamiento público exteriores.

ZONA 1. APARCAMIENTOS.



ZONA 2. APARCAMIENTOS.

