

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

CALLE REINO UNIDO SECTOR 3 – BUENAVISTA



DOCUMENTO REFUNDIDO MARZO 2.024

Dirección: Calle Reino Unido c/v calle Italia y calle Alemania.
Ref. catastral: 1754301VK1115D0001DO
Población: TOLEDO 45.005
Provincia: TOLEDO
Propiedad: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

GA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO

PROMOTOR: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.
ARQUITECTO: GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

- 1. PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**
- 2. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**
 - 2.1. CRONOLOGÍA DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE
- 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN**
- 4. MARCO LEGISLATIVO DE PLANEAMIENTO**
- 5. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**
 - 5.1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 5.1.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE
 - 5.1.2. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS Y ANÁLOGAS
 - 5.1.3. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO
 - 5.1.4. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO
 - 5.1.4.1. USOS ACTUALES DEL SUELO
 - 5.1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 5.1.4.3. EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 5.1.4.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 5.1.4.5. AFECCIONES
 - 5.1.4.6. PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO
 - 5.1.4.7. ESPACIOS SENSIBLES
 - 5.1.4.8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO Y APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA
 - 5.1.5. ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL PGOU DE TOLEDO DE APLICACIÓN
 - 5.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 5.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)
 - 5.2.2. INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON ÁREAS COLINDANTES
 - 5.2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD)
 - 5.2.3.1. USOS Y TIPOLOGÍAS
 - 5.2.3.2. SISTEMA VIARIO
 - 5.2.3.3. CESIONES
 - 5.2.3.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE
 - 5.2.3.5. DEFINICIÓN Y CÓMPUTO DE SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES
 - 5.2.3.6. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS
 - 5.2.4. FICHA-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

6. ANEXOS

ANEXO I. ORDENANZA URBANÍSTICA

ANEXO II. INFORMES DE TRAMITACIÓN DEL PERIM

- A. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 09 de septiembre de 2.022 relativo a la viabilidad urbanística de cambio de uso en el inmueble sito en la calle Florencia, N.º 2, ref. catastral 1754301VK1115D0001DO en función de la normativa urbanística vigente.*
- B. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 19 de diciembre de 2.023 relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la calle Reino Unido, Sector 3 – Buenavista, de Toledo.*

ANEXO III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 SITUACIÓN EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL
- I-02 ESTRUCTURA CATASTRAL VIGENTE
- I-03 TOPOGRAFÍA DEL TERRENO
- I-04 ESTADO ACTUAL DEL PERIM
- I-05 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PERIM Y ENTORNO DEFINIDA EN EL PGOU
- I-06 AFECCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

- OD-01 CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- OD-02 ALINEACIONES Y RASANTES
- OD-03 TRÁFICO Y MOVILIDAD. ACCESOS

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

1. PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

El promotor de la actuación es:

- La sociedad **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.** con CIF B-56530546 y domicilio social en calle Sancho Panza, N.º 134 de Leganés (Madrid) 28.918, representada por D. Félix Camuñas Hebrero con D.N.I. número: 06224747G y D. Pedro-Antonio Jimeno Maroto con D.N.I. número: 06240112M, ambos con domicilio a efectos de notificaciones en calle Sancho Panza, N.º 134 de Leganés (Madrid) 28.918.F SDF

Esta entidad mercantil presenta este **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA** conforme al *artículo 29. Los Planes Especiales* del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la *Subsección Octava. Planes de Reforma Interior* del Reglamento de Planeamiento.

El técnico autor de este documento es D. Gustavo Adolfo Gómez Valadés, arquitecto colegiado N.º 4.546 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM), con domicilio social en calle Victoria, N.º 20, bajo de Villafranca de los Caballeros (Toledo) 45.730, teléfono 926 57 81 33.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

2. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

En la actualidad se encuentra vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial del 10 de noviembre de 1.986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha del 18 de noviembre de 1.986) y por Orden del 27 de julio de 1.987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha del 4 de agosto de 1.987).

Este Plan General ha contado con múltiples modificaciones puntuales, estando actualmente la Modificación Puntual N.º 28 del PGOU, aprobada definitivamente por Orden 197/2018, de 21 de diciembre de la Consejería de Fomento (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha del 28 de diciembre de 2.018 y en el Boletín Oficial Provincial de Toledo del 11 de enero de 2.019) y aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada el 28 de junio de 2.018, refundiendo esta figura de planeamiento en sí misma, todas las modificaciones puntuales que ha tenido el PGOU desde su puesta en vigor hasta el momento, de manera que constituya un único documento que recoja toda la normativa vigente en la ciudad en este momento.

El pasado 10 de noviembre de 2.023 tuvo registro de entrada telemático (número 48707/2023) en el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, del documento inicial del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA redactado en base y conforme al Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 9 de septiembre de 2.022 (ANEXO II.A.), transcrito a continuación, relativo a la viabilidad urbanística de cambio de uso en el inmueble sito en calle Florencia, N.º 2, ref. catastral 1754301VK1115D0001DO en función de la normativa urbanística vigente, que permita el desarrollo de este suelo:

“

26003/2021
INFURBTCO-2021-058

En relación con la solicitud presentada por IBERIA REAL ESTATE S.A., que corresponde al Expediente 58/21, de INFORMACIÓN URBANÍSTICA sobre lo VIABILIDAD URBANÍSTICA DE CAMBIO DE USO en el inmueble sito en la Calle Florencia nº 2, Ref. Catastral 1754301VK1115D0001DO, en función de la normativa urbanística vigente, el Arquitecto Municipal que suscribe informa:

1.- En la actualidad se encuentra en vigor la Modificación 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento (D.O.C.M. 28-12-18 y B.O.P. 11-01-19).

El inmueble sobre el que se solicita información se encuentra ubicado en suelo clasificado como Urbano, en concreto en el ámbito de la Unidad Urbanística 20-“Sector 3”.

Corresponde a la Parcela P-26 del ámbito siéndole de aplicación la Ordenanza 21A-Grado 2: Residencial Unifamiliar (RU).

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

...

2.- De acuerdo a los antecedentes obrantes en dependencias municipales, Expediente 29/97, la parcela fue edificada parcialmente para un conjunto de 56 viviendas (manzanas catastrales 16543, 16545, 16546 y 16548) y viales interiores.

En total la edificabilidad consumida por el conjunto de viviendas asciende a 10.300,80 m² con una superficie ocupada en planta de 4.627,30 m² lo que supone un 39,81 % del total de la parcela.

3.- Dentro de la parcela queda un espacio vacante, Parcela Catastral 1754301VK1115D0001DO, sita en la confluencia de la Calle Reino Unido, Calle Alemania y Calle Italia, con una superficie catastral de 1.142 m².

Sobre este espacio puede aplicarse una edificabilidad de 430,00 m² de uso residencial para un máximo de dos (2) viviendas y 2.307,00 m² de uso terciario, con una ocupación en planta del 100 % de la superficie de parcela.

Serán de aplicación el resto de parámetros generales de la ordenanza.

4.- Conforme al escrito presentado, en las actuales circunstancias se considera inviable la edificación y comercialización del producto inmobiliario resultante.

Se plantea la posibilidad de modificar el uso de la parcela para destinar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos a un uso residencial.

5.- Para poder proceder a dicho cambio de uso se precisaría de la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior y Mejora (P.E.R.I.M.) en el cual debería justificarse tanto el cambio de uso (inviabilidad del desarrollo en las actuales condiciones por más de 15 años) como el interés público de la operación (consolidación del tejido urbano desapareciendo espacios) vacantes abandonados.

Manteniendo los aprovechamientos actuales no será precisa la cesión de la participación pública por el incremento de aprovechamientos.

No obstante, al producirse un aumento en el número de viviendas (que se encuentra limitado en el planeamiento actual) si se produce el incremento de densidad poblacional por lo se deberá efectuar una cesión de suelo destinado a sistemas generales (15,00 m² por cada 100 m² de uso residencial nuevo):

$$2.307,00 / 100 \times 15 = 346,05 \text{ m}^2$$

Esta superficie se podrá/deberá destinar a una zona verde ocupando la porción sur de la parcela actual.

Se determinará igualmente la modificación del grado de ordenanza que será de aplicación en el solar edificable resultante.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Para el desarrollo de la futura edificación se deberá tramitar, junto con la licencia de construcción, el proyecto de urbanización correspondiente a la nueva zona verde.

En ningún caso se otorgaría la licencia de primera utilización del inmueble si previamente no se han ejecutado dichas obras de urbanización y se ha procedido a la cesión al Ayuntamiento.

...”

Actualmente, se redacta el presente DOCUMENTO REFUNDIDO (marzo 2.024) del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA, corrigiendo y completando el documento presentado anteriormente (noviembre 2.023), conforme a las conclusiones del último Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo recibido del 19 de diciembre de 2.023 (ANEXO II.B.), transcrito a continuación:

“...

3.- CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Como ya se ha indicado, este terreno podría materializar la edificabilidad sobrante de la parcela principal catastral, que son 430,00 m² de uso residencial para un máximo de dos viviendas y 2.307,00 m² de uso terciario, con una ocupación en planta del 100 % de la superficie de parcela. **Un total de 2.737 m²t.**

En el PERI se traslada la edificabilidad a unidades de aprovechamiento, y en la nueva propuesta se mantienen estas, sin tener en cuenta que el parámetro de ordenación estructural que hay que mantener son los metros cuadrados totales de edificabilidad:

Aprovechamiento Actual:

Residencial unifamiliar 430 m²t x 1,25 = 537,50 ua

Terciario 2.307 m²t x 1,38 = 3.183,66 ua

Total 3.721,16 ua

Aprovechamiento Propuesto:

2.756,41 m²t x 1,35 = 3.721,15 ua

*El incremento de edificabilidad sí sería una modificación de la ordenación estructural, y que no es objeto de la propuesta de PERI, por lo que **la edificabilidad total residencial debe mantenerse en 2.737 m²t.***

Se deberá, por tanto, corregir todo el documento adecuando la edificabilidad total, y justificando el no incremento de aprovechamiento:

Aprovechamiento Actual:

Residencial unifamiliar 430 m²t x 1,25 = 537,50 ua

Terciario 2.307 m²t x 1,38 = 3.183,66 ua

Total 3.721,16 ua

Aprovechamiento Propuesto (manteniendo la edificabilidad):

2.737 m²t x 1,35 = 3.694,95 ua

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Edificabilidad total corregida justificando el no incremento de aprovechamiento en el presente documento refundido.

SEGUNDA.- Al mantenerse la edificabilidad actual y cambiar a un uso con un coeficiente de aprovechamiento inferior al uso terciario actual (de 1,38 a 1.35), no es precisa la previsión de estándares de calidad urbana (cesiones para suelo dotacional público) ni la cesión del porcentaje de participación pública en las plusvalías generadas por incremento de aprovechamiento, si bien, se prevé la compensación de suelo por el incremento de densidad de población, al cambiar a uso residencial la edificabilidad terciaria.

La superficie de compensación que se obtiene a razón de 15,00 m² de suelo por cada 100 m² de nueva edificabilidad de uso residencial, es de 346,05 m², superficie que no tiene las condiciones para considerarse y calificarse como sistema general, por lo que se destina a zona verde, ocupando la porción sur del terreno vacante, frente al suelo de equipamiento existente en la calle Reino Unido, entre otros la Parroquia San Juan de la Cruz, que deberá ajardinarse y acondicionarse convenientemente.

Según el artículo 88.4 del Reglamento de Planeamiento, se deberá completar el documento indicando que la ejecución de esta zona verde se llevará a cabo a través de una actuación edificatoria, debiendo presentar Proyecto de Urbanización conjuntamente con el de edificación, así como el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se completa el presente documento refundido aclarando que, conjuntamente a esta figura de planeamiento, se presentan también los proyectos de urbanización y de reparcelación en aras de una aprobación conjunta por parte de esta empresa promotora, que facilite el desarrollo de la edificación posterior lo antes posible.

Así mismo, en el apartado 5.2.4 se deberá completar la Ficha resumen del ámbito de actuación, incorporando la superficie de suelo residencial resultante.

Se completa la ficha resumen del apartado 5.2.4. incorporando la superficie de suelo residencial resultante.

4.- CONCLUSIÓN

La implantación del uso residencial conllevará el desarrollo de estos terrenos y con ello su integración completando la trama urbana, ya que actualmente se encuentran vacantes, produciendo un vacío urbano, solución acorde a los objetivos del desarrollo sostenible establecidos en el artículo 14 bis, punto 1.b) del TRLOTAU:

*Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la **recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana** y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrutilizados. Delimitando su ámbito de actuación en el Registro de la Propiedad.*

*Por ello **se informa favorablemente la propuesta** de cambio de uso de la edificabilidad actual no materializada para su tramitación, si bien, previamente a su sometimiento a información pública, se deberá corregir y completar el documento según las anteriores observaciones.”*

Además de lo corregido y completado respecto al informe, también se ha incorporado a la Ordenanza de aplicación propuesta, el parámetro de dotación de aparcamiento interior de parcela (1 plaza / 100 m² de edificabilidad sobre rasante) en base a requerimiento verbal.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Por tanto, esta figura de planeamiento, determinará la ordenación urbanística para el ámbito de actuación objeto de acuerdo a la justificación y desarrollo del resto de apartados siguientes, los cuales se redactan en base a estas premisas iniciales:

- **NO AUMENTO DE APROVECHAMIENTO.**
 - ✓ **SE REDUCE EL APROVECHAMIENTO INICIAL.**
- **USO RESIDENCIAL YA EXISTENTE EN ORDENACIÓN.**
 - ✓ **LOS DOS USOS ACTUALES (RESIDENCIAL Y TERCARIO) NO SE HAN DESARROLLADO, VINIENDO ESTA PROPUESTA A ESTABLECER EL USO RESIDENCIAL (YA EXISTENTE) EN SU TOTALIDAD CON LA COMPATIBILIDAD DE TERCARIO EN PLANTA BAJA.**
 - ✓ **MANTIENE EL USO MAYORITARIO GLOBAL DEL SECTOR (NO MODIFICA OE).**
- **CESIÓN DE SUELO DESTINADO A ZONA VERDE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.**
 - ✓ **NUEVA ZONA VERDE QUE NO CONTEMPLABA LA ORDENACIÓN ACTUAL.**
 - ✓ **MEJORA LA RED DE ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO PRÓXIMO.**
- **RETRANQUEO DE ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN EN CALLE FLORENCIA Y ZONA VERDE.**
 - ✓ **SE AMINORA EL IMPACTO VOLUMÉTRICO.**
- **INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN.**
 - ✓ **SALVAR LA INVIABILIDAD DE DESARROLLO EN LAS CONDICIONES ACTUALES POR MÁS DE 15 AÑOS.**
 - ✓ **DESARROLLO DE ESTE SUELO VACANTE ABANDONADO.**
 - ✓ **HACER FRENTE A LA CRECIENTE DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE TOLEDO.**

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

2.1. CRONOLOGÍA DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

FECHA	TRÁMITE DEL EXPEDIENTE	RESULTADO
10 · 11 · 1986	Aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de Toledo por Orden de la Consejería de Política Territorial.	✓
21 · 12 · 2018	Aprobación definitiva por la Consejería de Fomento de la Modificación Puntual N.º 28 del PGOU.	✓
09 · 09 · 2022	Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo relativo a la viabilidad urbanística de cambio de uso en el inmueble sito en calle Florencia, N.º 2, ref. catastral 1754301VK1115D0001DO en función de la normativa urbanística vigente.	(Anexo II.A.)
10 · 11 · 2023	Registro de entrada del documento de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.) de Ordenación Detallada.	-
19 · 12 · 2023	Se recibe Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la calle Reino Unido, Sector 3 – Buenavista, de Toledo.	(Anexo II.B.) Se informa favorablemente la propuesta de cambio de uso de la edificabilidad actual no materializada para su tramitación, si bien, previamente a su sometimiento a información pública se deberá corregir y completar el documento según observaciones.
Marzo · 2024	Redacción del presente documento refundido de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.) de Ordenación Detallada.	- Se corrige edificabilidad (se mantiene) reduciendo el aprovechamiento urbanístico. - Se incorpora a la Ordenanza de aplicación propuesta el parámetro de dotación de aparcamiento interior de parcela (1 plaza / 100 m ² de edificabilidad sobre rasante). - Se presenta para tramitación conjunta junto a proyecto de urbanización y reparcelación.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

El presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA se redacta de acuerdo al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).

El artículo 85 del RPLOTAU define la función de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI):

“Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.

b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.

b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socioeconómica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.”

Como consecuencia de lo establecido en el apartado 1 del artículo 86 del RPLOTAU los Planes Especiales de Reforma Interior pueden tener un doble alcance:

“Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).”

De esta forma, en el apartado 3 de dicho artículo 86 se describe el alcance de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM):

“...

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.”

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

El artículo 87 del RPLOTAU establece la limitación espacial de los Planes Especiales de Reforma Interior, estando el suelo objeto de este PERIM justificado con la delimitación mínima de una manzana:

“Artículo 87. Ámbito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.”

En el apartado 3 del artículo 88 del RPLOTAU se describen las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM):

“Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

...

3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.”

Por tanto, el presente Plan Especial es de la clase del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación Detallada recogido en el apartado 3.a) del citado artículo 88.

Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior deben recoger para la ordenación detallada las mismas de los planes de desarrollo.

Además, este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora, no siendo necesario el establecimiento de la determinación 88.2. del RPLOTAU. No obstante, sí vendrá vinculado a una **unidad de actuación edificatoria conforme al artículo 88.4, que comprenderá, tanto las obras de urbanización de la zona verde y las acometidas a la edificación (**proyecto de urbanización**), las obras de ejecución del bloque residencial (**proyecto de edificación**), como la cesión de la zona verde al Ayuntamiento (**proyecto de reparcelación**), tramitados conjuntamente.**

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

De igual forma, esta manzana no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

Por último, sobre este suelo existe Informe Urbanístico Municipal (ANEXO II.A.), del 9 de septiembre de 2.022, el cual contiene las pautas y directrices que, junto a las correcciones del último Informe Urbanístico Municipal recibido (ANEXO II.B.), sientan las bases para la redacción del presente documento de PERIM de Ordenación Detallada.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

4. MARCO LEGISLATIVO DE PLANEAMIENTO

- **Decreto Legislativo 1/2023**, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. *Última modificación: sin modificaciones.*
- **Decreto 248/2004**, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. *Última modificación: 30 de noviembre de 2018.*
- **Decreto 178/2010**, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. *Última modificación: sin modificaciones.*
- **Decreto 29/2011**, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. *Última modificación: 30 de noviembre de 2018.*
- **Decreto 34/2011**, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. *Última modificación: 11 de abril de 2019.*
- **Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de noviembre de 1.986.**
- **Modificación Puntual N.º 28 del PGOU de diciembre de 2.018.**

La documentación y contenido del presente documento vienen determinados por los artículos 90 a 95 del RPLOTAU.

“Artículo 90. *Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).*

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. *Memoria informativa y justificativa.*
2. *Planos de información.*
3. *Normas urbanísticas.*
4. *En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*
5. *Planos de ordenación.*

Artículo 91. *Memoria informativa y justificativa.*

La memoria informativa y justificativa de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. *Memoria informativa.*

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

- a) *Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.*
- b) *Usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.*
- c) *Condiciones que se deriven de la ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).*

d) En su caso, obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.

- e) *Afecciones que resulten de la legislación sectorial en el ámbito ordenado.*

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

b) Justificación de que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 21 de este Reglamento.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria, con justificación del cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.

g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación y, en su caso, de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

h) Determinación del impacto sobre la población afectada y expresivo de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

Artículo 92. Planos de información.

Los Planos de información, que deberán expresarse en soporte gráfico e informático, se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, tendrán por objeto:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU) inmediata.

b) La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan.

c) La topografía del terreno.

d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

e) La ordenación estructural definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en el mismo u otros factores análogos.

Artículo 93. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) del ámbito de éstos, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1.º y 4.º de este Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Artículo 94. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).*

Cuando en su ámbito existan bienes susceptibles de protección, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberán incluir el pertinente Catálogo (CAT), que se redactará en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 95. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000 para la ordenación detallada y la 1:500 para el análisis de ámbitos espaciales por manzanas completas, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada (OD) como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural (OE) que afecte a su ámbito propio.

2. Los planos de ordenación se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Cuando este último se integre en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), estos extremos podrán quedar remitidos al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria.

e) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.

e) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.”

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

5.1. MEMORIA INFORMATIVA

5.1.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito del plan especial comprende la parcela situada en Calle Florencia, N.º 2 con referencia catastral 1754301VK1115D0001DO y una superficie de 1.142 m² según ficha catastral adjunta:

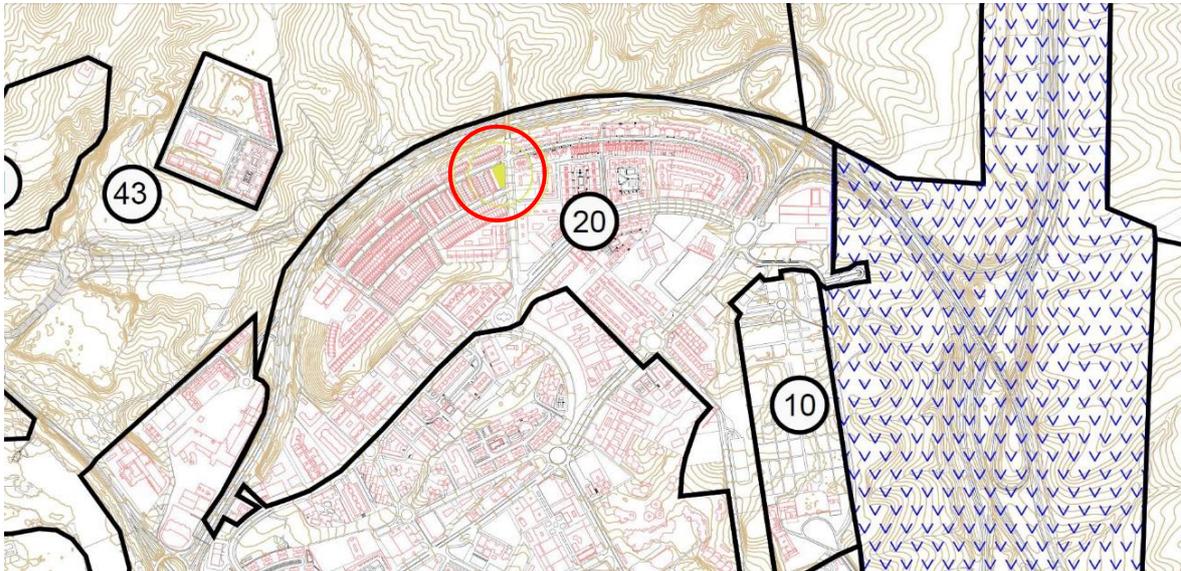


Consulta descriptiva y gráfica de datos con fecha 1 de agosto de 2022.

La ubicación de este suelo tiene una situación privilegiada de interés residencial, dando su fachada de mayor longitud al eje principal de la zona N-S (Avda. Reino Unido) que atraviesa la totalidad del sector hasta conectar con Plaza de España.

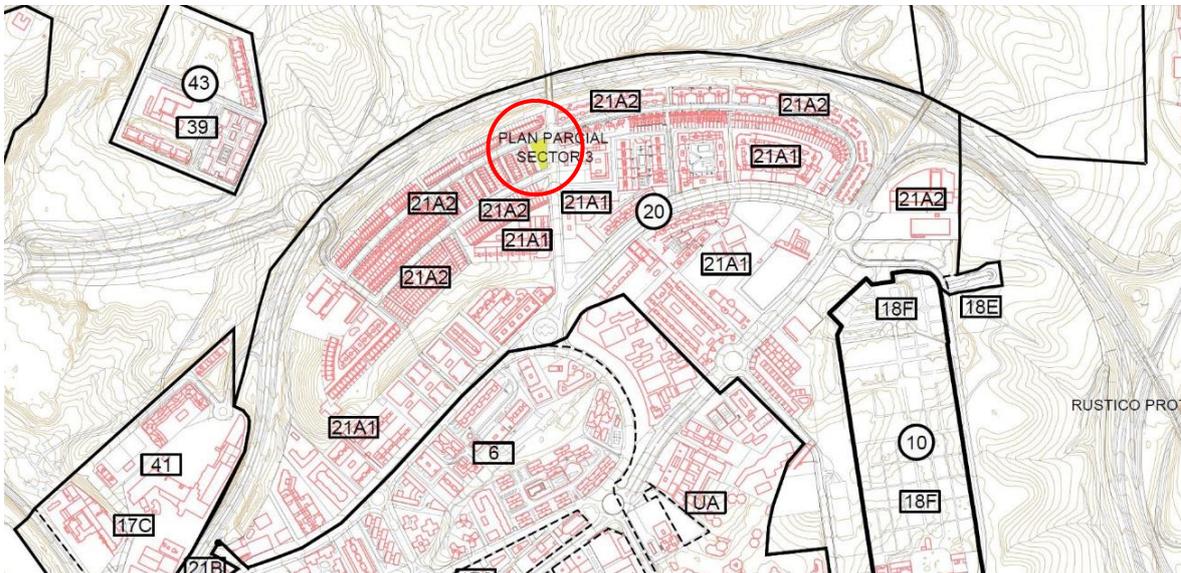
Consultados los textos y planos del vigente Plan General de Ordenación Urbana, este suelo se sitúa en **suelo clasificado como URBANO**, en la **Unidad Urbanística N.º 20** denomina **“SECTOR 3”** según plano **2P CLASIFICACIÓN DEL SUELO**, con aplicación de la **ORDENANZA 21A2** según plano **5P APLICACIÓN DE ORDENANZAS**, y en parcela **N.º 26 RU** según plano **9P ENSANCHE ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO**.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



20	SECTOR 3	778.248M2	742.532M2
----	----------	-----------	-----------

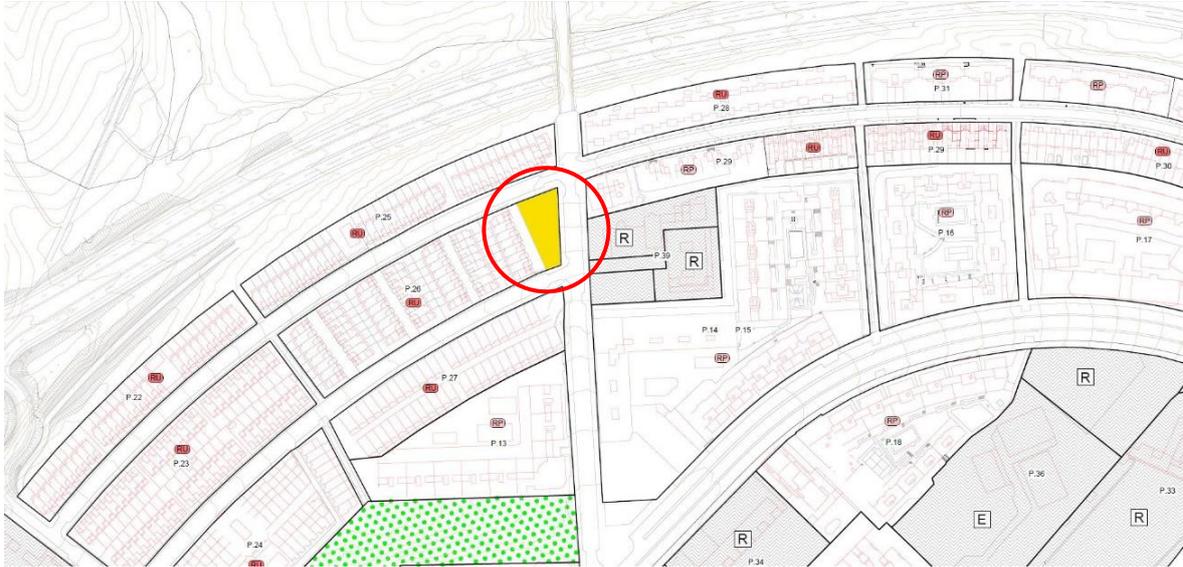
Recorte plano 2P CLASIFICACIÓN DEL SUELO.



21	Sector incorporado número 3 (UU.20 del PGOU 1986) Ordenanza 21.A: Plurifamiliar Ordenanza 21.B: Unifamiliar.
----	--

Recorte plano 5P APLICACIÓN DE ORDENANZAS.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Recorte plano 9P ENSANCHE ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO.

La SUPERFICIE BRUTA de la actuación (manzana) es de 1.142,00 m² de superficie real según medición topográfica realizada recientemente, afectando a un total de una (1) parcela catastral de dos propietarios.

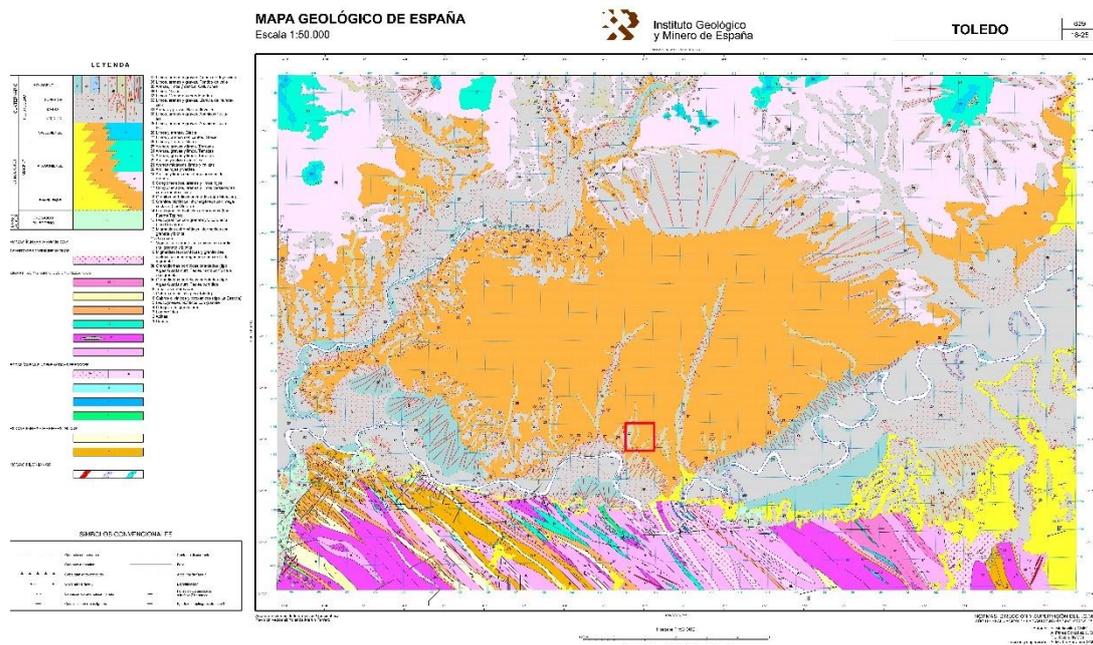
DATOS CATASTRALES			
MANZANA	PARCELA	REF. CATASTRAL	AFECCIÓN
17543	01	1754301VK1115D0001DO	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA PERIM			[m ²]
			CATASTRAL
			1.142,00
			REGISTRAL
			1.156,65
REAL (según medición topográfica)			1.142,00

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.2. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS Y ANÁLOGAS

5.1.2.1. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

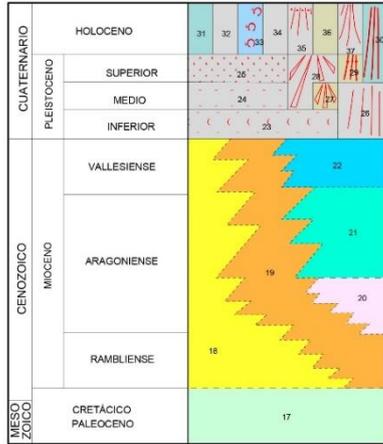
Desde el punto de vista de las características geológicas, la zona de Toledo se enmarca dentro de la Cuenca del Tajo, en el centro-borde sur, constituida por materiales detríticos continentales. El terreno del ámbito se extiende sobre arcillas y limos con intercalaciones de arenas según se muestra en la hoja N.º 629 del Mapa Geológico de España (E:1/50.000):



Hoja N.º 629 del Mapa Geológico de España (Toledo).

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

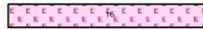
LEYENDA



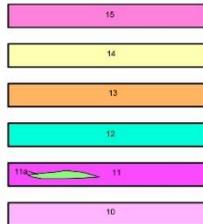
- 37 Limos, arenas y gravas. Conos de deyección
- 36 Limos, arenas y gravas. Fondos de valle
- 35 Arenas, limos y cantos. Coluviones
- 34 Limos. Navas
- 33 Limos. Meandros abandonados
- 32 Limos, arenas y gravas. Llanura de inundación
- 31 Arenas y gravas. Barras fluviales
- 30 Limos, arenas y gravas. Abanicos fluviales
- 29 Limos, arenas y gravas. Abanicos fluviales
- 28 Limos y arenas. Glacis
- 27 Limos y arenas con cantos. Glacis
- 26 Limos y arenas. Glacis
- 25 Arenas, gravas y limos. Terrazas
- 24 Arenas, gravas y limos. Terrazas
- 23 Arenas, gravas y limos. Terrazas
- 22 Arcillas y calizas con silix
- 21 Arenas micáceas, limos y calizas
- 20 Arcillas rojas y verdes
- 19 Arcillas y limos con intercalaciones de arenas
- 18 Conglomerados, arenas y limos rojos
- 17 Conglomerados, arenas y limos versicolores con cemento silíceo
- 16 Granitos porfídicos orientados (tipo Moncloa)
- 15 Granitos biotíticos inhomogéneos con megacristales (tipo Sotero)
- 14 Leucogranitos biotíticos deformados (tipo Fuente Topino)
- 13 Leucogranitos con granate y/o cordierita (tipo Cervatos)
- 12 Migmatitas estromáticas intermedias con granate y biotita
- 11a Cuarzita
- 11 Migmatitas estromáticas ácidas con cordierita, granate y biotita
- 10 Migmatitas leucocráticas y granitoides diatexiticos inhomogéneos con cordierita y granate
- 9b Granodioritas porfídicas orientadas (tipo Argés-Guadamur). Facies microporfídica a equigranular
- 9a Granodioritas porfídicas orientadas (tipo Argés-Guadamur). Facies porfídica
- 8 Tonalitas deformadas
- 7 Gabros anfíbólicos (tipo Toledo)
- 6 Gabros olivínicos y piroxénicos (tipo La Bastida)
- 5 Leucogneises biotíticos con granate
- 4 Ortogneises glandulares
- 3 Lamprófidos
- 2 Aplitas
- 1 Cuarzo

ROCAS ÍGNEAS HERCÍNICAS

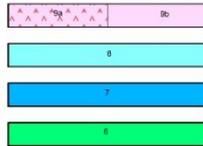
GRANITOIDES TARDICINEMÁTICOS



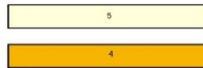
MIGMATITAS Y GRANITOIDES SIN CINEMÁTICOS



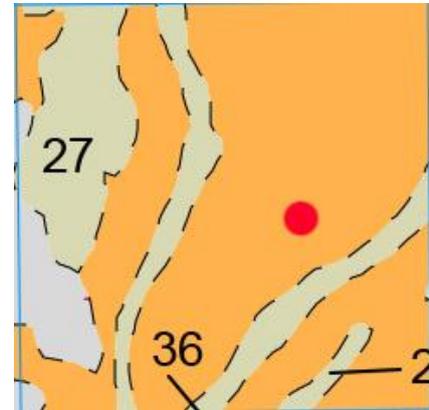
ROCAS ÍGNEAS SIN CINEMÁTICAS PRECOCES



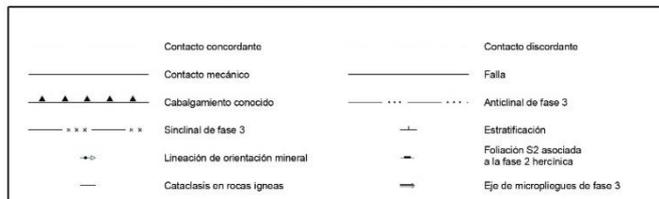
ROCAS ÍGNEAS PREHERCÍNICAS



ROCAS FILONIANAS



SÍMBOLOS CONVENCIONALES



Legenda y recorte de la zona objeto de PERIM en el Mapa Geológico de España (Toledo).

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Finalmente, cuando se redacten los proyectos de urbanización y ejecución sobre la manzana objeto de esta figura de planeamiento, se llevará a cabo estudio geotécnico que desglose el reconocimiento inmediato del subsuelo y la capacidad portante del mismo ante la construcción y urbanización que se podrán proyectar posteriormente.

Por las referencias de edificaciones en las áreas colindantes, así como la consolidación del entorno más inmediato a este suelo, se estima que este es apto para edificar.

5.1.2.2. TOPOGRAFÍA

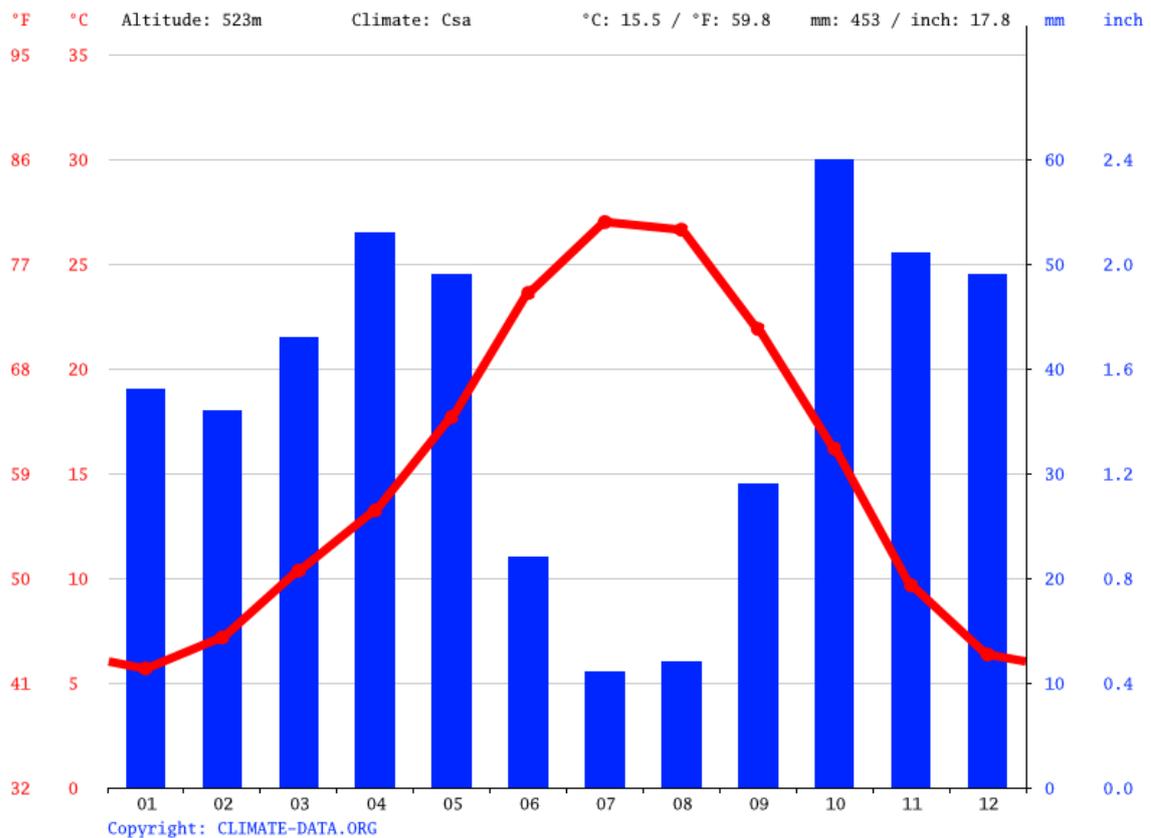
La topografía del área presenta una diferencia de cota de algo más de 7 metros entre el punto más elevado (+7,48 m. en el noroeste, cruce calle Florencia con calle Alemania) y el más bajo (+0,01 m. en el sureste, cruce calle Italia con calle Reino Unido), los cuales distan aproximadamente 55 metros.

Presenta un relieve tendido y suave con una ligera pendiente (pendiente media de aproximadamente 13,61 %) hacia el sur.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.2.3. CLIMATOLOGÍA

En Toledo el clima es templado y cálido. La lluvia en Toledo cae sobre todo en invierno, con relativamente poca lluvia en el verano. El clima aquí se clasifica como semiárido frío (Bsk) por el sistema Köppen-Geiger. La temperatura aquí es en promedio 15,5 °C, habiendo alrededor de precipitaciones de 453 mm.



Climograma de Toledo.

El mes más seco es julio con 11 mm de precipitación, mientras que, en octubre, la precipitación alcanza su pico, con un promedio de 60 mm, variando la precipitación 49 mm entre el mes más seco y el más húmedo.

La variación en la temperatura anual está alrededor de 21,3 °C, con un promedio de 27,0 °C, julio es el mes más cálido, mientras que enero es el mes más frío del año con un promedio de 5,7 °C.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

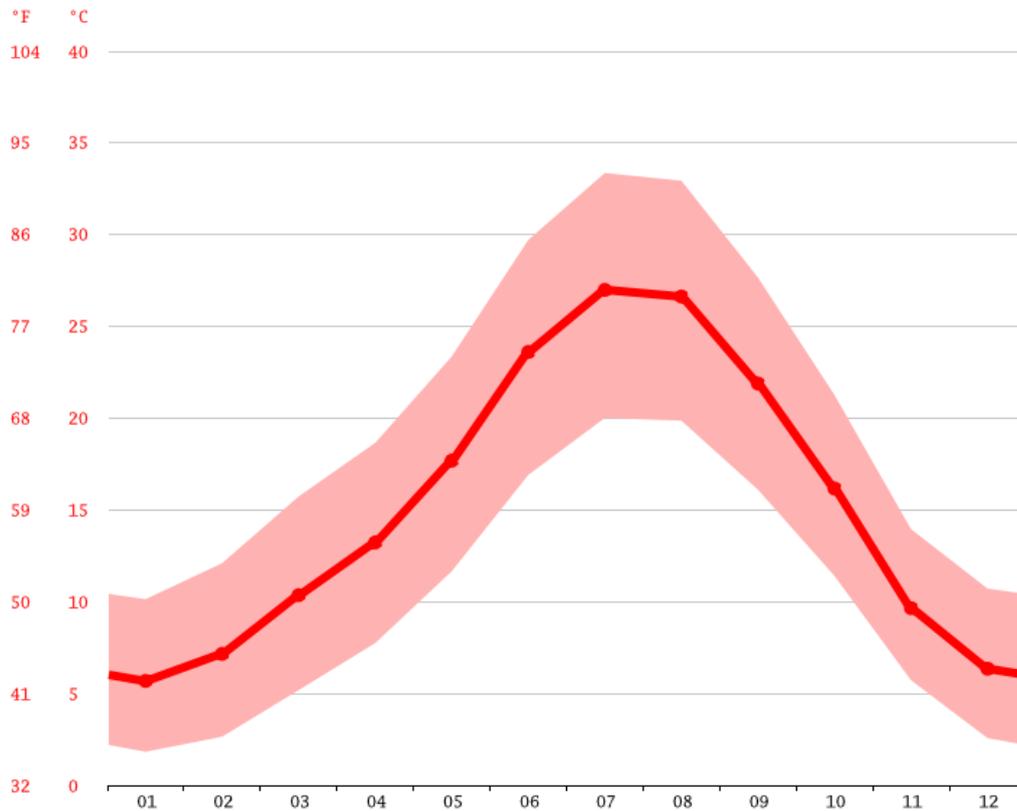


Diagrama de temperatura de Toledo.

5.1.2.4. HIDROLOGÍA

Hidrográficamente, el término municipal pertenece a la cuenca del Tajo, el cual atraviesa y bordea toda la ciudad excepto la parte norte.

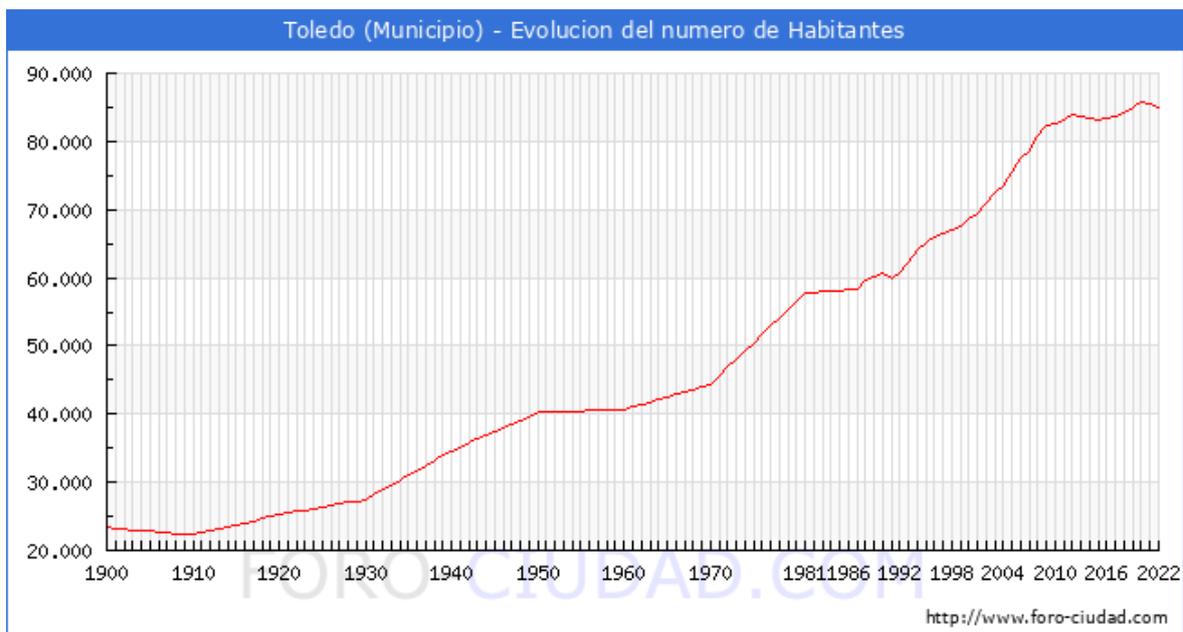
En esta área objeto de desarrollo no existen cursos de agua superficiales, estando totalmente el entorno inmediato de la manzana ya urbanizado, recogándose, por consiguiente, la escorrentía de aguas pluviales de los viales y siendo redirigidas a las redes de saneamiento perimetrales.

La parcela tampoco aparece afectada por ninguna zona de inundabilidad del visor cartográfico temático del Centro Cartográfico de Castilla-La Mancha adscrito a la Consejería de Fomento, creado por Decreto 93/2010, de 01/06/20110, de Ordenación de la Actividad Cartográfica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.3. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO
 5.1.3.1. POBLACIÓN

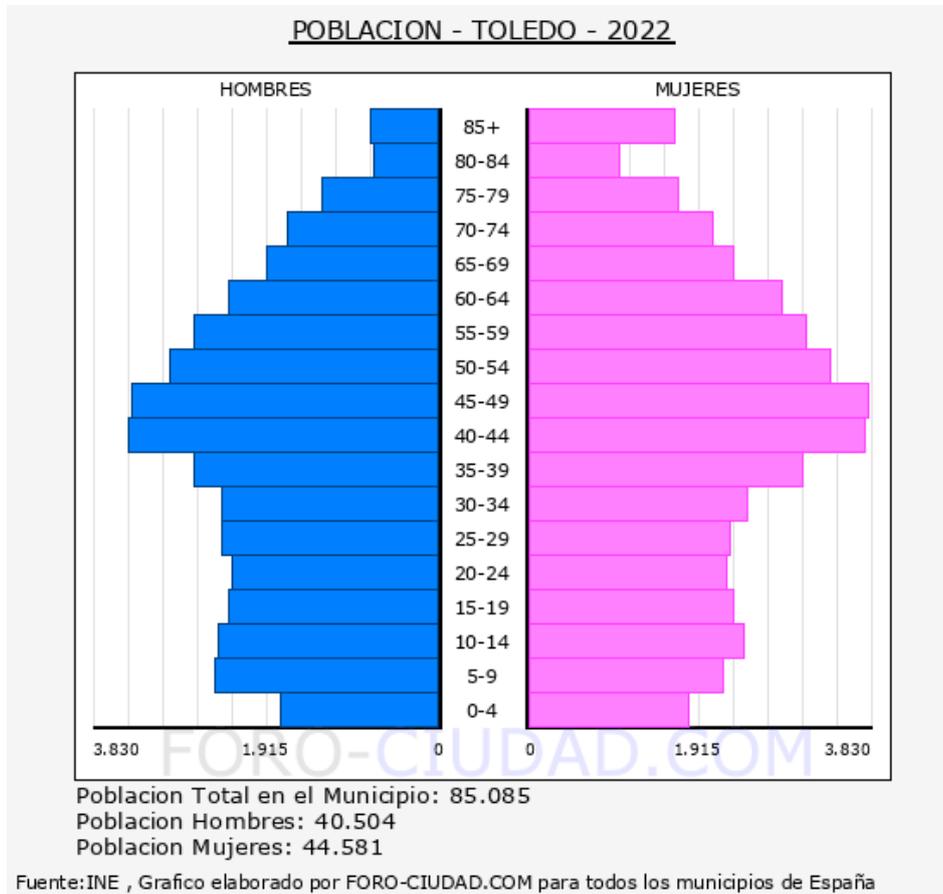
Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2.022 el número de habitantes en Toledo capital es de 85.085, 364 habitantes menos que en el año 2.021. En el gráfico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Toledo a lo largo de los años.



Evolución del número de habitantes de Toledo.

Como muestra la tabla aportada, la población del municipio, ha experimentado un crecimiento continuo desde comienzos del siglo XX, entrando esta última década en un periodo de consolidación. La población mayoritaria está comprendida entre 25 y 60 años, siendo en dicho tramo de población, donde más probabilidades se tiene de optar por la adquisición de un inmueble y en el que puede preverse un escenario de evolución de la población.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Pirámide de población 2.022 de Toledo.

5.1.3.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA

La industria metalúrgica ha sido históricamente la base económica de Toledo, con una gran tradición en la fabricación de espadas y cuchillos y una importante producción de hojas de afeitar, instrumental sanitario y productos eléctricos. También han destacado las fábricas de jabones, harinas, vidrio y cerámica, y la industria del damasquinado.

En la actualidad Toledo es una ciudad en la que el sector terciario (servicios) domina la actividad económica, como se ve en los datos del Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha de 2.021, la distribución de afiliados a la Seguridad Social por sectores de ocupación es: 88,86% de la población dedicada a los servicios, el 6,51% a la industria, el 3,11% a la construcción, el 1,39% a la agricultura y el 0,12% restante no consta.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Trabajadores afiliados por sector de actividad a 31 de diciembre de 2021

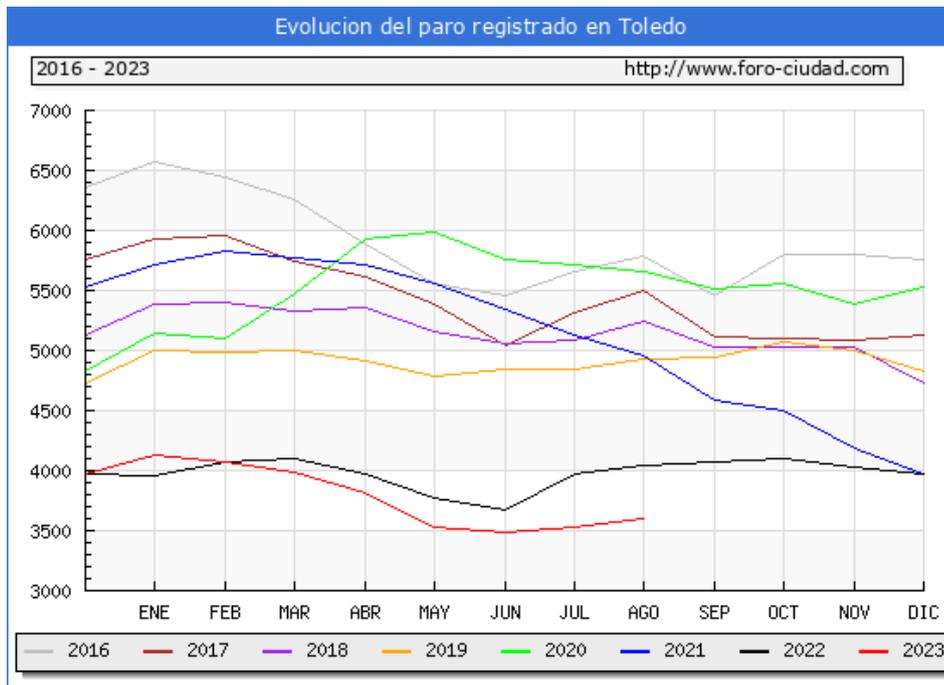
Agricultura	985	1,39 %
Industria	4.608	6,51 %
Construcción	2.205	3,11 %
Servicios	62.901	88,86 %
No consta	88	0,12 %
TOTAL	70.787	100 %

Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

Tabla de trabajadores afiliados a la Seguridad Social (Toledo).

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de agosto 2.023, el número de parados ha subido en 75 personas. De las 75 personas nuevas en de la lista del paro en Toledo aumento en 45 hombres y 30 mujeres. El número total de parados es de 3.605, de los cuales 1.395 son hombres y 2.210 mujeres. Las personas mayores de 45 años con 1.889 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 1.462 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 254 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 2.839 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 332 parados, la industria con 205 parados, la construcción con 182 parados y, por último, la agricultura con 47 parados.



Evaluación de paro registrado en Toledo.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Agosto 2023	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	3605	+75	2.12 %	-444	-10.97 %
HOMBRES	1395	+45	3.33 %	-123	-8.10 %
MUJERES	2210	+30	1.38 %	-321	-12.68 %
MENORES DE 25 AÑOS:	254	+3	1.20 %	-19	-8.98 %
HOMBRES	126	+8	6.78 %	-7	-5.28 %
MUJERES	128	-5	-3.76 %	-12	-8.57 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	1462	+55	3.91 %	-259	-15.05 %
HOMBRES	544	+67197	13.047.98 %	-88	-13.65 %
MUJERES	918	+26	2.91 %	-173	-15.86 %
MAYORES DE 45 AÑOS	1889	+17	0.91 %	-166	-8.08 %
HOMBRES	725	+8	1.12 %	-30	-3.97 %
MUJERES	1164	+9	0.78 %	-136	-10.46 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	47	+2	4.44 %	-24	-33.80 %
INDUSTRIA	205	-5	-2.38 %	-42	-17.00 %
CONSTRUCCIÓN	182	+8	4.60 %	-26	-12.50 %
SERVICIOS	2839	+63	2.27 %	-352	-11.03 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	332	+7	2.15 %	0	0 %

Datos de paro (agosto 2.023) en Toledo.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.4. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO
5.1.4.1. USOS ACTUALES DEL SUELO

El suelo se encuentra dentro del suelo clasificado como urbano, quedando la manzana objeto del PERIM pendiente del acto edificatorio, encontrándose actualmente no desarrollado como se puede apreciar en las fotografías siguientes.



Fotografía N.º 1 del estado actual del ámbito de actuación. Calle Florencia c/v calle Italia.

Este suelo se encuentra delimitado por un vallado perimetral de malla metálica, cubierto por un manto de vegetación herbácea sobre el tapiz de tierra.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Fotografía N.º 2 del estado actual del ámbito de actuación. Calle Reino Unido c/v calle Alemania.



Fotografía N.º 3 del estado actual del ámbito de actuación. Calle Alemania c/v calle Florencia.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CATASTRO					
PROPIEDAD	MANZANA	PARCELA	REF. CATASTRAL		SUPERFICIE
GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.	17543	01	1754301VK1115D0001DO		1.142,00
REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 1 DE TOLEDO					
PROPIEDAD	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE
GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.	36152	1224	716	216	1.156,65

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.4.3. EDIFICACIONES EXISTENTES

No existen edificaciones en el interior de la manzana objeto de PERIM.

5.1.4.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen infraestructuras en el interior de la manzana objeto de PERIM. No obstante, el plano I-06 dejará definido las acometidas de las infraestructuras existentes perimetrales para la conexión de los proyectos de construcción y urbanización que se podrán proyectar posteriormente.

5.1.4.5. AFECCIONES

No existen afecciones en el interior de la manzana objeto de PERIM. Por el ámbito no discurren arroyos ni vías pecuarias, no teniendo tampoco afección alguna de infraestructura, instalación o edificación cercana.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.4.6. PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO

El paisaje urbano inmediato a la manzana objeto de PERIM es el habitual a un área urbana consolidada en la década de 1.995-2005, encontrándose fuera y alejada de alguna zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.

Las edificaciones que conforman el entorno se componen desde bloques plurifamiliares de cinco plantas con bajos comerciales, hasta viviendas unifamiliares en la parte más elevada colindantes con la circunvalación de Toledo.



Fotografía N.º 4 de la subida desde Plaza España por calle Reino Unido hasta el ámbito de actuación.

5.1.4.7. ESPACIOS SENSIBLES

No existen espacios sensibles cercanos a los que pueda afectar una actuación urbanística o edificatoria en el interior de la manzana objeto de PERIM.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.4.8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO Y APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Visto el análisis de los subapartados anteriores, relativos a este suelo y su entorno más inmediato, se considera adecuado la tramitación de esta figura de planeamiento para **modificar el uso de la parcela y destinar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos a un uso residencial. La inviabilidad de ejecución de los usos actuales, queda demostrada al no haberse desarrollado ninguna actuación que consuma el aprovechamiento actual en más de 20 años.**

Además, ya la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (SUMA), introdujo el nuevo artículo 14 bis en el TRLOTAU, donde en su apartado 1 describe el objetivo que también persigue este PERIM, enfocado en hacer un uso racional del suelo y, por ende, la regeneración y renovación urbana de los tejidos urbanos existentes:

“Artículo 14 bis. Determinaciones sobre desarrollo sostenible.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regulados en la presente ley deberán cumplir el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de Castilla-La Mancha, y, dentro de su respectiva competencia, tendrán los siguientes objetivos:

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales.

b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados.

c) Se propiciarán diseños urbanos que eviten, en la medida de lo posible, los desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta desde las nuevas áreas residenciales a los servicios y dotaciones básicas, públicas y privadas, entendiéndose por estos los destinados a educación obligatoria, atención sanitaria primaria, mercados, comercios generalistas, etc.”

Por tanto, queda justificado, el interés público de la posterior operación de edificación que consolide este suelo, actualmente vacante y abandonado, que deje el tejido urbano de esta zona completamente consolidado, que, como ya se ha explicado anteriormente, por su localización, dimensiones, características físicas (topográficas y geológicas), situación inmersa en tejido residencial consolidado, proximidad a la red de dotaciones y carreteras del municipio, además de la existencia en su perímetro de las redes urbanas de infraestructuras y servicios, el terreno **se considera especialmente apto** para albergar el uso residencial que el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de Ordenación Detallada pretende establecer y acoja la demanda de viviendas en Toledo.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.1.5. ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL PGOU DE TOLEDO DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación para este suelo, se establece para albergar dos usos mayoritarios (OE):

- Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP)
- Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU)

La ordenanza definida en el PGOU de Toledo que regula este suelo, es la **ORDENANZA 21 A**, siéndole de aplicación el **Grado 2** de dicha Ordenanza: **Residencial Unifamiliar (RU)**: Edificación Residencial y Terciario.

A continuación, se muestra la Ordenanza 21 A del PGOU al completo, señalando la parcela N.º 26, dentro de la cual se encuentra el espacio vacante objeto del PERIM:

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ORDENANZA 21. SECTOR 3 DEL PGOU 1986 (UU. 20)
ORDENANZA 21 A.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.A, según plan parcial aprobado. Corresponde a:

- Grado 1 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto.
- Grado 2 Uso residencial Unifamiliar (RU) con tipología unifamiliar.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: La resultante con las reflejadas en los cuadros siguientes

Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP)

GRADO I. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL
1	6.594	98	11.615	2.441	14.056
2	6.790	100	12.000	2.522	14.522
3	8.695	128	15.370	3.230	18.600
4	4.790	70	8.456	1.777	10.233
5	4.696	70	8.290	1.743	10.033
6	4.627	68	8.168	1.717	9.885
7	4.580	68	8.085	1.700	9.785
8	4.510	66	7.962	1.674	9.636
9	4.162	60	7.347	1.545	8.892
10	4.510	60	7.962	1.674	9.636
11	4.743	70	8.373	1.760	10.133
12	5.952	88	10.507	2.208	12.715
13	10.860	160	19.172	4.030	23.202
14-15	26.431	438	47.361	5.072	52.433
16	10.230	169	18.274	1.963	20.237
17	14.452	239	25.844	7.431	28.604
18	13.271	195	23.429	4.925	28.354
19	18.407	270	32.496	6.831	39.327
20 A	4.162	72	8.892	0	8.892
20 B1	6.929	112	13.160	1.635	14.795
20 B2	1.400	0	0	3.000	3.000
GRADO 1	170.791	2.601	302.763	58.878	356.970

Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU)

GRADO II. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL
21	13.400	67	12.060	0	12.060
22	6.000	30	5.400	0	5.400
23	10.200	51	9.180	0	9.180
24	10.600	53	9.805	2.451	12.256
25	7.000	35	6.475	0	6.475
26	11.623	58	10.730	2.307	13.037
27	4.874	24	4.440	1.110	5.550
28	9.000	48	8.640	0	8.640
29	8.402	46	7.770	1.942	9.712
30	8.600	47	7.955	1.988	9.943
31	11.250	53	9.540	0	14.211
32	19.295	0	0	18.014	18.014
33	12.000	0	0	12.000	12.000
40	3.800	0	0	4.440	4.440
GRADO 2	132.244	512	91.995	44.252	140.918
TOTAL	303.035	3113	394.758	103.130	497.888

(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- **Alturas máximas:**
 - **Grado 1.** 19,50 metros, equivalentes a cinco (5) plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.
 - **Grado 2.** 14,00 metros, equivalentes a 3 plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 50%

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

- **Distancias mínimas:** la separación entre edificios será al menos igual a la altura del menor bloque.
- **Parcela mínima:** 200 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
 - **Grado 1.** Residencial Plurifamiliar (RP)
 - **Grado 2.** Residencial Unifamiliar (RU)
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en uso residencial unifamiliar y Plurifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
 - Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Página 118 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Toledo.

En base al apartado 3 del Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 9 de septiembre de 2.022 (ANEXO II.A.):

“3.- Dentro de la parcela queda un espacio vacante, Parcela Catastral 1754301VK1115D0001DO, sita en la confluencia de la Calle Reino Unido, Calle Alemania y Calle Italia, con una superficie catastral de 1.142 m².

Sobre este espacio puede aplicarse una edificabilidad de 430,00 m² de uso residencial para un máximo de dos (2) viviendas y 2.307,00 m² de uso terciario, con una ocupación en planta del 100 % de la superficie de parcela.

Serán de aplicación el resto de parámetros generales de la ordenanza.”

Para poder realizar el cambio del uso mayoritario (Residencial Unifamiliar) y compatible (Terciario) al uso Residencial Plurifamiliar, se atenderá a la tabla de coeficientes de ponderación del artículo 266.- Coeficientes de uso de las Normas Urbanísticas del PGOU, que permitirán calcular el aprovechamiento urbanístico pendiente de consumir en la manzana objeto de PERIM, obteniendo:

- **Coeficiente uso Residencial Unifamiliar (RU) 1,25**
- **Coeficiente uso Residencial Plurifamiliar (RP) 1,35**
- **Coeficiente uso Terciario 1,38**

CAPITULO III. SIMULTANEIDAD DE USO

Artículo 266º.- Coeficientes de uso

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.

A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

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

Página 117 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Toledo.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que se plantea modifica únicamente la ordenación detallada (OD) establecida en el PGOU vista en el apartado anterior de acuerdo a la tabla siguiente:

TIPO DE ORDENACIÓN	PARÁMETRO URBANÍSTICO	PERIM MODIFICA	PROPUESTA
ESTRUCTURAL	Coeficiente de edificabilidad	NO	No se incrementa la edificabilidad (se reduce aprovechamiento urbanístico).
DETALLADA	Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante	SÍ	Modificar de grado 2 a grado 1.
DETALLADA	Condiciones de parcela	SÍ	Modificar ocupación máxima.
ESTRUCTURAL	Usos mayoritarios	NO	(*) No se modifica el uso global mayoritario existente en la zona.
DETALLADA	Usos compatibles	NO	No modifica.
DETALLADA	Usos prohibidos	NO	No modifica.
DETALLADA	Tipología de edificación	NO	No modifica.
DETALLADA	Condiciones morfológicas y estéticas	NO	No modifica.
DETALLADA	Aparcamientos	INCORPORA	Se incluye el parámetro de dotación.

(*) Aun no modificando el uso residencial mayoritario en la zona, el nuevo grado de ordenación que se definirá en la nueva ordenanza fijará únicamente la tipología Residencial Plurifamiliar (RP).

El objetivo que se persigue es **proponer un nuevo grado 1.2. de ordenación**, a los ya existentes grados 1 y 2 de la ORDENANZA 21 A, **continuando sin modificar el uso mayoritario (OE) residencial existente en esta zona**, y modificando únicamente algunos parámetros de la ordenación detallada (OD), los cuales permitan establecer la normativa de aplicación en este suelo, para poder desarrollar en un futuro un proyecto de edificación residencial plurifamiliar que agote y materialice la edificabilidad sobrante y restante que tiene asignada esta parcela.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

Como se ha dicho en el apartado anterior, **este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora NO modifica la ordenación estructural (OE)**, manteniendo en este suelo el uso mayoritario global residencial de la zona y no siendo objeto de modificación la edificabilidad sobrante y restante asignada a este suelo.

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PENDIENTE DE CONSUMIR EN PARCELA OBJETO PERIM					
USO			COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD [m ² t]	APROVECHAMIENTO [Ud.A.]
Residencial	Unifamiliar	RU	1,25	430,00	537,50
Terciario	Restantes a los no prohibidos	-	1,38	2.307,00	3.183,66
TOTAL PENDIENTE DE CONSUMIR				2.737,00	3.721,16
<p>Como el PERIM que se redacta, pretende establecer la normativa de aplicación de este suelo para un posterior Proyecto Básico y de Ejecución de un bloque residencial plurifamiliar, dejaría cambiado el grado de aplicación pasando del actual Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU) a un nuevo Grado “1.2.” cogiendo los parámetros generales del actual Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP), <u>manteniendo</u> la edificabilidad pendiente de consumir y <u>reduciendo</u> el aprovechamiento urbanístico con el uso residencial plurifamiliar resultante de esta nueva ordenación de acuerdo al siguiente cálculo:</p>					
CÁLCULO DE REDUCCIÓN DE APROVECHAMIENTO MANTENIENDO EDIFICABILIDAD PENDIENTE DE CONSUMIR EN PARCELA OBJETO PERIM POR CAMBIO DE USO					
Residencial	Plurifamiliar	RP	1,35	2.737,00	3.694,95
TOTAL PENDIENTE DE CONSUMIR				2.737,00	3.694,95
<p>Como el PERIM reduce el aprovechamiento actual (3.694,95 < 3.721,16 al cambiar a un uso con un coeficiente de ponderación menor 1,35 < 1,38), no será precisa la previsión de estándares de calidad urbana (cesiones para suelo dotacional público) ni la cesión del porcentaje de participación pública en las plusvalías generadas por incremento de aprovechamientos.</p> <p>No obstante, al producirse un aumento en el número de viviendas (que se encuentra limitado en el planeamiento actual), sí se produce el incremento de densidad poblacional, por lo que se prevé la compensación mediante una cesión de suelo destinado a Zona Verde de 15,00 m²s por cada 100 m²t de uso residencial nuevo (edificabilidad del uso terciario que pasa a residencial plurifamiliar).</p>					
CESIONES DE SUELO POR CAMBIO DE USO (GENERACIÓN DE RESIDENCIAL)					
ZONA VERDE: 15 m ² s / 100 m ² t			2.307,00 x 0,15		346,05 m²s
TOTAL CESIONES ZV				346,05 m²s	
Esta superficie se destinará a una zona verde ocupando la porción sur de la parcela actual según planos de ordenación.					

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

CUADRO COMPARATIVO CON PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL VIGENTE PGOU CON PERIM PROPUESTO					
CALLE REINO UNIDO – SECTOR 3 - BUENAVISTA			CALLE REINO UNIDO – SECTOR 3 - BUENAVISTA		
MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 28 DEL PGOU aprobada por la Consejería de Fomento 21/12/2018			PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (OD) que se presenta actualmente		
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 21 A. Grado 2			NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN: 21 A. Grado 1.2.		
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS			CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		
SUPERFICIES	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR [m ² t]	430,00	SUPERFICIES	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR [m ² t] (SE MANTIENE)	2.737,00
	TOTAL EDIFICABILIDAD TERCIARIO [m ² t]	2.307,00		TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO [Ud.a] (SE REDUCE) *Coef. de ponderación utilizados según art. 266 PGOU	3.694,95
	TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO [Ud.a] *Coef. de ponderación utilizados según art. 266 PGOU	3.721,16		EQUIPAMIENTO [m ² s]	0,00
	EQUIPAMIENTO [m ² s]	0,00		ZONA VERDE [m ² s]	346,05
	ZONA VERDE [m ² s]	0,00		VIARIO [m ² s]	0,00
	VIARIO [m ² s]	0,00			

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.2. INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON ÁREAS COLINDANTES

Una vez visto ya la aptitud de estos terrenos en la memoria informativa de este documento, desde el punto de vista geológico, hidrológico, topográfico y emplazándose inmerso en el suelo urbano, ya tiene a lo largo del perímetro las diferentes acometidas que conectan con la dotación de las infraestructuras y servicios comunes que los usos residenciales exigen.

Los retranqueos propuestos, respecto a la calle Florencia (3 metros) y zona verde (2 metros), dejan totalmente integrado el volumen en el entorno, tanto por la alineación ordenada para la edificación, como por la cesión de zona verde colindante que supondrá en sí una mejora en la calidad urbana de esta área.

Por lo tanto, esta actuación quedaría totalmente integrada en el sector y municipio de Toledo, desarrollando la huella de este vacío urbano existente, resultando especialmente adecuado este terreno para acoger un pequeño crecimiento de suelo residencial.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Los criterios seguidos para la elaboración de la propuesta son los siguientes:

- Determinaciones del PGOU de Toledo.
- Determinaciones del informe urbanístico municipal de este suelo.
- Agotamiento del derecho edificatorio.
- Consolidación del tejido urbano desapareciendo espacios vacantes abandonados.
- Viabilidad económica.

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN DE PERIM		1.142,00 m²s	
MANZANAS (ámbito PERIM)		1.142,00 m ² s	
ZONA VERDE (cesión ZV = 15m ² s/100m ² t nuevos residenciales)		346,05 m ² s	
SUPERFICIE NETA (descontando cesiones)		795,95 m ² s	
REPARTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			
	SUPERFICIE (m²s)	COEF. EDIF.	EDIF. (m²t)
PLURIFAMILIAR (RP) (100,00%)	795,95	3,438	2.737,00
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL			2.737,00

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

A continuación, se adjunta ficha de gestión urbanística de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	CALLE REINO UNIDO– SECTOR 3 - BUENAVISTA	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO	
C.- PLANO DE SITUACIÓN:		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la operación de reforma interior: Consolidación del tejido urbano desapareciendo espacios vacantes abandonados. Cesión de Zona Verde como apoyo al equipamiento de la zona así como mejora del entorno visual.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	1.142,00 m²s	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	-	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):	1.142,00 m²s	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial Plurifamiliar (RP)	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	2.737,00 m²t	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: (En su caso, se señalarán los regímenes de suelo resultantes de la operación de reforma interior. Se especificarán los coeficientes utilizados para el cálculo del aprovechamiento) Coeficientes de ponderación utilizados: - Residencial Plurifamiliar (1,35)		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	346,05 m²s	
E.1.1- Zonas Verdes:	346,05 m²s	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	795,95 m²s	

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:

ORDENANZA 21 A-Grado 1.2.: Residencial Plurifamiliar (RP)

E.4.- Observaciones:

(Al menos, se especificarán los usos compatibles y/o prohibidos cuando sean diferentes a los previstos en las ordenanzas edificatorias generales del POM)

Los previstos en la ordenanza edificatoria de aplicación.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3.1. USOS Y TIPOLOGÍAS

En este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de Ordenación Detallada en calle Reino Unido – Sector 3 – “Buenavista” existirá únicamente el **uso mayoritario de Residencial Plurifamiliar (RP) con tipología de Edificación Aislada (EA)**.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3.2. SISTEMA VIARIO

Este PERIM no contempla ordenación de sistema viario al haber sido este suelo (ya urbano constituyendo una manzana con viario perimetral) objeto de desarrollo del Plan Parcial – Sector 3, viniendo esta figura de planeamiento a acomodar y modificar aspectos y parámetros urbanísticos de la Ordenación Detallada (OD) definidos en la Ordenanza de aplicación del actual PGOU. Por consiguiente, tampoco se contemplan cesiones de dotaciones públicas de aparcamientos.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3.3. CESIONES

CESIONES (30,30% del suelo en manzana objeto)	
ZONA VERDE	346,05 m²s

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE

Este PERIM delimita una manzana en suelo urbano, no siendo objeto de delimitación de Unidad de Actuación alguna.

De acuerdo a la *Subsección Sexta. Estudios de Detalle*, la cual comprende los artículos del 72 al 75 del Reglamento de Planeamiento, podrán presentarse Estudios de Detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3.5. DEFINICIÓN Y CÓMPUTO DE SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES

Este PERIM no contempla cómputo de cesiones de sistemas locales de dotaciones al encontrarse ya en suelo urbano. No obstante, al producirse un aumento en el número de viviendas, sí se produce un incremento de densidad poblacional, dejando ordenada una cesión de suelo destinado a zona verde de 15m²s por cada 100 m²t de uso residencial nuevo.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.3.6. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS

Las consecuencias sociales y económicas de la actuación edificatoria que será posible gracias a la aprobación de esta figura de planeamiento para el municipio de Toledo son positivas.

- La realización de la obra de edificación, ya genera trabajo tanto directo como indirecto, produciendo por consiguiente el respectivo enriquecimiento monetario, tanto para los habitantes, como para el Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento recibe las cesiones de suelos correspondientes, además del aumento de valor de este suelo para la percepción del correspondiente Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- La Zona Verde cedida servirá de apoyo a los espacios libres de la zona, así como de mejora del entorno visual.
- El desarrollo de este suelo residencial cierra el vacío (que genera este ámbito actualmente) del tejido urbano de la zona.
- Se dará respuesta a la gran demanda de vivienda que existe en Toledo en contraposición a la poca oferta.
- Como conclusión, esta reforma dinamizará económicamente la zona y el municipio en general.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

5.2.4. FICHA-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA C/ REINO UNIDO – SECTOR 3 - “BUENAVISTA”		
ORDENACIÓN		PERIM (OD)
SUPERFICIE TOTAL		1.142,00 m²s
USO MAYORITARIO		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
USO SECUNDARIO		COMPATIBLES SEGÚN ORDENANZA
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO RESIDENCIAL RESULTANTE		795,95 m²s
EDIFICABILIDAD TOTAL		2.737,00 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1,35 u.a./m²t
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	3.694,95 Ud.a.
ZONA VERDE (cesión)		346,05 m²s

En Toledo, marzo de 2.024

ARQUITECTO:

PROMOTOR:

Gustavo Adolfo Gómez Valadés
 Colegiado N.º 4.546 COACM

GESTIÓN Y PROMOCIÓN
 DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO I.
ORDENANZA URBANÍSTICA

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ORDENANZA DE APLICACIÓN PROPUESTA EN PERIM	
Ordenanza de aplicación:	21 A Grado 1.2 Residencial Plurifamiliar.
Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente del PERIM como zona 21.A.1.2., según Plan Especial de Reforma Interior. Corresponde a:	
<ul style="list-style-type: none"> Grado 1.2 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto. 	
(OE) Coeficiente de edificabilidad:	
Edificabilidad:	Según ordenación en PERIM.
(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:	
Alturas máximas:	19,50 metros, equivalentes a cinco (5) plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.
(OD) Condiciones de parcela	
Ocupación máxima:	100 % en planta sótano y 85% en resto de plantas.
Distancias mínimas:	Según plano de alineaciones en PERIM.
Parcela mínima:	200 m ² .
(OE) Usos mayoritarios:	
Grado 1.2. Residencial Plurifamiliar (RP).	
(OD) Usos compatibles:	
Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en las normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.	
(OD) Usos prohibidos:	
Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.	
Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º.	
Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª.	
Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª.	
Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª.	
(OD) Tipología de la edificación:	
Edificación Aislada (EA)	
(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:	
Se permiten las cubiertas planas.	
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.	
Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen.	
(OD) Aparcamientos:	
Se deberá contar con 1 plaza por cada 100 m ² de edificabilidad sobre rasante.	

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO II. INFORMES DE TRAMITACIÓN DEL PERIM

- A. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 09 de septiembre de 2.022 relativo a la viabilidad urbanística de cambio de uso en el inmueble sito en la calle Florencia, N.º 2, ref. catastral 1754301VK1115D0001DO en función de la normativa urbanística vigente.*

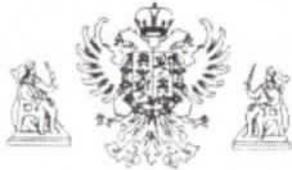
- B. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 19 de diciembre de 2.023 relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la calle Reino Unido, Sector 3 – Buenavista, de Toledo.*

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO II. INFORMES DE TRAMITACIÓN DEL PERIM

- A. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 09 de septiembre de 2.022 relativo a la viabilidad urbanística de cambio de uso en el inmueble sito en la calle Florencia, N.º 2, ref. catastral 1754301VK1115D0001DO en función de la normativa urbanística vigente.*

- B. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 19 de diciembre de 2.023 relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la calle Reino Unido, Sector 3 – Buenavista, de Toledo.*



Excmo. Ayuntamiento
de
Toledo

**INFORME SOBRE INMUEBLE SITO EN
LA CALLE FLORENCIA nº 2
(CATASTRAL 1754301VK1115D0001DO).
SECTOR 3-BUENAVISTA**

26003/2021
INFURBTCO-2021-058

En relación con la solicitud presentada por IBERIA REAL ESTATE S.A., que corresponde al Expediente 58/21, de INFORMACIÓN URBANÍSTICA sobre la VIABILIDAD URBANÍSTICA DE CAMBIO DE USO en el inmueble sito en la Calle Florencia nº 2, Ref. Catastral 1754301VK1115D0001DO, en función de la normativa urbanística vigente, el Arquitecto Municipal que suscribe informa:

1.- En la actualidad se encuentra en vigor la Modificación 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento (D.O.C.M. 28-12-18 y B.O.P. 11-01-19).

El inmueble sobre el que se solicita información se encuentra ubicado en suelo clasificado como Urbano, en concreto en el ámbito de la Unidad Urbanística 20-"Sector 3".

Corresponde a la Parcela P-26 del ámbito siéndole de aplicación la Ordenanza 21A-Grado 2: Residencial Unifamiliar (RU).

Grado 2 Residencial Unifamiliar (RU)

GRADO II. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO						
PARCELA	SUPERFICIE	Nº MAXIMO VIVIENDA	EDIFICACION RESIDENCIAL	EQUIPO PRIVADO	EDIFICACION TOTAL	
21	13.400	67	12.060	0	12.060	
22	6.000	30	5.400	0	5.400	
23	10.200	51	9.180	0	9.180	
24	10.600	53	9.805	2.451	12.256	
25	7.000	35	6.475	0	6.475	
26	11.623	58	10.730	2.307	13.037	
27	4.874	24	4.440	1.110	5.550	
28	9.000	48	8.640	0	8.640	
29	8.402	46	7.770	1.942	9.712	
30	8.600	47	7.955	1.988	9.943	

OD) **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**

- **Alturas máximas:**
 - **Grado 2** 14,00 m equivalentes 3 plantas.

[1/3]

**SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS
NEGOCIADO DE LICENCIAS DE OBRAS**

[.../...]

- **Distancias mínimas:** la separación entre edificios será al menos igual a la altura del menor bloque.
- **Parcela mínima:** 200 m²
- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 50%
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - **Grado 2:** Residencial Unifamiliar (RU)
- (OD) **Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) **Usos prohibidos**
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1^o
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a y 7^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1^a y 2^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1^a, 2^a y 3^a
- (OD) **Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en uso residencial unifamiliar y Plurifamiliar.
- (OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
 - Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

2.- De acuerdo a los antecedentes obrantes en dependencias municipales, Expediente 29/97, la parcela fue edificada parcialmente para un conjunto de 56 viviendas (manzanas catastrales 16543, 16545, 16546 y 16548) y viales interiores.

En total la edificabilidad consumida por el conjunto de viviendas asciende a 10.300,80 m² con una superficie ocupada en planta de 4.627,30 m² lo que supone un 39,81 % del total de la parcela.

3.- Dentro de la parcela queda un espacio vacante, Parcela Catastral 1754301VK1115D0001DO, sita en la confluencia de la Calle Reino Unido, Calle Alemania y Calle Italia, con una superficie catastral de 1.142 m².

Sobre este espacio puede aplicarse una edificabilidad de 430,00 m² de uso residencial para un máximo de dos (2) viviendas y 2.307,00 m² de uso terciario, con una ocupación en planta del 100 % de la superficie de parcela.

Serán de aplicación el resto de parámetros generales de la ordenanza.

4.- Conforme al escrito presentado, en las actuales circunstancias se considera inviable la edificación y comercialización del producto inmobiliario resultante.

Se plantea la posibilidad se modificar el uso de la parcela para destinar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos a un uso residencial.

[2/3]

[.../...]

5.- Para poder proceder a dicho cambio de uso se precisaría de la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior y Mejora (P.E.R.I.M.) en el cual debería justificarse tanto el cambio de uso (inviabilidad del desarrollo en las actuales condiciones por más de 15 años) como el interés público de la operación (consolidación del tejido urbano desapareciendo espacios) vacantes abandonados.

Manteniendo los aprovechamientos actuales no sería precisa la cesión de la participación pública por el incremento de aprovechamientos.

No obstante, al producirse un aumento en el número de viviendas (que se encuentra limitado en el planeamiento actual) si se produce el incremento de densidad poblacional por lo se deberá efectuar una cesión de suelo destinado a sistemas generales (15,00 m² por cada 100 m² de uso residencial nuevo):

$$2.307,00 / 100 \times 15 = 346,05 \text{ m}^2.$$

Esta superficie se podrá/deberá destinar a una zona verde ocupando la porción sur de la parcela actual.

Se determinará igualmente la modificación del grado de la ordenanza que será de aplicación en el solar edificable resultante.

Para el desarrollo de la futura edificación se deberá tramitar, junto con la licencia de construcción, el proyecto de urbanización correspondiente a la nueva zona verde.

En ningún caso se otorgaría la licencia de primera utilización del inmueble si previamente no se han ejecutado dichas obras de urbanización y se ha procedido a la cesión al Ayuntamiento.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Toledo, a 9 de septiembre de 2022

(Firmado Digitalmente)

Fdo.: Juan José Gómez-Luengo Conde
Arquitecto Municipal

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO II. INFORMES DE TRAMITACIÓN DEL PERIM

- A. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 09 de septiembre de 2.022 relativo a la viabilidad urbanística de cambio de uso en el inmueble sito en la calle Florencia, N.º 2, ref. catastral 1754301VK1115D0001DO en función de la normativa urbanística vigente.*

- B. *Informe Urbanístico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo del 19 de diciembre de 2.023 relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la calle Reino Unido, Sector 3 – Buenavista, de Toledo.*



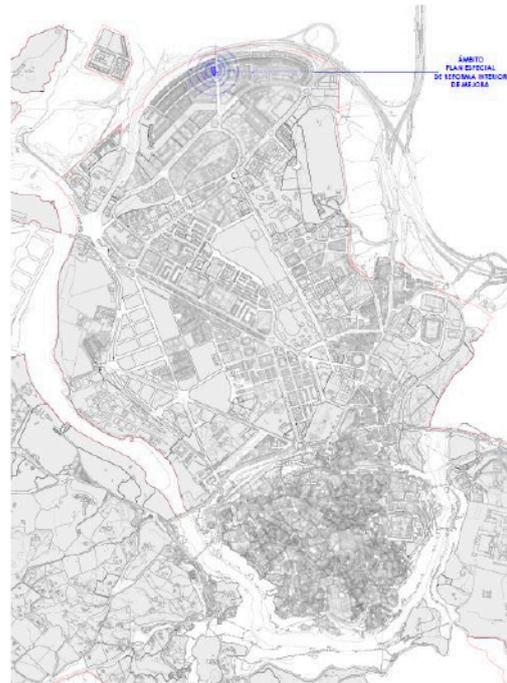
INFORME URBANÍSTICO SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA CALLE REINO UNIDO, SECTOR 3-BUENAVISTA, DE TOLEDO

PERIM CALLE REINO UNIDO

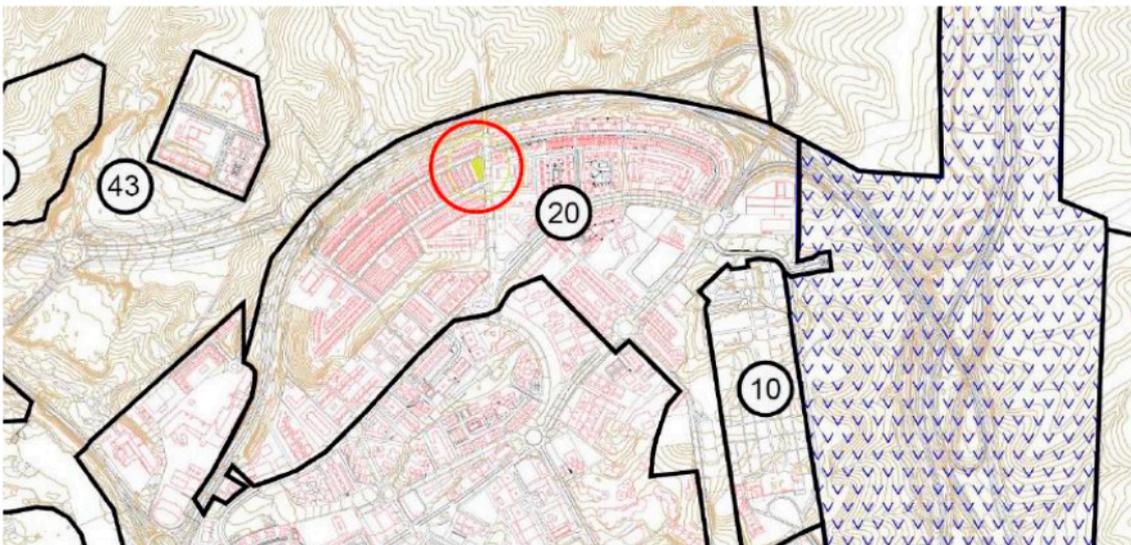


El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación Detallada se localiza al norte de la ciudad, en un suelo vacante dentro de la parcela catastral 1754301VK1115D0001DO, sita en la confluencia de la Calle Reino Unido, Calle Alemania y Calle Italia, con una superficie catastral de 1.142 m².

Este terreno podría materializar la edificabilidad sobrante de la parcela principal catastral, que son 430,00 m² de uso residencial para un máximo de dos viviendas y 2.307,00 m² de uso terciario, con una ocupación en planta del 100 % de la superficie de parcela. Un total de 2.737 m²t.



El PERI plantea **modificar el uso de la edificabilidad terciaria permitida para destinar la totalidad de la edificabilidad a uso residencial plurifamiliar.**





La calle Florencia es una calle interior de la parcela catastral, que delimita este suelo vacante del resto de la parcela ya edificada.



2.- DETERMINACIONES PROPUESTAS

Se plantea mantener la ordenación estructural, pasando los aprovechamientos urbanísticos al uso residencial plurifamiliar, aplicando la ordenanza 21 A Grado 1. Residencial Plurifamiliar del mismo sector, si bien, con la variación de la ocupación en planta, incrementando esta para poder materializar la edificabilidad resultante.

Como compensación por el nuevo uso residencial se plantea la cesión de la parte sur de la parcela para zona verde.

3.- CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Como ya se ha indicado, este terreno podría materializar la edificabilidad sobrante de la parcela principal catastral, que son 430,00 m² de uso residencial para un máximo de dos viviendas y 2.307,00 m² de uso terciario, con una ocupación en planta del 100 % de la superficie de parcela. **Un total de 2.737 m².**

En el PERI se traslada la edificabilidad a unidades de aprovechamiento, y en la nueva propuesta se mantienen estas, sin tener en cuenta que el parámetro de ordenación estructural que hay que mantener son los metros cuadrados totales de edificabilidad:

Aprovechamiento Actual:

Residencial unifamiliar 430 m² x 1,25 = 537,50 ua

Terciario 2.307 m² x 1,38 = 3.183,66 ua

Total 3.721,16 ua

Aprovechamiento Propuesto:

2.756,41 m² x 1,35 = 3.721,15 ua

El incremento de edificabilidad sí sería una modificación de la ordenación estructural, y que no es objeto de la propuesta de PERI, por lo que **la edificabilidad total residencial debe mantenerse en 2.737 m².**

Se deberá, por tanto, corregir todo el documento adecuando la edificabilidad total, y justificando el no incremento de aprovechamiento:

Aprovechamiento Actual:

Residencial unifamiliar 430 m² x 1,25 = 537,50 ua

Terciario 2.307 m² x 1,38 = 3.183,66 ua

Total 3.721,16 ua

Aprovechamiento Propuesto (manteniendo la edificabilidad):

2.737 m² x 1,35 = 3.694,95 ua

SEGUNDA.- Al mantenerse la edificabilidad actual y cambiar a un uso con un coeficiente de aprovechamiento inferior al uso terciario actual (de 1,38 a 1.35), no es precisa la previsión de estándares de calidad urbana (cesiones para suelo dotacional público) ni la cesión del porcentaje de participación pública en las plusvalías generadas por incremento de aprovechamiento, si bien, se prevé la compensación de suelo por el incremento de densidad de población, al cambiar a uso residencial la edificabilidad terciaria.



La superficie de compensación que se obtiene a razón de 15,00 m² de suelo por cada 100 m² de nueva edificabilidad de uso residencial, es de 346,05 m², superficie que no tiene las condiciones para considerarse y calificarse como sistema general, por lo que se destina a zona verde, ocupando la porción sur del terreno vacante, frente al suelo de equipamiento existente en la calle Reino Unido, entre otros la Parroquia San Juan de la Cruz, que deberá ajardinarse y acondicionarse convenientemente.

Según el artículo 88.4 del Reglamento de Planeamiento, se deberá completar el documento indicando que la ejecución de esta zona verde se llevará a cabo a través de una actuación edificatoria, debiendo presentar Proyecto de Urbanización conjuntamente con el de edificación, así como el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Así mismo, en el apartado 5.2.4 se deberá completar la Ficha resumen del ámbito de actuación, incorporando la superficie de suelo residencial resultante.

4.- CONCLUSIÓN

La implantación del uso residencial conllevará el desarrollo de estos terrenos y con ello su integración completando la trama urbana, ya que actualmente se encuentran vacantes, produciendo un vacío urbano, solución acorde a los objetivos del desarrollo sostenible establecidos en el artículo 14 bis, punto 1.b) del TRLOTAU:

*Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a **la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana** y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrutilizados. Delimitando su ámbito de actuación en el Registro de la Propiedad.*

Por ello se informa favorablemente la propuesta de cambio de uso de la edificabilidad actual no materializada para su tramitación, si bien, previamente a su sometimiento a información pública, se deberá corregir y completar el documento según las anteriores observaciones.

Toledo, a 19 de diciembre de 2023
(Firmado Digitalmente)

Fdo: Virginia Cavia Cuesta
Jefa del Área de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Promotor: **GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.**

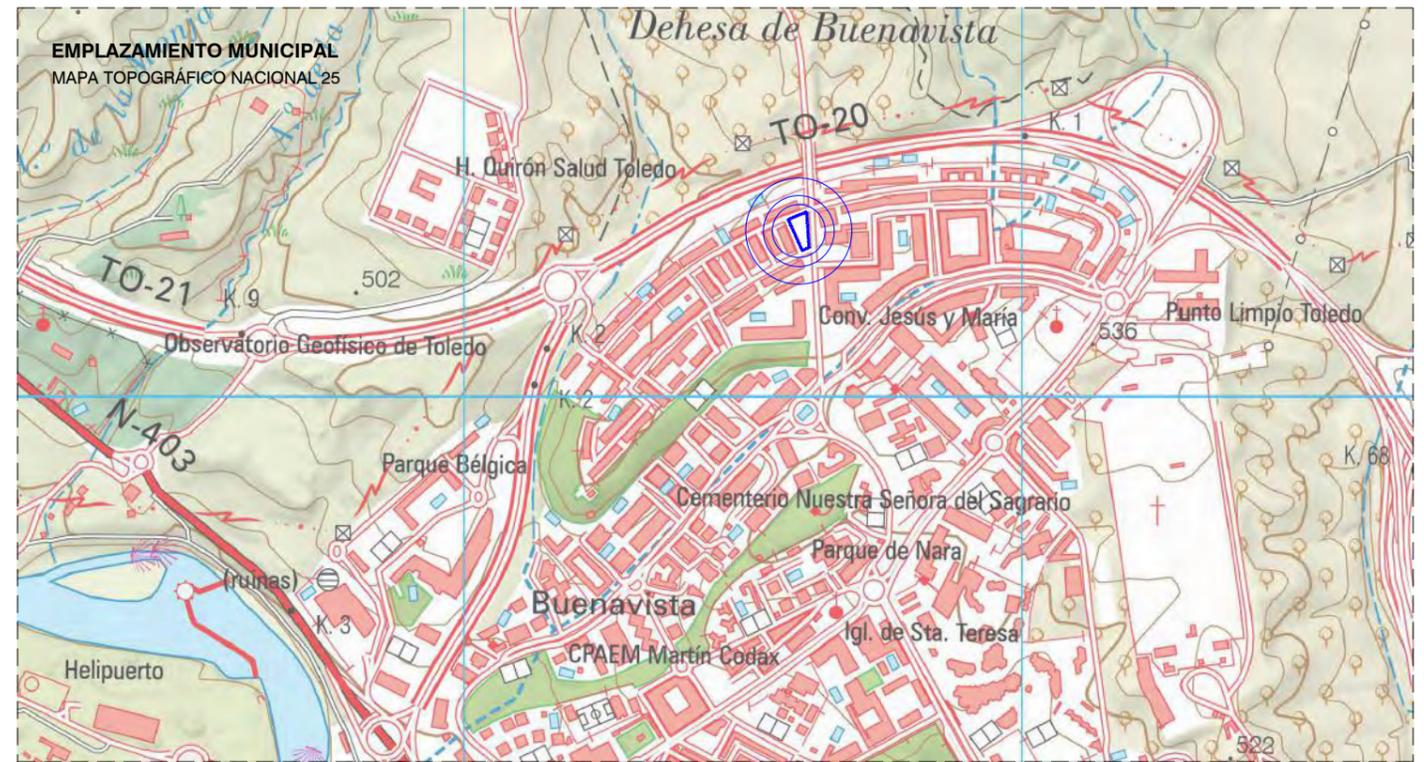
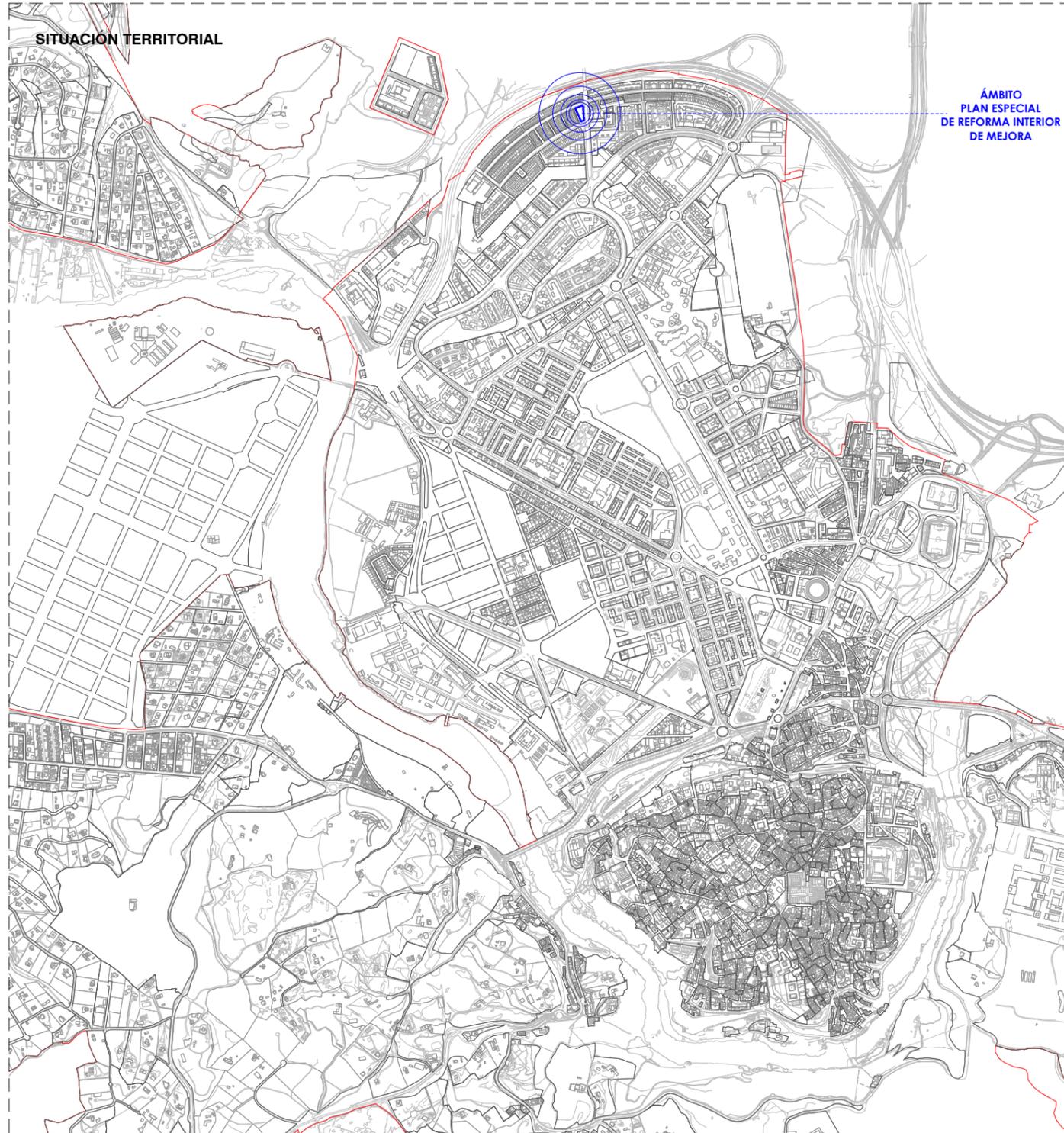
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO III.
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Toledo se sitúa en la parte nor-oriental de la provincia homónima, y a 70 kilómetros de Madrid capital.

- Ubicación: 39° 52' 00" N - 4° 02' 00" O.
- Superficie: 232,10 km².
- Altitud: 516 msnm.
- Población: 85.449 habitantes (2021).
- Densidad: 360,8 hab/km².

La morfología urbana presenta una estructura compleja en la que se mezclan diversos tipos, desde el trazado irregular predominante en el casco antiguo hasta el ortogonal característico del ensanche, pasando por la estructura dispersa de la periferia donde se mezclan los diversos usos del suelo.



ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERIA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20
45730 Villafranca de los Caballeros
TOLEDO

Tlf: 926 57 81 35
Fax: 926 57 81 52
Móvil: 625 45 81 64

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DE ORDENACIÓN DETALLADA**

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
Toledo (Toledo) 45.005

SITUACIÓN EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL		Nº DE PLANO: I-01
LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.		escala - s/e
		FECHA: Marzo '24

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valacados



CATASTRO					
PROPIEDAD	MANZANA	PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	
GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.	17543	01	1754301VK1115D0001DO	1.142,00	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 1 DE TOLEDO					
PROPIEDAD	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE
GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.	36152	1224	716	216	1.156,65

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20
45730 Villafraanca de los Caballeros
TOLEDO

Tlf: 926 57 81 35
Fax: 926 57 87 52
Móvil: 625 45 81 64

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
Toledo (Toledo) 45.005

Nº DE PLANO: **I-02**

ESTRUCTURA CATASTRAL VIGENTE

LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

FECHA: Marzo '24

escala - 1/1000

TOPOGRAFÍA ACTUAL
ORTOFOTO PNOA MÁXIMA ACTUALIDAD



LEYENDA DE TOPOGRAFÍA	
	0.00 - 1.00
	1.00 - 2.00
	2.00 - 3.00
	3.00 - 4.00
	4.00 - 5.00
	5.00 - 6.00
	6.00 - 7.00
	7.00 - 8.00

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

C/ Victoria, 20
45730 Villafranca de los Caballeros
TOLEDO

Tlf: 926 57 81 55
Fax: 926 57 87 52
Móvil: 625 45 81 64

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valadés

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
Toledo (Toledo) 45.005

TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

Nº DE PLANO:

I-03

escala - 1/250

LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

FECHA: Marzo '24



1. ESQUINA CALLE FLORENCIA C/V CALLE ALEMANIA



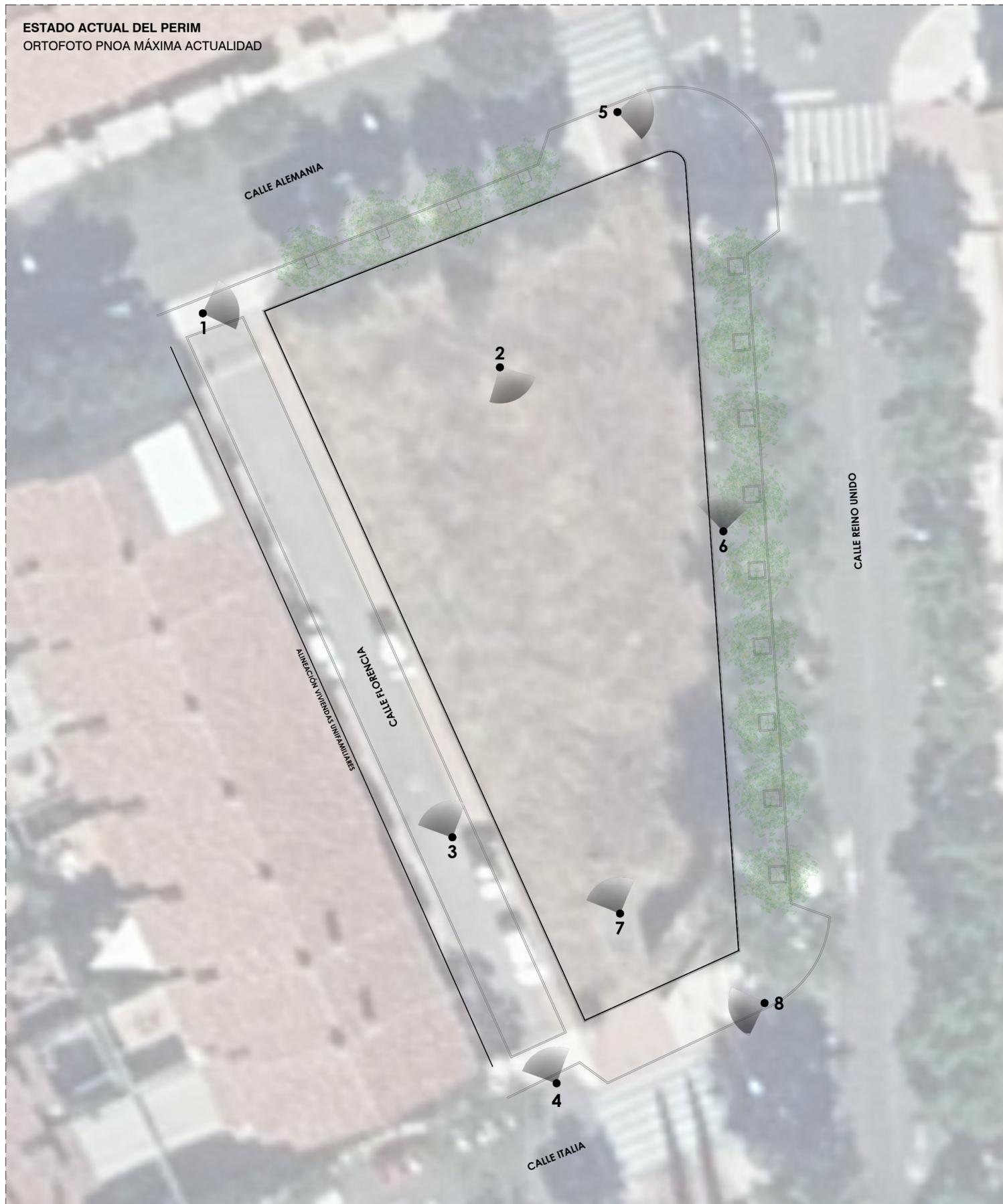
2. ZONA SUR DEL ÁMBITO



3. CALLE FLORENCIA



4. ESQUINA CALLE ITALIA C/V CALLE FLORENCIA



5. ESQUINA CALLE ALEMANIA C/V CALLE REINO UNIDO



6. CALLE REINO UNIDO



7. ZONA NORTE DEL ÁMBITO



8. ESQUINA CALLE REINO UNIDO C/V CALLE ITALIA

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



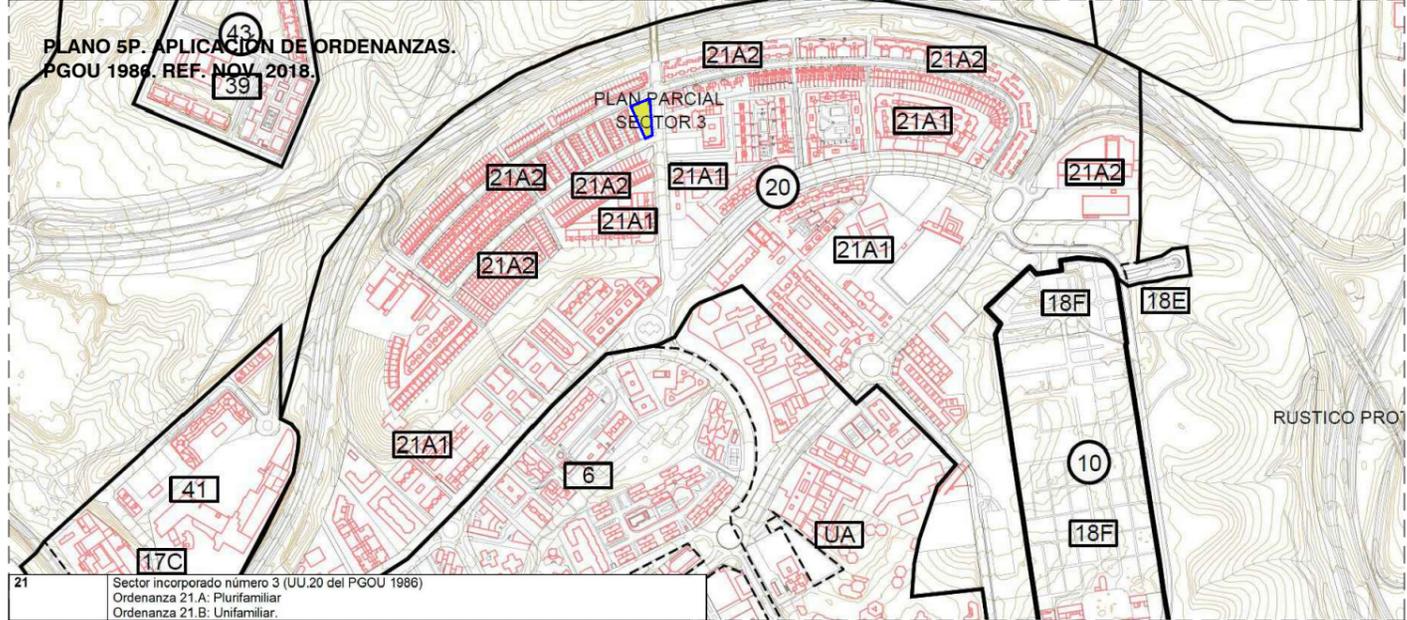
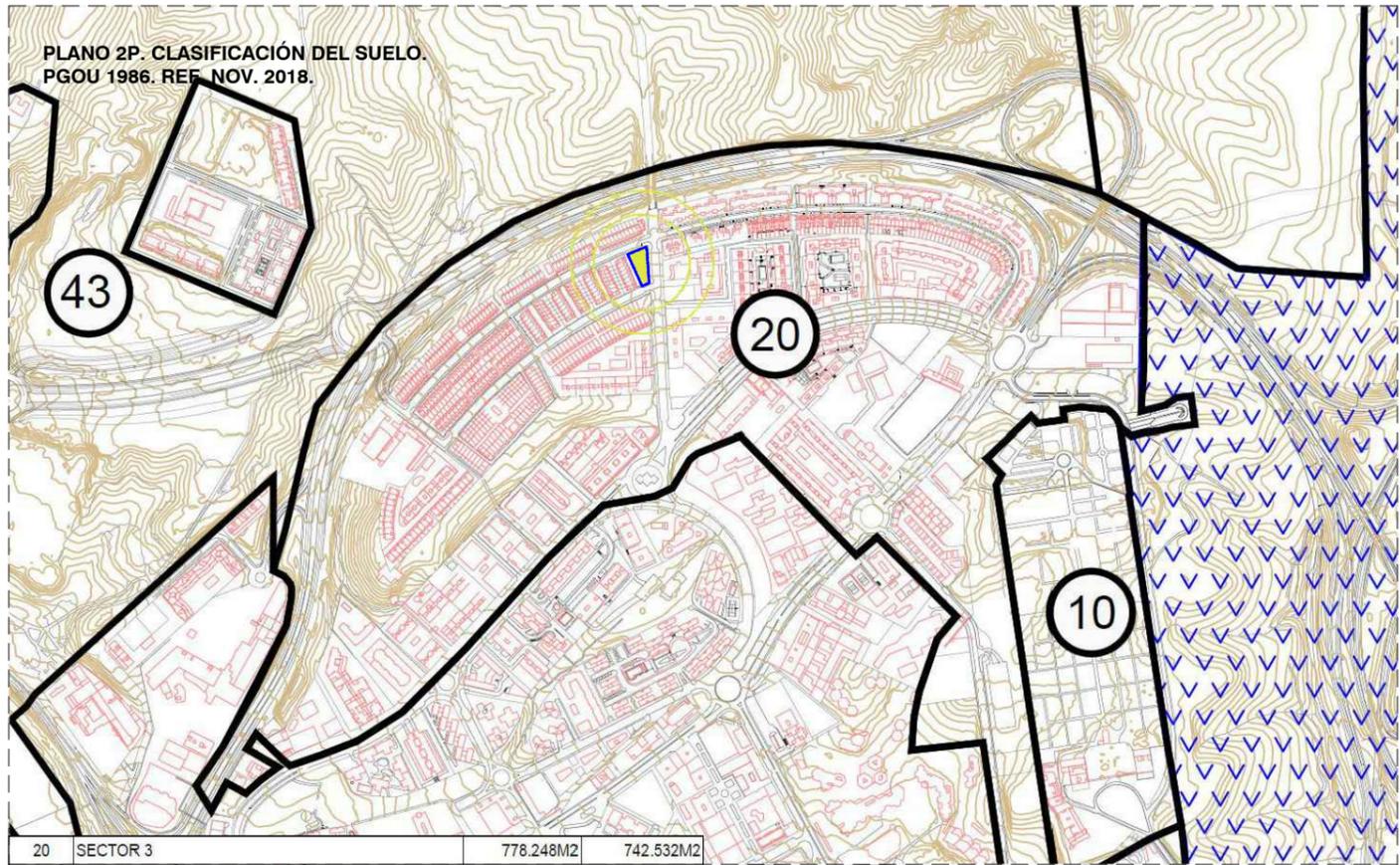
ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

Arquitecto: Guillermo A. Gómez Volodós

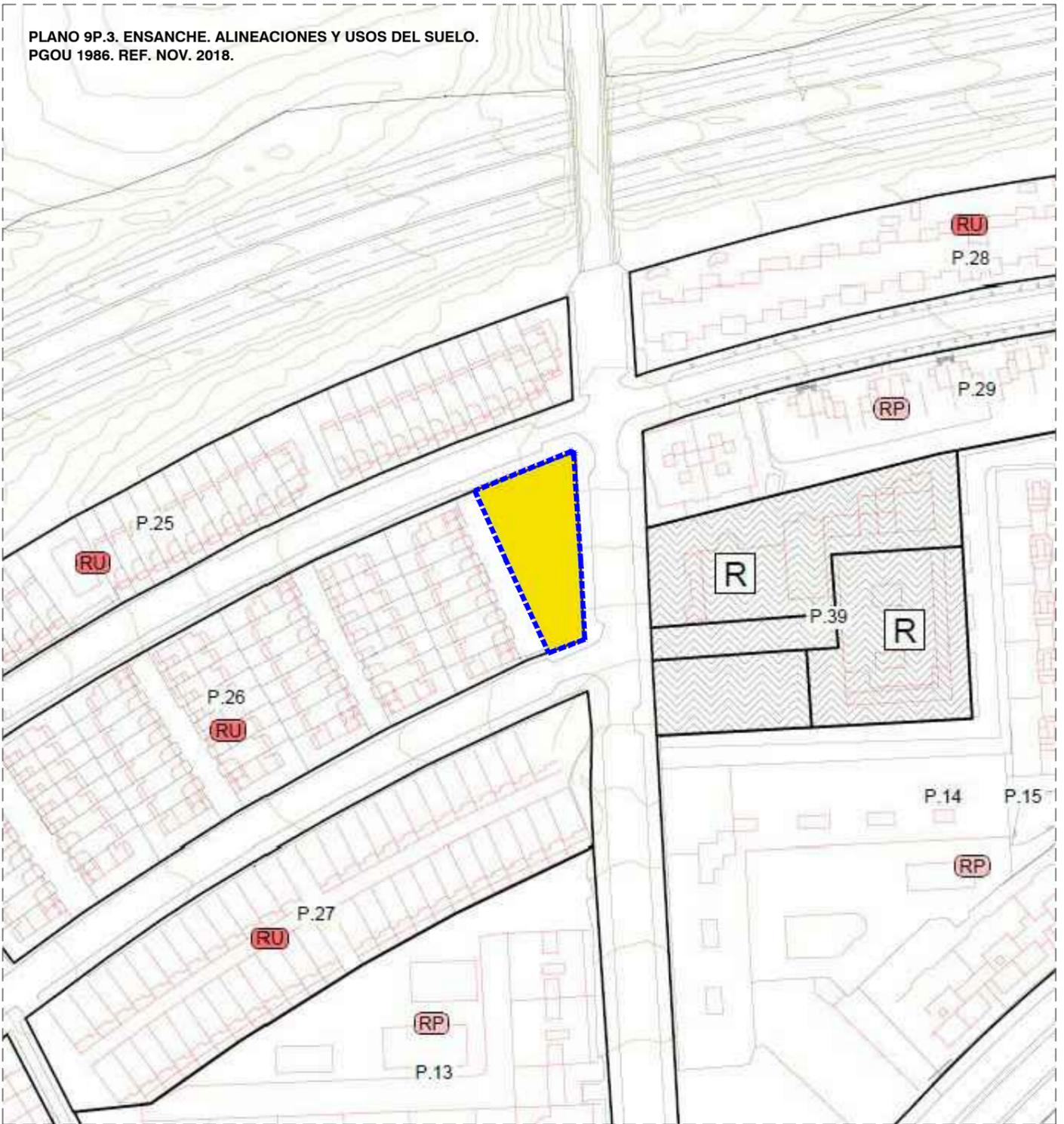
C/ Victoria, 20 Tf: 926 97 81 55
45730 Villafranca de los Caballeros Fax: 926 97 87 52
TOLEDO Móvil: 629 49 81 64

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN:		C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA" Toledo (Toledo) 45.005	
ESTADO ACTUAL PERIM		Nº DE PLANO:	I-04
		escala - 1/250	
LA PROPIEDAD:		FECHA:	Marzo '24
GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.			



Este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA MODIFICA únicamente la Ordenación Detallada (OD) establecida en el PGOU, manteniendo sin modificar el uso mayoritario (OE) residencial existente en la zona, y modificando tan solo algunos parámetros de la Ordenación Detallada (OD) al definir nuevos parámetros de altura máxima, número de plantas, condiciones de parcela, etc. Además, al producirse un aumento en el número de viviendas, también se produce un incremento de densidad poblacional, por lo que se efectúa una cesión de suelo destinada a Zona Verde de 15,00 m²s por cada 100 m²t de uso residencial nuevo.



ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERIA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20
45730 Villafranca de los Caballeros
TOLEDO

Tlf: 926 57 81 55
Fax: 926 57 81 52
Móvil: 625 45 81 64

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
Toledo (Toledo) 45.005

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PERIM Y ENTORNO DEFINIDA EN EL PGOU

LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

Nº DE PLANO:

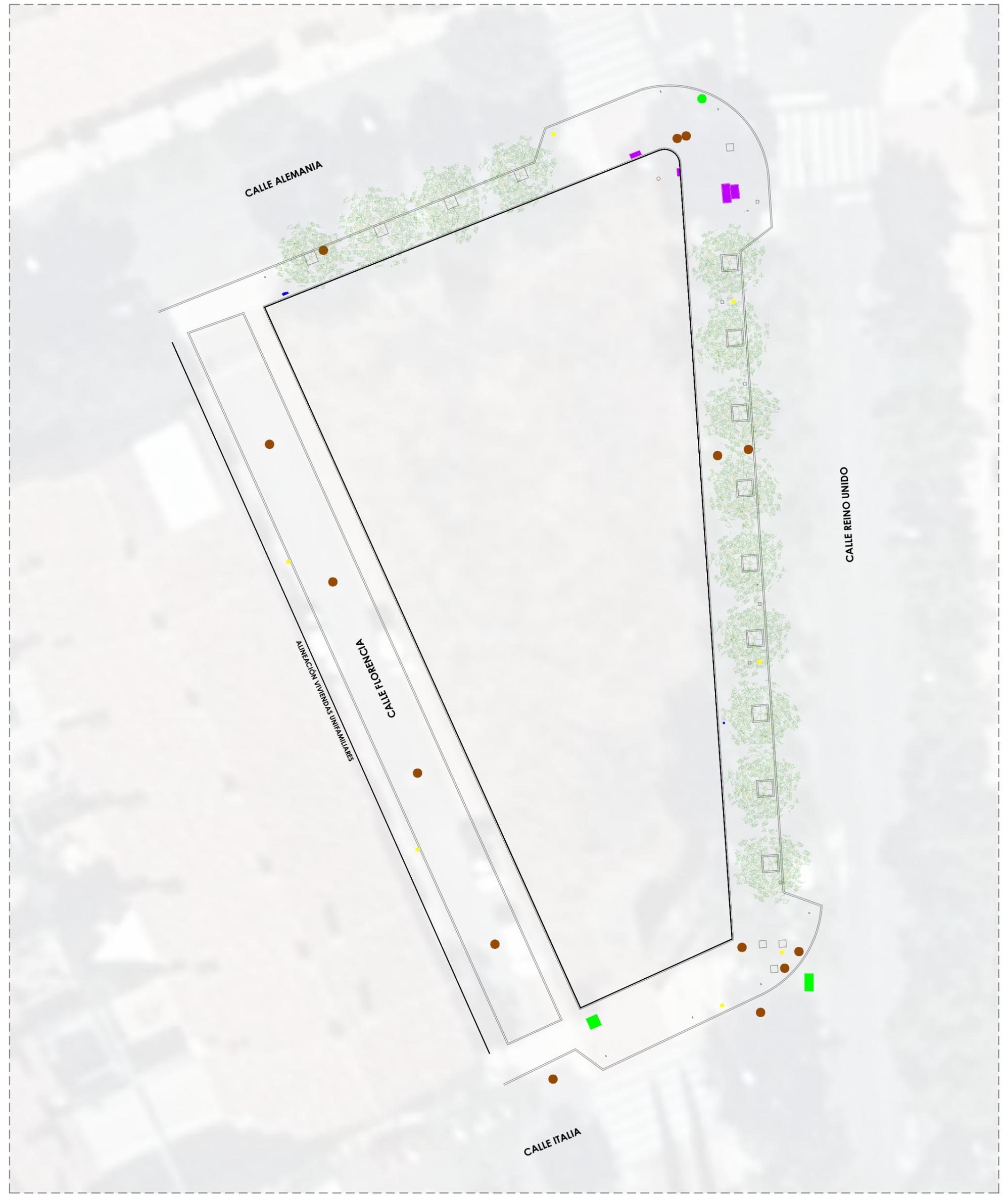
I-05

escala - s/e

FECHA:

Marzo '24

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valacés



LEYENDA AFECCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	
	CERRAMIENTOS Y EDIFICACIONES
	ACERADO
	PO: OS RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO
	ARQUETAS TELEFONÍA
	ARMARIOS
	FAROLAS ALUMBRADO PÚBLICO
	ACOMETIDA AGUA POTABLE
	ACOMETIDA RIEGO
	ARQUETAS INSTALACIONES VARIAS
	SEÑALIZACIÓN VIARIA

No existen en el ámbito de actuación edificaciones ni afecciones que puedan condicionar la actividad urbanística.

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20
45730 Villafranca de los Caballeros
TOLEDO

Tlf: 926 57 81 55
Fax: 926 57 87 52
Móvil: 625 45 81 64

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valadés

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
Toledo (Toledo) 45.005

AFECCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Nº DE PLANO:

I-06

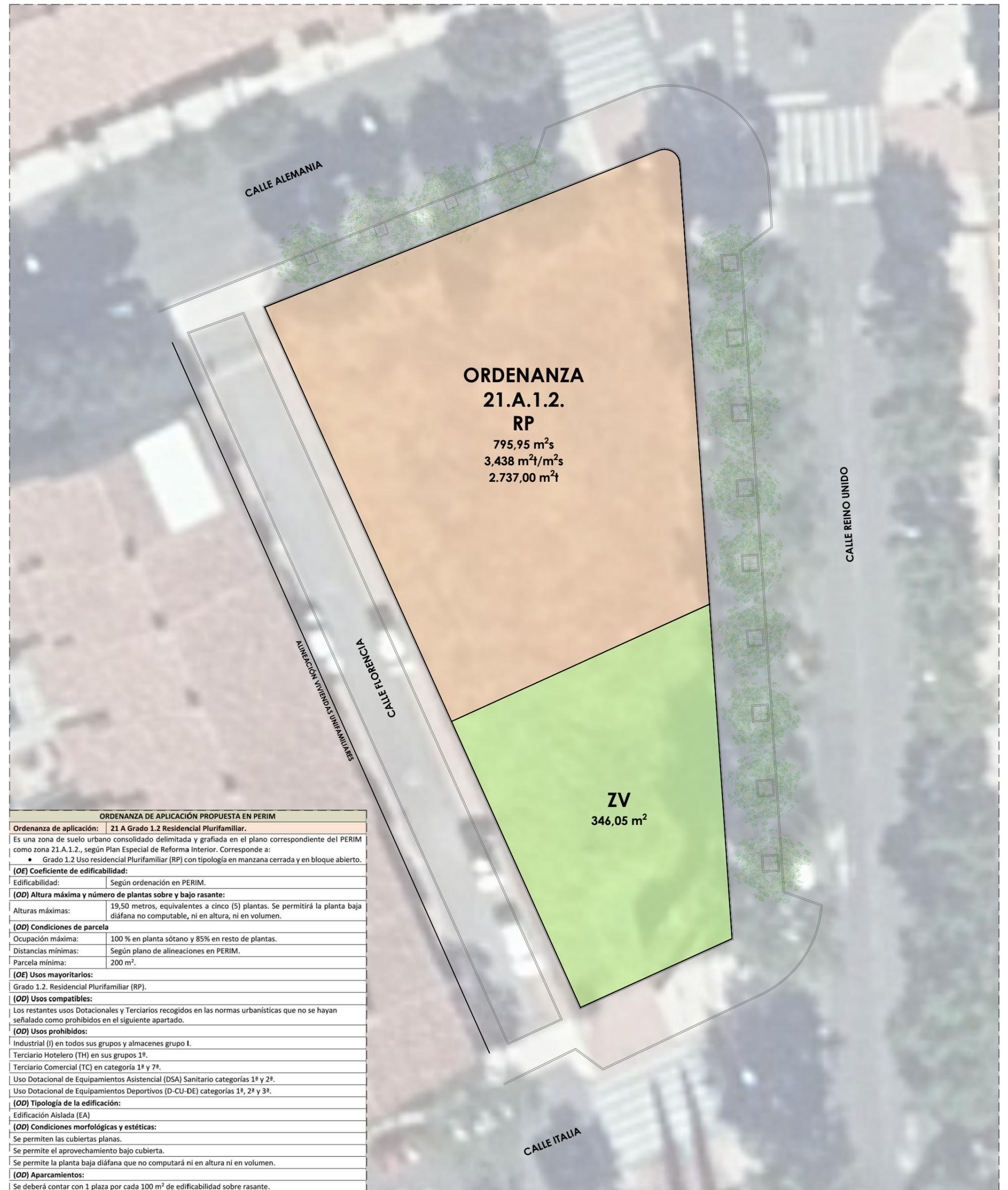


escala - 1/250

LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

FECHA:

Marzo '24



ORDENANZA DE APLICACIÓN PROPUESTA EN PERIM	
Ordenanza de aplicación:	21 A Grado 1.2 Residencial Plurifamiliar.
Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente del PERIM como zona 21.A.1.2., según Plan Especial de Reforma Interior. Corresponde a:	
<ul style="list-style-type: none"> Grado 1.2 Uso residencial Plurifamiliar (RP) con tipología en manzana cerrada y en bloque abierto. 	
(OE) Coeficiente de edificabilidad:	
Edificabilidad:	Según ordenación en PERIM.
(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:	
Alturas máximas:	19,50 metros, equivalentes a cinco (5) plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.
(OD) Condiciones de parcela	
Ocupación máxima:	100 % en planta sótano y 85% en resto de plantas.
Distancias mínimas:	Según plano de alineaciones en PERIM.
Parcela mínima:	200 m².
(OE) Usos mayoritarios:	
Grado 1.2. Residencial Plurifamiliar (RP).	
(OD) Usos compatibles:	
Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en las normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.	
(OD) Usos prohibidos:	
Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.	
Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º.	
Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª.	
Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª.	
Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª.	
(OD) Tipología de la edificación:	
Edificación Aislada (EA)	
(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:	
Se permiten las cubiertas planas.	
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.	
Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen.	
(OD) Aparcamientos:	
Se deberá contar con 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad sobre rasante.	

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
SUELO RESIDENCIAL	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
CESIONES	
	ZONA VERDE

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P.

C/ Victoria, 20 45730 Villafranca de los Caballeros TOLEDO Tf: 926 57 81 55 Fax: 926 57 87 52 Mòvil: 625 45 81 64

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valodés

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN:	C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA" Toledo (Toledo) 45.005
Nº DE PLANO:	OD-01
escala:	1/250
LA PROPIEDAD:	GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.
FECHA:	Marzo '24



ARQUINUR
ARQUITECTURA
 INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20
 45730 Villafranca de los Caballeros
 TOLEDO

Tlf: 926 57 81 55
 Fax: 926 57 87 52
 Móvil: 625 45 81 64

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valadés

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 DE ORDENACIÓN DETALLADA**

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
 Toledo (Toledo) 45.005

ALINEACIONES Y RASANTES

Nº DE PLANO:

OD-02

escala - 1/250

LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

FECHA: Marzo '24



CALLE ALEMANIA
DOBLE SENTIDO CIRCULACIÓN

CALLE REINO UNIDO
DOBLE SENTIDO CIRCULACIÓN

CALLE ITALIA
DOBLE SENTIDO CIRCULACIÓN

CALLE FLORENCIA (PRIVADA)
ALINEACIÓN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

UBICACIÓN DE ACCESO RODADO A EDIFICACIÓN

RETIRADA DE ÁRBOL EN ACERADO PARA PERMITIR ACCESO A EDIFICACIÓN

EL ACCESO PEATONAL A LA ZONA VERDE SE REALIZARÁ DESDE LAS CALLES REINO UNIDO Y FLORENCIA SEGÚN DEFINICIÓN EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

LEYENDA DE TRÁFICO	
	VIAL TRÁFICO PRINCIPAL
	VIAL TRÁFICO SECUNDARIO
	VIAL TRÁFICO TERCIARIO (PRIVADO)

ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO



ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA S.L.P

C/ Victoria, 20
45730 Villafranca de los Caballeros
TOLEDO

Tlf: 926 57 81 53
Fax: 926 57 87 52
Móvil: 625 45 81 64

Arquitecto: Gustavo A. Gómez Valodés

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE ORDENACIÓN DETALLADA

SITUACIÓN: C/ REINO UNIDO - SECTOR 3 - "BUENAVISTA"
Toledo (Toledo) 45.005

Nº DE PLANO:
OD-03

TRÁFICO Y MOVILIDAD.
ACCESOS

escala - 1/250

LA PROPIEDAD: GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES FLORENCIA, S.L.

FECHA: Marzo '24