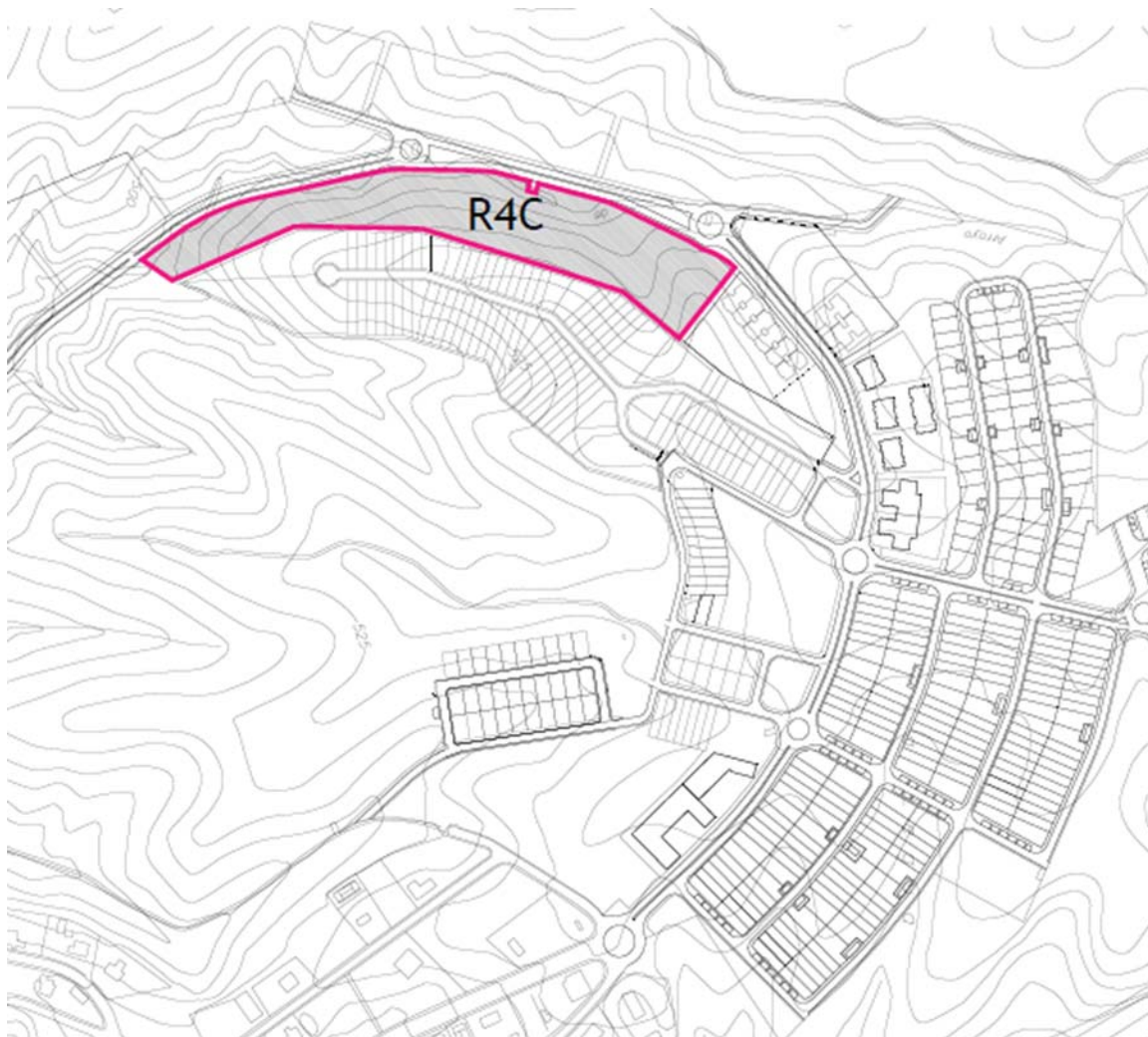




**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.**

**EQUIPO REDACTOR · ARQUITECTO
PROMOTORES**

**JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.**

JUNIO 2025

DOCUMENTO 1

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
ANEXOS DE LA MEMORIA

DOCUMENTO 2

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO 3

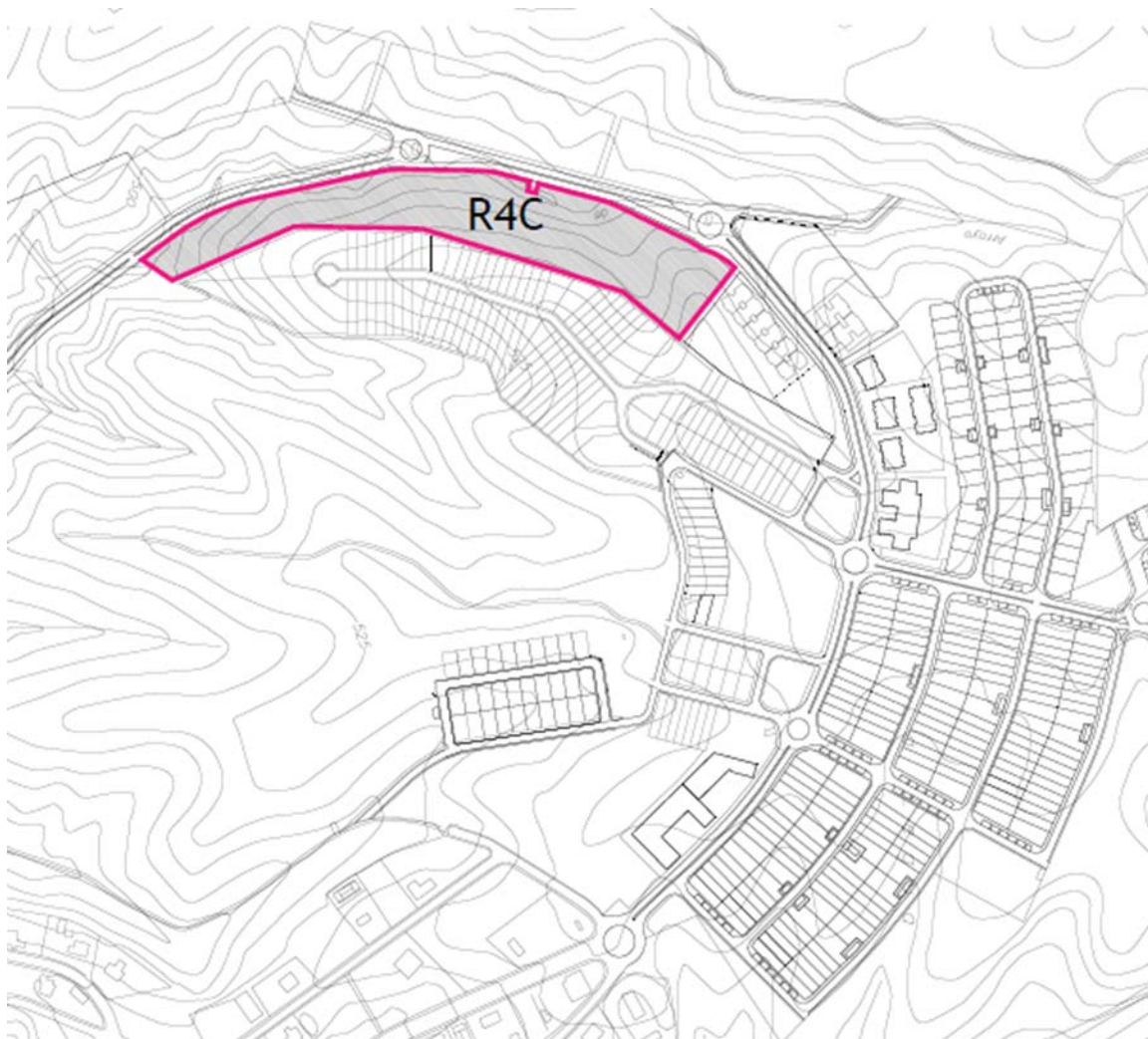
PLANOS DE INFORMACIÓN.
PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO 4

ANEXO 1 DE P.E.R.I.M. CESIONES Y APORTACIONES SUPLEMENTARIAS.

DOCUMENTO 5

ANEXO 2 DE P.E.R.I.M. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL VIARIO,
ACOMETIDAS Y JARDINERÍA.



MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE "LA LEGUA". TOLEDO.

EQUIPO REDACTOR · ARQUITECTO
PROMOTORES

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

JUNIO 2025

DOCUMENTO 1

MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

MEMORIA INFORMATIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.
 - 1.1. SITUACIÓN Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
 - 1.2. SUPERFICIE Y LINDEROS.
 - 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.
 - 2.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL
 - 2.2. CLIMATOLOGÍA
 - 2.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
 - 2.4. ÁREAS SENSIBLES Y HABITATS PROTEGIDOS
 - 2.5. ACCESOS Y VIALES
 - 2.6. FAUNA
 - 2.7. PAISAJE
 - 2.8. HIDROGEOLOGÍA
3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 3.1. USOS DEL SUELO
 - 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.
5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA
 - 5.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 - 1.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
 - 2.1. GRADO DE ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA
4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES.
 - 4.1. ZONAS VERDES.
 - 4.2. DOTACIONES.
 - 4.3. APARCAMIENTOS
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE
7. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

ANEXO DE MEMORIA

- A.1 DOCUMENTO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.
- A.2 PARCELAS CATASTRALES Y NOTAS REGISTRALES.
- A.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- A.4 JUSTIFICACIÓN RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE.
- A.5 JUSTIFICACIÓN RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE.

MEMORIA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA PARCELA R4 C DE LA LEGUA. TOLEDO.

MEMORIA INFORMATIVA

I.1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.

1.1.- SITUACIÓN Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El Plan Especial, según se establece en el TRLOTAU (Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), en desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, pueden formularse con la finalidad de adoptar medidas para la creación o ampliación de reservas de suelo dotacional y para 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.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (DOCM nº45 de 6 de marzo de 2023), así como en función de lo establecido en el decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

El artículo 29 del TRLOTAU, relativo a los Planes Especiales, determina lo siguiente:

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.*
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación o el paisaje*
- c) Ordenar y, en su caso, proteger el medio natural y rural, regulando aspectos tales como el tratamiento de las edificaciones existentes, o su relación con los ámbitos urbanos próximos.*
- d) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.*
- e) La creación y ampliación de redes de infraestructuras, pudiendo contemplar los aspectos relativos a su efectiva ejecución y funcionamiento o bien diferir estos al correspondiente proyecto de urbanización.*
- f) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.*

A tenor del apartado 2 del artículo 29 del TRLOTAU, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

El Plan Especial es de la clase de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

El presente Plan Especial se desarrolla en suelo clasificado como urbano consolidado, limitando el área de actuación a la parcela R4C de la UU-29 de "LA LEGUA".

Así, la superficie del ámbito delimitado asciende a 29.145,12 m². Esta superficie abarca la siguiente parcela:

- La parcela R4C, que se subdivide en 3 parcelas que pasan a denominarse R4C-a, R4C-b, R4C-c y R4C-d. La parcela R4C-a se califica como S.G.D.V.J.01 (sistema general dotacional de zonas verdes - jardín), la parcela R4C-b se califica como R.V.L.01 (residencial vivienda libre y protegida) y la parcela R4C-c se califica como S.L.D.C.-V01 (sistema local dotacional de comunicaciones - viario)

La situación de la parcela R4C del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se detalla en los planos de información, en los que se informa de la topografía, propiedades y emplazamiento en el municipio, así como en la imagen aérea que se adjunta en la presente memoria.

Los solares objeto de este P.E.R.I.M., se transformaron en suelo urbano consolidado a través de un Plan Parcial que formaba parte de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de diciembre de 1999, donde se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas según la legislación vigente. Se desarrolló a través de un Proyecto de Urbanización aprobado en Comisión municipal de Gobierno de 14 de septiembre de 2.000, y posterior proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo Pleno de 1 de marzo de 2.001.

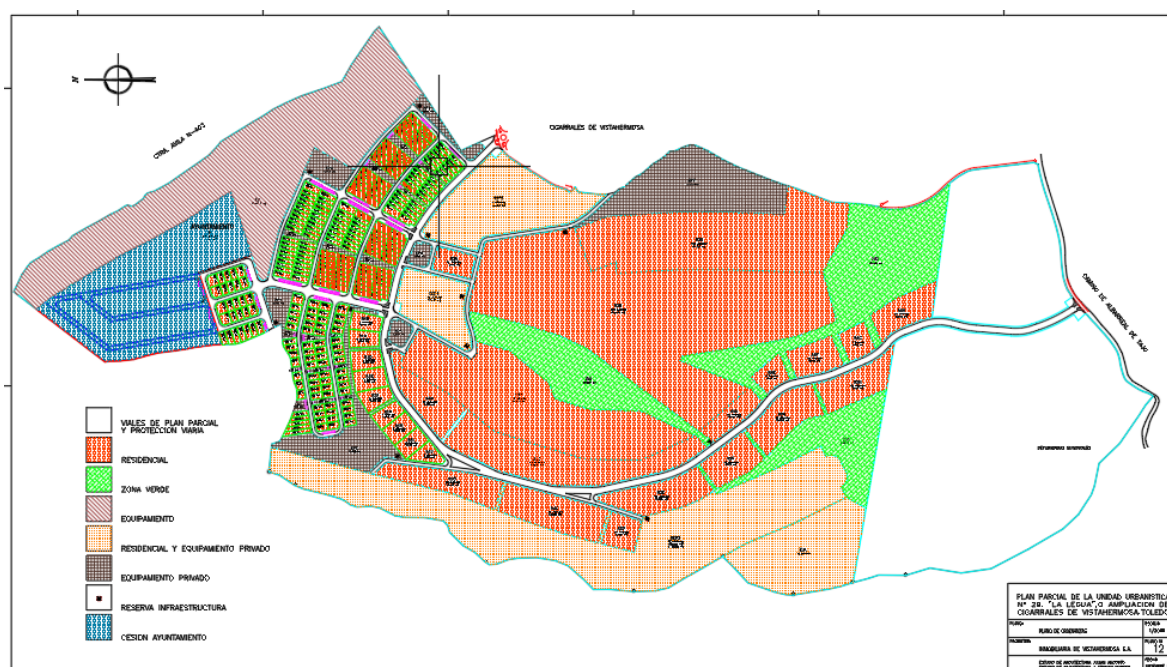


PLAN PARCIAL 1999

El Plan Parcial establecía para la unidad UU 29 la construcción de 1.449 viviendas unifamiliares, con unos aprovechamientos de 347.912 m², residenciales y 53.151 m² de terciario. Posteriormente se han producido varias modificaciones del mismo.

La primera modificación del Plan Parcial se realizó el año 2.004, con el objetivo de permutar las edificabilidades residenciales y terciarias entre diferentes parcelas, sin

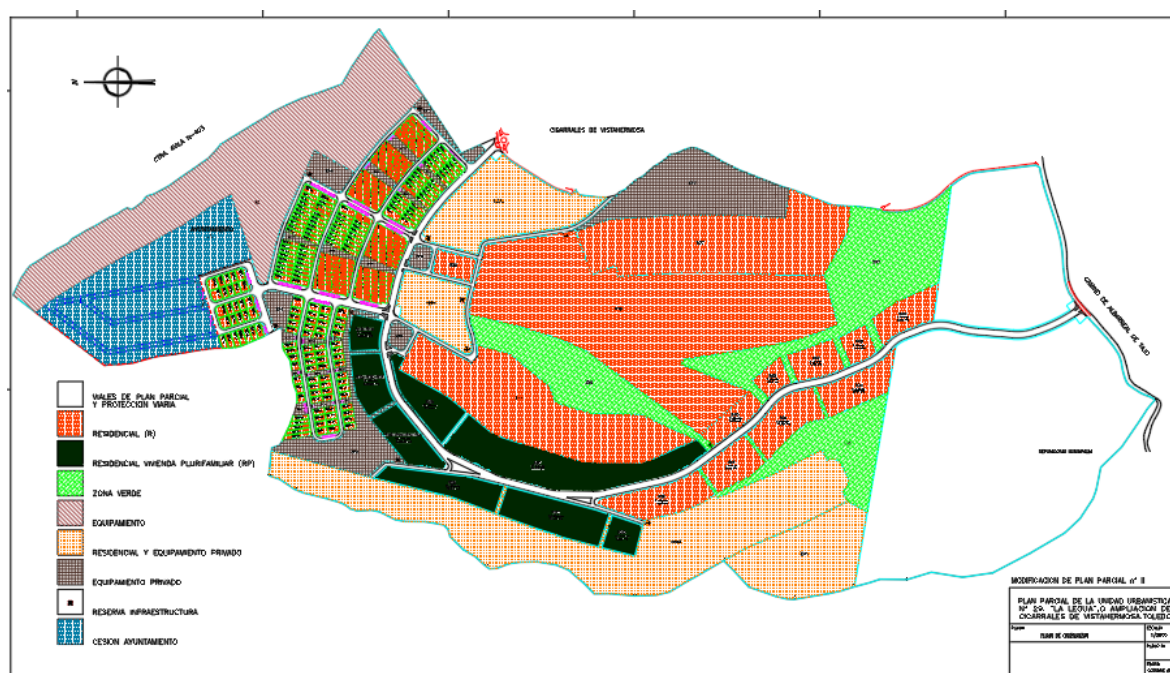
alterar el número total de viviendas, ni la superficie construida asignada para cada uso.



1ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL 2.004
(VIGENTE ORDENANZAS DEL PP 1999, SOLO TRASPASO DE EDIFICABILIDADES)

La segunda modificación del Plan Parcial es del año 2.005 y su objetivo era permitir la edificación alternativa tanto residencial unifamiliar como plurifamiliar con tres plantas para 200 viviendas en las parcelas situadas en la Avenida de la Legua, al oeste del barrio, lo que supuso un cambio no estructural de ordenanza.

El texto refundido de ambas modificaciones se aprobó por el Ayuntamiento de Toledo en Pleno el 25 de mayo de 2.006.

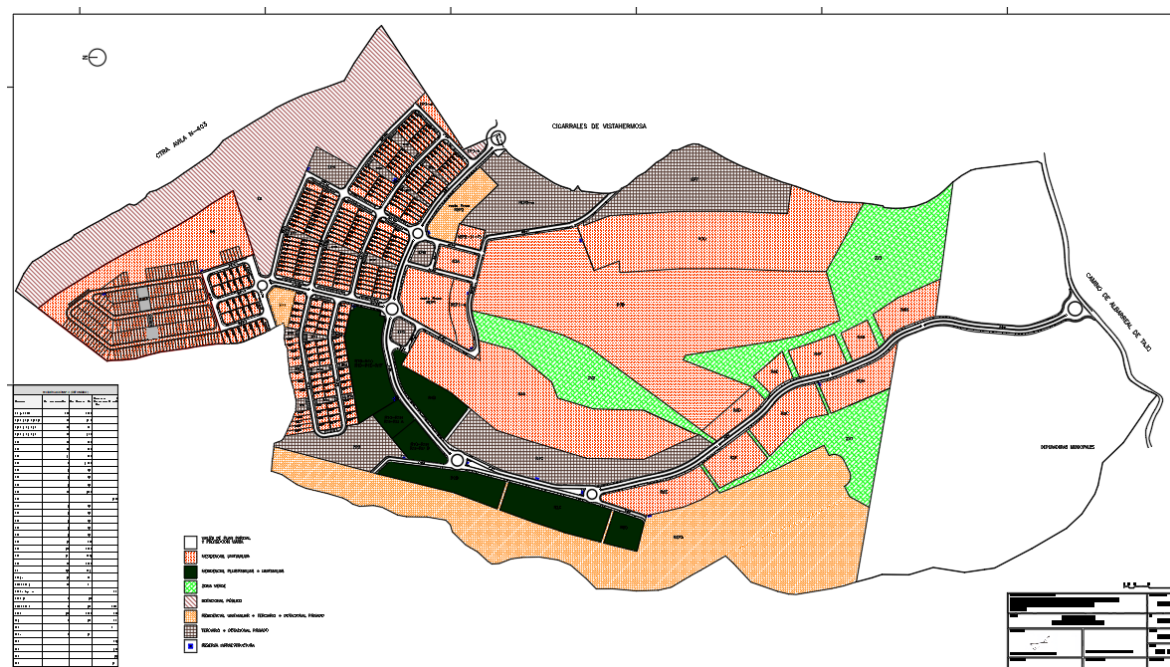


2ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL 2.005

La modificación número 3 del Plan Parcial supone una pequeña permuta de edificabilidades entre residencial y terciario que solo afecta a una vivienda y dos parcelas.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 20 de septiembre de 2018, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 3 del Plan Parcial de "La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa" UU 29 del PGMOU de Toledo, sometida a información pública por Decreto de la concejalía de Urbanismo de 22 de mayo de 2018.

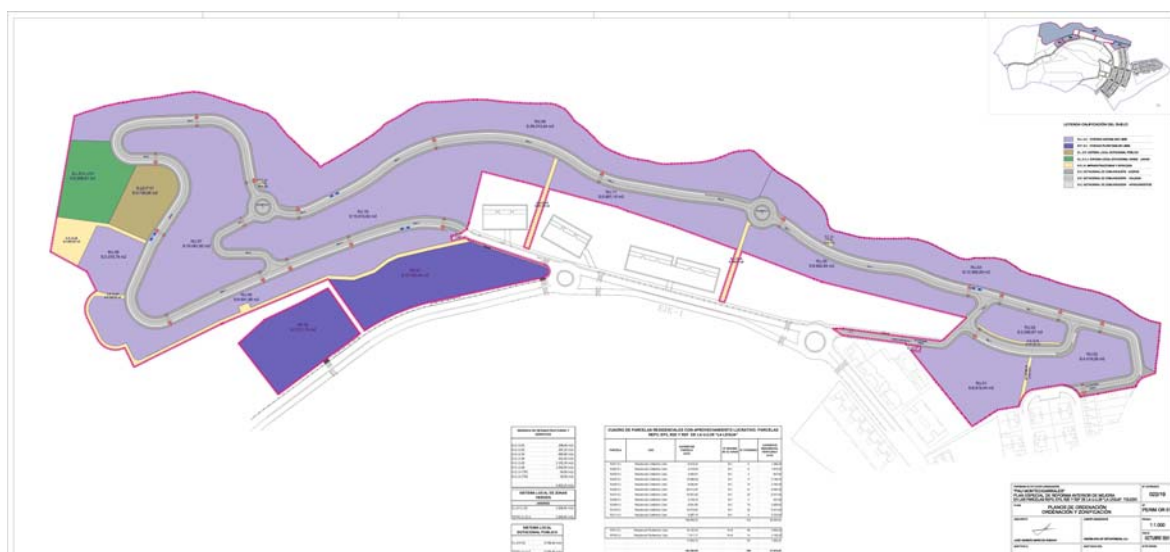
Con la aprobación de la modificación nº 3 del Plan Parcial, la parcela donde se ubica el edificio de oficinas y locales comerciales, nº 2 de la Avenida de la Legua, paso a denominarse RESTO REP-2, con una superficie de 8.562,11 m², siendo la ordenanza reguladora para dicha parcela la denominada "Residencial Unifamiliar, Terciario y Dotacional Privado".



3ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL 2.018

[illegible]

En el año 2.021 se aprueba otro Plan Especial de Reforma Interior de Mejora afectando a 196 viviendas, con un objetivo similar al anterior. En este Plan se añaden 5.266,81 m². de zona verde y 3.738,36 m². de dotacional público. En este segundo PERIM se disminuyen 2.000 m² edificables de terciario.



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA PARCELA R4C "LA LEGUA" · TOLEDO. 10

En estos momentos, las obras de urbanización de la UU-29 se encuentran concluidas, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que las parcelas son solares clasificados como suelo urbano consolidado según el planeamiento vigente, con buena parte de los solares edificados.

Cabe recordar que el 26 de marzo del año 2007, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente el P.O.M de Toledo, que ha sido anulado por la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo del 2007, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la sección 1º de la sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018.

Puesto que el POM de Toledo del año 2007 fue anulado por sentencia judicial, el planeamiento vigente vuelve a ser el anterior y los desarrollos que han realizado del mismo, entre los que se encontraba el Plan Parcial de la Unidad U.U. 29. Por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, la Consejería de Fomento ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 28 de junio de 2018, que recoge la Ordenanza de aplicación para estas parcelas, siendo la ORDENANZA 26. SECTOR URBANO DE LA LEGUA (UU 29).

Tras la presentación del junio de 2.024 del PERIM de la parcela R4C, se recibe el 19 de marzo de 2.025, informe del área de Urbanismo del ayuntamiento de Toledo, *“aunque la reserva del 10% edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se establece en el artículo 24.3 TRLOTAU para actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras, se estima que es este caso sí es procedente establecer esta reserva, que la ley establece como mínima, puesto que la operación interior sí deriva de la ejecución de un desarrollo urbanístico, aun cuando ahora no se plantee la ejecución de una actuación urbanizadora”*.

Por este motivo, de los 13.500 m²c de uso residencial plurifamiliar fijados en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, se reservarán 1.350 m²c de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección, quedando 12.150 m²c disponibles para la ejecución de vivienda libre.

En la siguiente imagen aérea aparece la zona denominada "La Legua", donde se encuentra la parcela R4C de la Unidad Urbanística-29.



1.2.- SUPERFICIE Y LINDEROS.

La superficie del ámbito objeto del PERIM, de acuerdo con los datos catastrales y topográficos asciende a 29.145,12 m².

Las superficies en el ámbito son:

ÁMBITO DEL P.E.R.I.M.	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
PARCELA R4C	29.145,12 m ²
TOTAL	29.145,12 m²

En la parcela R4C de la Unidad Urbanística nº29 se va a realizar una transferencia de edificabilidad terciaria a edificabilidad Residencial plurifamiliar.

Por otro lado, la parcela R4C se dividirá en tres:

- R4C-a-S.G.D.V.J.1 para absorber el Sistema General de zona verde que genere la edificabilidad transferida (ya que se pasa de terciario a residencial), en aplicación del R.P.L.O.T.A.U, art.19.5.1.a.
- R4C-b-R.P.V.L.P.1, parcela en la que se materializará la edificabilidad residencial transferida.
- R4C-c-S.L.D.C.-V1, como Sistema Local dotacional de comunicaciones para absorber las plazas de aparcamiento generadas por la nueva superficie residencial en aplicación del R.P.L.O.T.A.U, art.21.5.

Los datos urbanísticos ACTUALES de la parcela incluida en el PERIM se detallan a continuación:

PARCELA R4C

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 29.145,12 m²s
- TIPOLOGÍA: Edificios Singulares.
- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 0
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 15.239 m²c.

Los datos urbanísticos MODIFICADOS de las parcelas, objeto de la mejora, incluidas en el PERIM se detallan a continuación:

PARCELA R4C-a-S.G.D.V.J.1

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 2.025,01 m²s
- USO: Sistema General de Zonas Verdes.

PARCELA R4C-b-R.P.V.L.P.1

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 24.423,16 m²s
- Nº DE VIVIENDAS: aproximadamente 90

- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 13.500 m²c.
- USO: Residencial Plurifamiliar (libre y protegida).

PARCELA R4C-c-S.L.D.C.-V1

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 2.696,95 m²s
- USO: Sistema Local Dotacional de Comunicaciones.
- PLAZAS: 69 plazas de aparcamiento.

Las referencias catastrales, características y propiedad de las parcelas que componen el ámbito son las siguientes:

- Parcela R4C: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según catastro de 29.163,61 m². La referencia catastral es la siguiente: 9059102VK0195G0001GP y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

Los linderos del ámbito objeto del PERIM son los siguientes:

- Norte: Linda con parcelas edificadas en suelo urbano, (parcela original R4B del Plan Parcial de la Legua).
- Este: Linda con parcelas edificadas en suelo urbano, (parcela original R4A del Plan Parcial de la Legua).
- Sur: Linda con suelo urbano, parcela ZV2 del Plan Parcial de la Legua.
- Oeste: Linda con la avenida de La Legua.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM

Por encargo de INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A., para su tramitación ante el Ayuntamiento y que éste asuma como propio el planeamiento presentado, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que afecta a la parcela R4C de "La Legua, redactado por D. José Germán Marcos Rubinat, arquitecto colegiado nº 105 del C.O.A.C.M., de acuerdo al contenido exigido en el artículo 111 del TRLOTAU, y su Reglamento de desarrollo.

También, se creará una ordenanza específica para la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, en la cual tendrá como uso principal el Residencial Plurifamiliar. El uso Residencial Plurifamiliar para determinadas parcelas de la avenida de La Legua, ya se incluyó en la Modificación nº2 del Plan Parcial de la Legua, realizada en el año 2005.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, así como en función de lo establecido en el decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la Citada Ley (RPLOTAU).

El Plan Especial es de la clase de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM). A tenor del apartado 2 del artículo 29 del TRLOTAU, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) sirven para desarrollar, completar o modificar áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que sometan al régimen

de actuaciones de edificación. Asimismo, el artículo 85 del Reglamento los define en este mismo sentido al describir su 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 siguientes finalidades:

- 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 social.*
- b) La definición de áreas rehabilitadas preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.*

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 del 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 operación de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda precisó completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.*
- b) Áreas de rehabilitación preferente (APR), aquellas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que se considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.*

En el artículo 86 del citado Reglamento explica los diferentes PERI.

- 1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también mejorar el Plan de Ordenación Municipal.*
- 2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) en el ámbito que comprendan.*
- 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.*

Por lo tanto, nos encontramos ante un PERIM según lo establecido en el artículo 86.3. Este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) modifica la ordenación estructural y detallada establecida en el Planeamiento Vigente. Esta modificación no supone un aumento de aprovechamiento con respecto al establecido en el Plan Parcial. Se produce una transferencia de edificabilidades entre terciario y residencial, por lo que no se aumenta la edificabilidad total.

El Reglamento establece una limitación espacial a los PERI que va desde la mínima que es de una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimita atendiendo a criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, la coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

El presente Plan Especial abarca la parcela R4C.

En el presente plan se modifican las condiciones de la ordenación estructural establecida en el planeamiento vigente puesto que se adscriben al ámbito un nuevo sistema general, en concreto un sistema general de zonas verdes, al haber un aumento de edificabilidad residencial. También se introducen innovaciones en la ordenación detallada, sin producir un aumento del aprovechamiento establecido en el planeamiento vigente. Esta modificación consiste en la transformación de la edificabilidad terciaria de la parcela R4C de la parcela R4C a 13.500,00 m² de edificabilidad residencial plurifamiliar asignada a la nueva parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, con los coeficientes de transformación del Plan General, que son 1,38 para uso terciario y 1,35 para uso residencial Plurifamiliar. De este modo, la edificabilidad total del ámbito no aumenta (sino que es menor), puesto que la parcela tiene asignada una edificabilidad terciaria de 15.239 m², que con los coeficientes de transformación del Plan General, se convertirían en 15.578 m² residenciales, al establecerse una edificabilidad residencial de 13.500 m², se pierde edificabilidad, resultando por tanto el aprovechamiento inferior al original, dado que se produce una disminución de UAs totales en aplicación de los coeficientes de ponderación de la vigente Modificación 28 del PGOU.

En la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 es donde se fijará toda la edificabilidad residencial obtenida por la transferencia de edificabilidad, y se le asignarán las cargas derivadas por las cesiones del nuevo Sistema General de Zonas Verdes (R4C-a-S.G.D.V.J.1 y del nuevo Sistema Local Dotacional de Comunicaciones (R4C-c-S.L.D.C.-V1).

Según el punto tercero de las observaciones del informe emitido por el área de urbanismo del ayuntamiento de Toledo el 19 de marzo de 2.025, *“aunque la reserva del 10% edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se establece en el artículo 24.3 TRLOTAU para actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras, se estima que es este caso sí es procedente establecer esta reserva, que la ley establece como mínima, puesto que la operación interior sí deriva de la ejecución de un desarrollo urbanístico, aun cuando ahora no se plantee la ejecución de una actuación urbanizadora”*.

Por este motivo, de los 13.500 m²c de uso residencial plurifamiliar fijados en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, se reservarán 1.350 m²c de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección, quedando 12.150 m²c disponibles para la ejecución de vivienda libre. Esto supone que el aprovechamiento final del ámbito es aún menor que el previsto anteriormente, cuando toda la vivienda se preveía libre. Así, el traspaso de terciario a residencial será aún menor.

Cabe señalar que, aunque en el presente PERIM no se produce un aumento de aprovechamiento y la edificabilidad lucrativa es menor, sí que se produce un incremento de edificabilidad residencial en detrimento de la edificabilidad terciaria. Según el artículo 19.5.1.a del RPLOTAU, se deben reservar 15 m² de Sistema General de Zona Verde por cada 100 m² edificables residenciales, en aplicación del R.P.LOTAU, art.19.5.1.a. Dado que el PERIM propone una edificabilidad residencial de 13.500 m², esto supondría una reserva de 2.025,00 m²

de Sistema General de Zona Verde, si bien se reserva 2.025,01 m²s. Así, la parcela R4C, se dividirá en tres parcelas:

En la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1 se situará este Sistema General de Zonas Verdes.

El traspaso de edificabilidad terciaria a residencial supone dejar una reserva mayor de plazas de aparcamiento de carácter público, en aplicación del R.P.L.O.T.A.U., art.21.5, lo que supone la creación de 69 nuevas plazas de aparcamiento (siendo 68 plazas las mínimas). Para poder materializar esa dotación, se creará una zona de aparcamientos en la parcela segregada R4C-c-S.L.D.C.-V1 con capacidad para 69 vehículos respectivamente, siendo 2 de ellas plazas de movilidad reducida (PMR) y la cesión al Ayuntamiento de esta parcela como Sistema Local dotacional de comunicaciones.

Por otro lado, se modificará la ordenanza en la parcela R4C, pasando a aplicarse las ordenanzas particulares para cada una de las tres parcelas generadas a partir de la división llevada a cabo. Así, en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1, será de aplicación la ordenanza particular de DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES y en la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1 será de aplicación la ordenanza DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA.

También, se creará una ordenanza específica para la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, en la cual será uso principal el RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

El Plan Especial de Mejora (PERIM), de acuerdo con lo marcado en el artículo 86 del RPLOTAU debe desarrollar las determinaciones que al respecto establece el artículo 19 (apartado 5) y 20 del citado reglamento, y que son las siguientes:

“... La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

5. Señalamiento de sistemas generales (SG) y sistemas estructurantes (SE):

5.1. Sistemas Generales (SG):

Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del Sistema General de dotaciones y equipamientos comunitarios y del Sistema General de zonas verdes dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Zonas verdes públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que, en los municipios de más de 10.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. En los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca justificadamente otros porcentajes concretos, o las edificabilidades correspondientes al uso principal y a los compatibles, se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles.

En aquellos municipios que cuenten con diferentes núcleos urbanos, y a efectos de determinar la necesidad de sistemas generales, podrán computarse los habitantes potenciales previstos de manera independiente en cada uno de ellos, pudiéndose realizar los cálculos de la edificabilidad residencial y sistemas generales correspondientes de manera individualizada para cada núcleo existente. ...”

En este caso, se produce un incremento de edificabilidad residencial en detrimento de la edificabilidad terciaria. Según el artículo 19.5.1.a del RPLOTAU, se deben reservar 15 m² de Sistema General de Zona Verde por cada 100 m² edificables residenciales. Dado que el PERIM propone un traspaso de 13.500 m² de terciario a residencial, esto supondría una reserva de 2.025,00 m² de Sistema General de Zona Verde, reserva que se materializará en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1

“... La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

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

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

Igualmente, se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del presente Reglamento, señalando para las de

urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

6. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

7. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

8. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. ...”

Uno de los motivos que justifican la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo terciario o dotacional privado que no va a poder ser materializado.

Es por ello que se pretende transferir parte de la edificabilidad terciaria asignada a la parcela R4C, en forma de edificabilidad residencial a la nueva parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1. No se produce un aumento de edificabilidad en el ámbito, sino que se disminuye. Se preverán unas 90 viviendas aproximadamente. Por tanto, no se produce un aumento de aprovechamiento en el ámbito. Se produce una disminución de la edificabilidad del ámbito y un aumento de edificabilidad residencial total. Esto supone, como se ha explicado anteriormente, la reserva de 15 m² de Sistema General de Zonas Verdes por cada 100 m²c de edificabilidad residencial, materializados en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1.

También, como se ha detallado en párrafos anteriores, es necesaria la ampliación de las plazas de aparcamiento públicas totales debido a que el uso residencial conlleva una mayor reserva de plazas que el uso terciario. Por eso, se propone como mejora la introducción de 69 nuevas plazas de aparcamiento en la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1 (siendo el mínimo 68) y su calificación como Sistema Local dotacional de comunicaciones.

NUEVO SISTEMA GENERAL ZONA VERDE	
R.P. LOTAU, art.19.5. 1.a:	
15 m ² S.G.D.V. cada 100 m ² residenciales	
EDIF. RESIDENCIAL NUEVA	13.500 m ²
S.G.D.V.-NUEVO	2.025,00 m²

NUEVAS PLAZAS DE APARCAMIENTO	
R.P.LOTAU, art.21.5:	
1 plaza cada 200 m ² residenciales	
1 plaza cada 400 m ² terciario	
EDIF. RESIDENCIAL NUEVA	13.500 m ² c
plazas aparcamiento residencial	68 plaza
EDIF. TERCIARIA A ELIMINAR	15.239 m ² c
plazas aparcamiento terciario	38 plazas
PLAZAS PARA CUBRIR DÉFICIT	30 plazas
PLAZAS TOTALES PREVISTAS	69 plazas

A través de las modificaciones del planeamiento que se han ido aprobando, en la zona de La Legua, se han aumentado 18.090,74 m² destinado a parcelas para dotacional verde y 16.876,88 m² de suelo dotacional público. Ese aumento de dotacional público sería el equivalente al mínimo necesario para realizar 493 viviendas más de las 1.449 planificadas, con la superficie media que se está consumiendo, a razón de 20 por cada 100 m². de edificación, con lo cual, el permitir el uso el residencial en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, no implicaría que se tuviera que realizar ningún tipo de cesión adicional de sistemas locales, puesto que los mínimos se encuentran ya ampliamente cumplidos.

Cuando se aprobó el Plan Parcial primitivo se hizo una cesión de 57,89 Ha como sistemas generales que, básicamente, son zonas verdes, lo que unido al 10% de suelo cedido como zona verde en el interior, convierten a este barrio en el que mayor proporción de suelo libre público tiene en el término municipal.

A pesar de ello, este PERIM tiene como uno de sus objetivos la realización de importantes cesiones, todas descritas en esta memoria y resumidas en el siguiente cuadro:

CESIONES REALIZADAS POR EL P.E.R.I.M.	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m ²
TOTAL	4.721,96 m²

Como conclusión se constata que este Plan Especial, no altera en absoluto las ratios de suelo dotacional, ni de zonas verdes que son excepcionalmente generosos y cumplen holgadamente con los mínimos que establece la Ley.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que ahora se presenta modifica la ordenación detallada establecida en cuanto que realiza una transferencia de edificabilidades y usos en la parcela que forma la actuación, así como la cesión de dos Sistemas Locales Dotacional Viario para aparcamiento, todo ello sin que se produzca un aumento de la edificabilidad total. En cuanto a la modificación de la ordenación estructural, esta incluye la incorporación de un nuevo Sistema General de zona verde. Las cesiones serán cargas a asignar a la nueva parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1.

A continuación, se presentan las tablas con las modificaciones introducidas. El planeamiento vigente en la actualidad permite los siguientes usos en la parcela R4C objeto de este Plan Especial:

PLANEAMIENTO VIGENTE			
Denominación vigente	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	72	15.840	0
R.4C	0	0	15.239
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	45.527

En total se permite construir 1.449 viviendas.

En la parcela objeto de modificaciones no se permite actualmente el uso residencial y no tiene viviendas asignadas, solo posee edificabilidad terciaria, 15.239 m²c en la parcela R4C.

Con los cambios de la ordenación detallada aumentaría un máximo de 90 viviendas el total, en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1:

P.E.R.I.M.				
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m²c	Terciario m²c
RA.01 α RA.266	RA.01 α RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C-a-S.G.D.V.J.1	0	0	0
	R.4C-b-RP.V.L.P.1	90	13.500	0
	R.4C-c-S.L.D.C.-V1	0	0	0
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-α	REP.1-α	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-α	REP.2-α-D.P.1	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-α	EP.3-α	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.539	361.412	30.288

El resumen de las modificaciones es el siguiente:

- Traspaso de edificabilidad terciaria de la parcela original R4C a edificabilidad residencial plurifamiliar a la parcela denominada R4C-b-R.P.V.L.P.1. En la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 se materializará una transferencia de los m²c de edificabilidad terciaria de la parcela R4C original, a edificabilidad residencial, sin aumentar el

número total de metros cuadrados edificables del ámbito, que será de 13.500 m²c, aplicando los coeficientes de la Modificación 28 del Plan General (1,38 uso terciario y 1,35 uso residencial plurifamiliar).

Una vez obtenida esta edificabilidad residencial, se reservará un 10% de la misma (1.350 m²) para la construcción de vivienda sometida a algún tipo de protección.

- Creación de una ordenanza específica para la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, en la cual será uso principal el Residencial Plurifamiliar.

- División de la parcela R4C en:

- Parcela R4C-a-S.G.D.V.1: Parcela de cesión municipal como Sistema General de Zona Verde y cambio de ordenanza de TERCARIO + DOT. PRIVADO a ORDENANZA DE DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

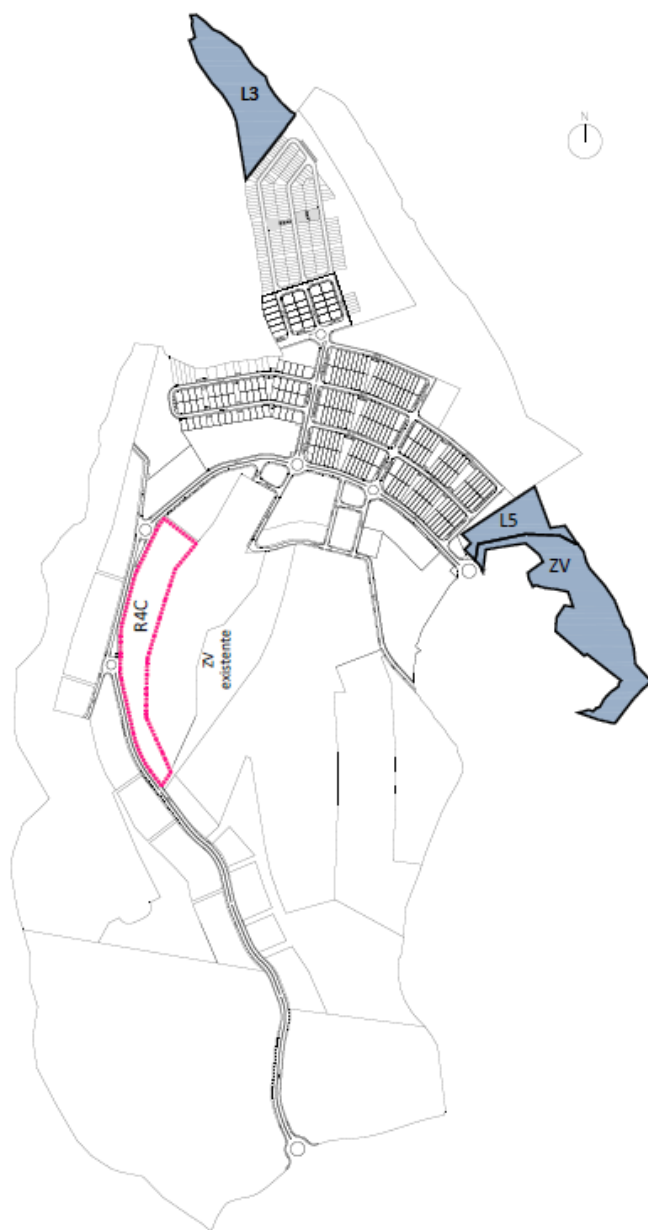
- Parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1: Parcela con Uso Residencial y cambio de ordenanza de TERCARIO + DOT. PRIVADO a ordenanza RP-V. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

- Parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1: Parcela de cesión municipal como Sistema Local Dotacional de Comunicaciones con disposición de una zona de aparcamiento con una capacidad para 69 vehículos y cambio de ordenanza de TERCARIO + DOT. PRIVADO a ordenanza DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA.

Con estos cambios realizados de usos, transferencias de edificabilidades, disposición de aparcamientos, creación de nueva ordenanza e incorporación de nuevas cesiones, se consigue una ordenación más realista, donde el terciario privado no tiene tanto protagonismo, además de resolver problemas de aparcamiento y aumentar las dotaciones al ámbito y al Ayuntamiento, lo que supone una mejora con respecto a la ordenación establecida.

Atendiendo al informe emitido de 19 de marzo de 2025 por la Jefa del Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, complementando a este PERIM, se propone la incorporación, a las cesiones municipales, de una parcela de suelo rústico, **exterior al ámbito de actuación**, denominada **L3** de La Legua, formada por la subparcela "a", con referencia catastral 45900A071000230000XY y una subparcela "b", con referencia catastral 45900A071000230001MU, con una superficie topográfica, suma de las dos subparcelas, restando la línea de expropiación de la N-403, de 26.022,80 m², situada al norte de la UU-29 y en la que actualmente existen unos depósitos de agua, que se destinará a dotación pública; y el ajardinamiento de otras dos parcelas, también exteriores al ámbito del PERIM; una parcela, denominada **L5** de La Legua, con referencia catastral 9561007VK0196B0001AT (que también se cede), que cuenta con una superficie topográfica de 11.260,54 m², tras la expropiación llevada a cabo por la construcción de la actual TO-21 en el año 2006 y descontando el parque infantil y la pista deportiva ejecutada y otra parcela de **Zonas verdes**, situadas al este de la segunda fase del PAU de los Cigarrales de Vistahermosa, que ya se encuentran cedidas al Ayuntamiento como zonas verdes, pero que pertenecen catastralmente a la misma parcela que la L5, es decir, a la finca catastral 9561007VK0196B0001AT, cuya superficie asciende a 37.155 m² (la superficie topográfica es 37.153,57 m²).

La incorporación de estas tres parcelas exteriores al ámbito supondrá un desarrollo de los valores medioambientales, así como una mejora en la calidad de vida.



La incorporación al PERIM de estas tres parcelas se adjunta como anexo de PERIM en el DOCUMENTO 5.

Ante tales consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente Plan Especial.

2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

2.1.- ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL

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

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

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

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



2.2.- CLIMATOLOGÍA

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

El río Tajo hace de eje en su discurrir tranquilo hacia el oeste, a medida que describe meandros y recoge las aguas de algunos ríos notorios, como el Algodor y

el Guajaraz por su margen izquierda, y el Guadarrama, por la derecha, ya en el extremo occidental del término. Recibe además las aguas de no pocos arroyos, algunos de singular discurrir, como es el caso del arroyo de la Degollada, que muere en el Tajo a través de un profundo barranco excavado por su cauce.

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

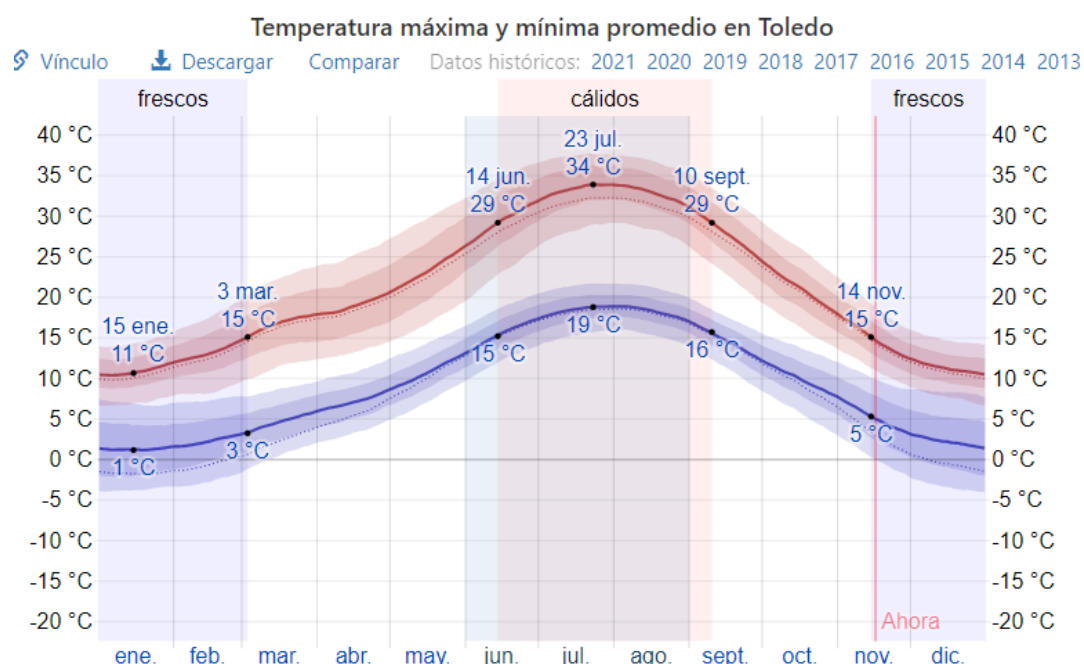
Las observaciones climatológicas sobre la zona de estudio se obtienen a partir de unas estaciones de control, alguna creada con tal fin desde hace ya casi cien años, como es el caso del Observatorio de la capital, en Toledo. Estas estaciones recogen datos tanto termométricos como pluviométricos.

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

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

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

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



La zona está enmarcada por las isothermas anuales de 14 y 16 grados centígrados. El rango de variación entre las tres estaciones consideradas es de 1,6 grados,

dándose un incremento paulatino, aunque poco notorio, en dirección este-oeste, dentro del término municipal.

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

La oscilación media de temperatura, aquella obtenida mediante la diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la media del mes más frío, se sitúa alrededor de los tres grados centígrados, entre las tres estaciones estudiadas.

Los meses de julio y diciembre marcan respectivamente las medias de las máximas más cálidas, las medias de las mínimas menos frías y la temperatura más cálida de las máximas absolutas, para el séptimo mes del año, y las medias de las máximas menos cálidas, las medias de las mínimas más frías y la temperatura más fría de las mínimas absolutas, para el último mes del año.

El último mes de la primavera durante el que se producen heladas es septiembre, aunque en la estación más oriental, la de Mocejón de la Sagra, exista la posibilidad de aparición de heladas un día en mayo. Tras el verano, el primer mes de aparición de heladas es octubre, aunque incluso puede ser noviembre, como es el caso de la estación de Toledo capital. Los meses de diciembre y enero tienen 10 o más días de helada para las tres estaciones.

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

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

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

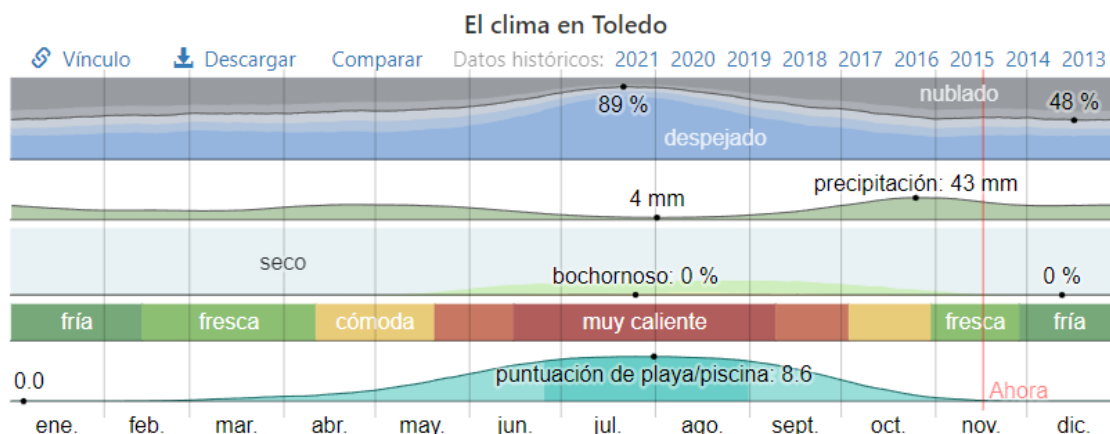
Las precipitaciones van descendiendo en cuantía en dirección este-oeste, a pesar que la tendencia general en el ámbito provincial es la opuesta. Parece que, en la zona central del término, donde se incluye Toledo, el descenso de las precipitaciones, poco notorio por otro lado, se debe a un mayor carácter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

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

El régimen pluviométrico está determinado por los coeficientes pluviométricos estacionales:

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

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



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

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

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

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

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



2.3.- GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

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

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

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



Actualmente los solares presentan acceso a través de la Avenida de La Legua.

El ámbito de actuación está constituido por un terreno con una orografía muy irregular. La parcela R4C, objeto de modificación, objeto de reparcelación presenta una pendiente ascendente y pronunciada de oeste a este.

En su mayor parte el terreno mantiene la cobertura de tierra vegetal sobre la que se desarrolla una vegetación compuesta básicamente de arbustos. No hay presencia de árboles.

La parcela R4C, objeto de la modificación, no se encuentra edificada actualmente.

Los planos de perfiles del terreno permiten apreciar la orografía de la zona. No existen vaguadas en las parcelas objeto de modificación.

2.4.- ÁREAS SENSIBLES Y HÁBITATS PROTEGIDOS

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

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

2.5.- ACCESOS Y VIALES.

Actualmente a la parcela R4C se accede por la avenida de La Legua.

2.6.- FAUNA

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

2.7.- PAISAJE

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

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

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

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

En la presente memoria no se incluye ninguna referencia al paisaje, ya que la incidencia dentro de la ordenación de la unidad es nula, por tratarse de un suelo urbano consolidado, excepto la parcela de los depósitos, rústica y sin paisaje o vistas reseñables.

2.8.- HIDROGEOLOGÍA

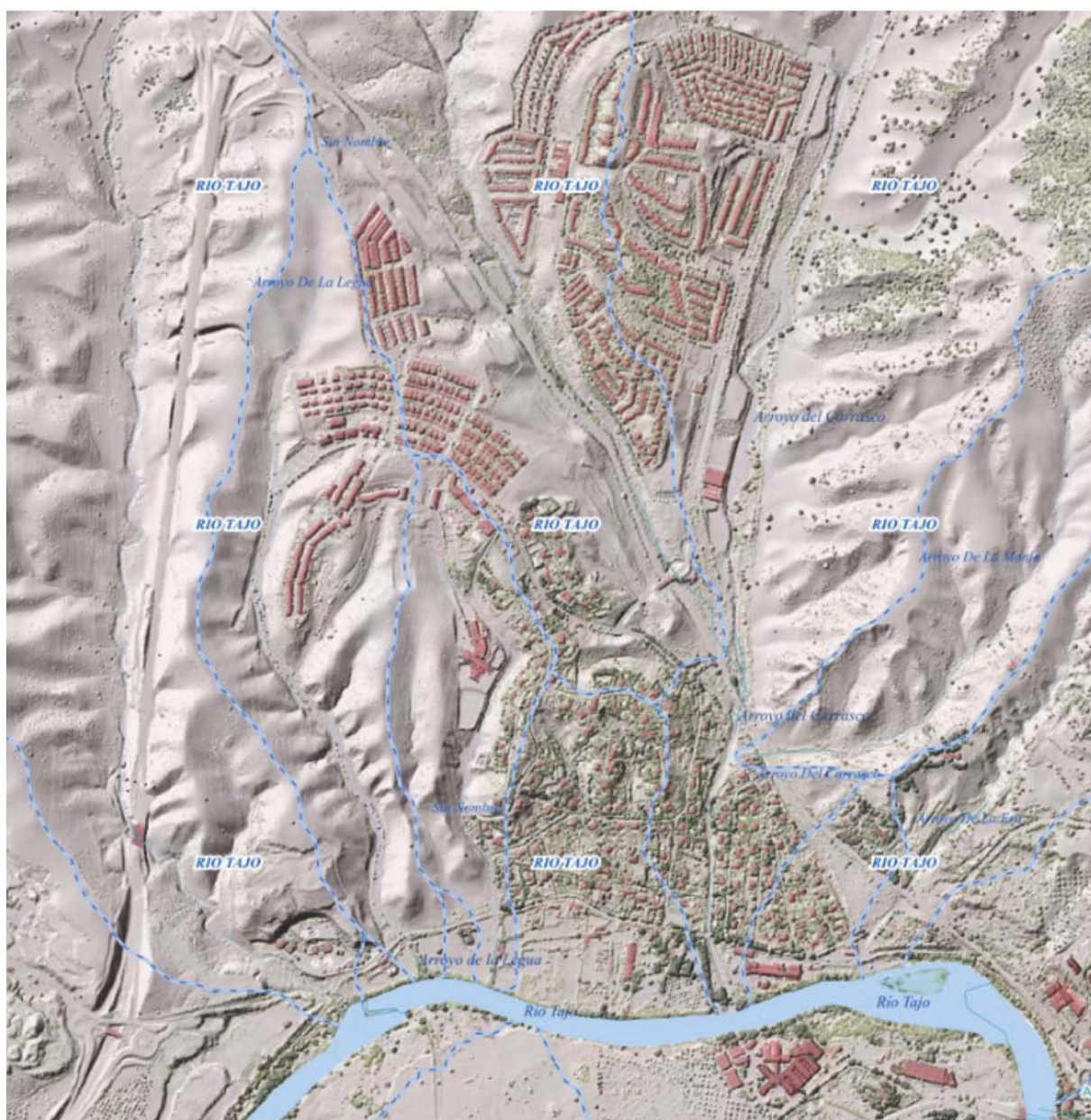
El principal curso fluvial es el río Tajo. Toda la red de escorrentía superficial del municipio desagua en este curso. El afluente más importante del Tajo es el río Guadarrama, ya que en el extremo occidental dos tramos del curso de este río coinciden con el límite de término.

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

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

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

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



3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1.- USOS DEL SUELO

El ámbito de actuación lo compone la parcela R4C.

El uso actual del suelo de la parcela R4C (suelo urbano consolidado) es Terciario y Dotacional Privado.

Con la realización de este Plan Especial de Mejora se segrega la parcela R4C en tres y se transforma su uso, que pasa de Dotacional Privado más Terciario en la parcela de origen a Sistema General de Zona Verde en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1 con Ordenanza de aplicación de DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, Residencial Plurifamiliar de vivienda libre y protegida en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 con ordenanza RP-V. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, y Sistema Local Dotacional de Comunicaciones en la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1, puesto que se propone un aparcamiento con capacidad para 69 vehículos y queda sin edificabilidad terciaria. Su ordenanza será la de DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA.

La zona se encuentra urbanizada totalmente y los terrenos objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora tienen todos ellos la condición de solar.

La parcela R4C actualmente se encuentra exenta de edificación.

3.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En los planos de información de este Plan Especial se reseñan las propiedades existentes, la identificación catastral y la superficie de la parcela R4C.

En el Anexo 2 de este PERIM se aporta la ficha catastral y registral disponible de la parcela.

Según los datos catastrales y registrales de los que disponemos la estructura de la propiedad es la siguiente.

DEN.	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL
R4C	9059102VK0195G0001GP	29.460,00 m ² s

				EDIFIC. MATERIALIZADA SEGÚN REGISTRO		EDIFICABILIDAD VIGENTE	
DEN.	CERTIFICACIÓN REGISTRAL	PROPIETARIO REGISTRAL	SUP. REGISTRO	EDIFIC. RESIDENCIAL	EDIFIC. TERCIARIO	EDIFIC. RESIDENCIAL	EDIFIC. TERCIARIO
R4C	FINCA 1/54829 C.R.U. Nº 45020000480476	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.	29.166,00 m ² s	0,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² c	15.239,00 m ² c

3.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

La parcela R4C actualmente se encuentra exenta de edificación.

3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito de actuación cuenta con las siguientes infraestructuras existentes:

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

La red de abastecimiento de agua discurre por la avenida de La Legua. Se prevé que el consumo de agua de las nuevas viviendas sea similar al del terciario ahora eliminado, por lo que no es necesario una obra extraordinaria para suplementar la dotación de agua a la nueva parcela residencial. Se ha consultado a la Compañía Concesionaria de distribución de agua potable en Toledo (TAGUS), la cual ha comunicado que hay caudal suficiente para asumir los nuevos desarrollos previstos en este PERIM. No obstante, en los anexos, se adjuntan unos cálculos justificativos.

La red de saneamiento es unitaria y también discurre por la avenida de La Legua. Como sucede con el agua, no se prevé que el vertido de aguas residuales suponga un incremento significativo en el caudal de los colectores de saneamiento, ya que se ve compensado con la supresión del terciario. Se ha consultado a la Compañía encargada del Saneamiento en Toledo (TAGUS), la cual ha comunicado que la red existente es suficiente para asumir los nuevos desarrollos previstos en este PERIM. No obstante, en los anexos, se adjunta una memoria específica de red de saneamiento.

La avenida de la Legua dispone de alumbrado público y red eléctrica. En la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, en la que se van a materializar las viviendas, existe un centro de transformación al que poder acometer en caso necesario, aunque no se ve sobrepasada la capacidad de la red eléctrica por el motivo antes comentado, dado que la parcela terciaria tendría un consumo similar a la nueva residencial.

La red de telecomunicaciones, que también está instalada en la avenida de La Legua, se considera suficiente para dar suministro a las nuevas viviendas y solo serían necesarias las obras de acometida correspondiente a las obras de la actuación edificatoria posterior que se plantee.

En cuanto a la red de gas, esta se encuentra ejecutada en la avenida de La Legua, si bien no se prevé que se produzca enganche a la misma ya que en las diferentes fases de desarrollo de la urbanización ninguna vivienda ha solicitado el enganche, disponiendo de otro tipo de instalaciones para la generación de calefacción y agua caliente sanitaria.

4.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que está situada la zona de actuación se puede constatar que la aptitud urbana del terreno es clara, existiendo este destino únicamente viable para el ámbito. Esto se refuerza como consecuencia de su clasificación actual.

El PERIM se redacta en función de las necesidades concretas de la zona y con el fin de poder establecer unos criterios de ordenación del conjunto. El PERIM establece una nueva ordenación detallada mediante un traspaso de edificabilidades en la parcela R4C, entre uso terciario y residencial, con la finalidad de dar mayor vitalidad a la zona residencial en detrimento de las actuaciones terciarias, las cuales se ha constatado que no son funcionales dentro de esta urbanización, con el consiguiente riesgo de generar un vacío que se convierta en objeto de degradación y abandono.

A raíz de este traspaso se harán una serie de cesiones generadas por el aumento de edificabilidad residencial (pero no aumento de edificabilidad global). Este traspaso de edificabilidad y estas cesiones obligan a la división de varias parcelas para poder materializarlos. Así, se generará un nuevo sistema general de zona verde y nuevas plazas de aparcamiento como consecuencia de la nueva edificabilidad residencial. Las cesiones, así como el acondicionamiento de las zonas verdes y el aparcamiento, se adjudicarán como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 , previo a la ejecución edificatoria que se lleve a cabo en ella.

Esta cesión de zona verde de Sistema General, mejora aún más el ámbito, convirtiéndolo en una de las zonas con mayor número de metros cuadrados de espacios ajardinados de la ciudad de Toledo. También se amplía la oferta de plazas de aparcamiento, dotando de más de las exigidas por la LOTAU derivadas del traspaso de edificabilidades.

Dentro de estas aptitudes que tiene el terreno se destacan las siguientes:

- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un uso residencial.
- Ausencias de condicionante de viento o ruido que altere o condicione su Mejora.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que condicionen o limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.

Los terrenos son perfectamente idóneos para su utilización como urbanos, aspecto que se constata incluso en la propia clasificación de los terrenos como tal, estando totalmente justificado desarrollar la presente zona de actuación a través de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

5.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA.

5.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El presente Plan Especial de Mejora se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados por la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE 31.10.2015)
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos. (BOE 16.06.1958).
- Decreto 635/1964 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal. (BOE 25.03.1964).
- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE 16.06.1976)
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE 15.09.1978)
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana. (BOE 31.01.1979)
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. (BOE 19.09.1978)
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística. (BOE 25.04.1980)
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).

- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre **catálogos de suelo de uso residencial** (DOCM 23/07/1993).

Modificado por:

- Decreto 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el **Reglamento de Suelo Rústico** de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004; CE DOCM 3/02/2005 y DOCM 13/02/2005).

Modificado por:

- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la **Actividad de Ejecución** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. (DOCM 30.11.2018).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).

Modificado por:

- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. (DOCM 30.11.2018).
- Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (DOCM 06.03.2023).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (DOCM 03.12.2010).

Modificado por:

- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. (DOCM 30.11.2018).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la **Actividad de Ejecución** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
Modificado por:
 - Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. (DOCM 30.11.2018).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 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 (DOCM de 29.04.2011).
Modificado por:
 - Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. (DOCM 30.11.2018).
 - Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida (DOCM 11/04/2019).
- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo de 2017 sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).
- Resolución de 07/03/2018, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de la Instrucción de 16/02/2018 sobre calificación urbanística. (DOCM 14-03-2018).
- Resolución de 30/01/2020, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de la Instrucción número 8 de 20/01/2020 sobre reforestación fotovoltaicas.
- Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. (DOCM 23.01.2020).
- Ley 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación (DOCM 30/06/2021).
- Instrucciones de la Dirección General competente en materia de Planificación Territorial y Urbanismo.

VIVIENDA Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE-A-1889-4763)
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. (BOE 23.07.1960).
- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. (BOE 08.11.1978)
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE 25.11.1964)
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (BOE 06.11.1999).

Modificada por:

- Ley 20/2015, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. (BOE 15.07.2015)
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE 28.03.2006)
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. (BOE 10.03.2018)

Modificado por

- Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. (BOE 06.10.2021)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 98/1984, de 04 de agosto, Consejo de Gobierno, por el que se regula la constitución de fianza por arrendamientos y suministros en el ámbito de la comunidad castellano-manchega. (DOCM 14.08.1984).
- Orden de 5 de marzo de 1985, por la que se establece el procedimiento para la constitución de fianzas por arrendamientos y suministros en el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 26.03.1985).
- Orden de 7 de marzo de 1986, por la que se modifica la de 5 de marzo de 1985 sobre constitución de fianzas por arrendamientos, suministros y servicios en el ámbito territorial de Castilla –La Mancha. (DOCM 8.04.1986).

- Ley 2/2002 de 7 de febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha. (DOCM 22.02.2002).
- Decreto 3/2004 de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009). (DOCM 23.01.2004).
- Decreto 65/2007 de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública. (DOCM 30.05.2007).
- Decreto 81/2007 de 19 de junio de 2007 por el que se regula el Libro del edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla –La Mancha. (DOCM 22.06.2007).
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas con protección pública en Castilla-La Mancha. (DOCM 1.08.2008).
- Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).

Modificado por:

- Decreto 311/2011, de 29 de diciembre, por la que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. (DOCM 30.12.2011).
- Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. (DOCM 15.03.2013).
- Orden de 20 de febrero de 2013, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (DOCM 15.03.2013).
- Orden de 20 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional. (DOCM 15.03.2013).
- Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda. (DOCM 28.06.2013)

- Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha. (DOCM 29.07.2014).
- Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida. (DOCM 11.04.2019).
- Decreto 41/2017, de 4 de julio de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. (DOCM 7.07.2017)
- Orden 115/2018, de 4 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones para el Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural.
- Orden 142/2021, de 27 de septiembre, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 115/2018, de 4 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones para el Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural.

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

LEGISLACIÓN EUROPEA

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva del Consejo 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente (DOCE núm. L 175, de 5 de julio de 1985). Modificada por la Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997.
- Directiva 92/43 CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestres.
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.

- Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE.
- Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Resolución del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, referente a la Directiva 70/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres.

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE 14.12.2007)
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (BOE 22.11.2003)
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. (BOE 19.07.2006)
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (BOE 23.02.2011)
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11.12.2013)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/88 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

Modificado por:

- Decreto 22/2016, de 10/05/2016, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, aprobado por el Decreto 33/1998, de 5 de mayo. (DOCM 13.05.2016)
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Modificada por:

- Ley 11/2011, de 21 de marzo, de modificación de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de septiembre de 2003).
- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha (DOCM 23.06.2008)
- Orden de 04/02/2010, de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha (DOCM 16.02.2010)
- Orden de 28/03/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se establece el Registro de los Montes Protectores y Montes Singulares de Castilla-La Mancha. (DOCM 13.04.2011)
- Orden de 20/11/2012, de la Consejería de Agricultura, de creación del Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional. (DOCM 04.12.2012)
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha (DOCM número 30 de 13.02.2020, BOE núm. 106, de 16.04.2020).
- Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla-La Mancha (DOCM 22.06.2015)

AGUAS Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).

Modificado por:

- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio

Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas

- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 367/2010 de 26 de Mar (modificación de diversos reglamentos del área de medio ambiente para su adaptación a la Ley 17/2009 y a la Ley 25/2009)
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 2/2022 de 18 de febrero de Aguas de la Comunidad de Castilla- La Mancha (Publicado en DOCM núm. 40 de 28 de febrero de 2022 y BOE núm. 75 de 29 de marzo de 2022 Vigencia desde 20 de marzo de 2022).

PATRIMONIO CULTURAL

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio. (BOE 29.06.1985)
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 166/1992, de 1 de diciembre, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Especial para el Patrimonio Histórico de la ciudad de Toledo (DOCM 09.12.1992)
- Ley 19/2002, de 24 de octubre, de Archivos Públicos de Castilla-La Mancha
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014).

CARRETERAS

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

FERROCARRILES

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).

Modificado por:

- Real Decreto 271/2018, de 11 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. (BOE 12-05-2018)
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. (BOE 04.12.2007)
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, modificado por los Reales Decretos 918/2010 de 16 de julio, 641/2011 de 9 de mayo, 1006/2015 de 6 de noviembre y 623/2014 de 18 de julio.

ENERGÍA ELÉCTRICA

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.
- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y NAVEGACIÓN AÉREA

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas, relativo a obstáculos fuera de la proximidad de los aeródromos (BOE 21.03.1972).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y se modifica el Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y se regula la certificación de los aeropuertos de competencia del Estado, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE 25.08.2011)
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de

lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE 17.05.2013)

EFICIENCIA ENERGÉTICA

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (BOE 29/08/2007).
- Corrección de errores del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (BOE 28/02/2008)
- Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 11/12/2009)
- Corrección de errores del Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 12/02/2010)
- Corrección de errores del Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 25/05/2010)
- Real Decreto 249/2010, de 5 de marzo, por el que se adaptan determinadas disposiciones en materia de energía y minas a lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre (BOE 18/03/2010)
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 13/04/2013)
- Corrección de errores del Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (BOE 05/09/2013)
- Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. (BOE 24.03.2021)
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. (BOE 02.06.2021)
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. (BOE 20.05.2021)

- Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables. (BOE 22.12.2021)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha. (DOCM 13.05.2014).

TELECOMUNICACIONES

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico (BOE 08.03.2017)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 8/2001 de 28 de junio de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (DOCM 10.07.2001).
- Ley 1/2024 de 15 de marzo de 2024 de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla La Mancha (BOE 21.05.2024)

RESIDUOS URBANOS

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 78/2016, de 20/12/2016, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

MINERÍA

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

ACCESIBILIDAD

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. (APLICA a partir de 2 de enero de 2022 y de forma transitoria no aplica a planes y proyectos que sean aprobados definitivamente antes del 2 de noviembre de 2022). Sustituye a la Orden de VIV/561/2010.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. (BOE 11.03.2010)
- Documento Básico DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
Modificada por:
 - Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.10.2005).
- Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21/05/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha. (DOCM 12.06.2013)
- Decreto 88/2017, de 5 de diciembre, por el que se regulan las condiciones mínimas exigibles a los centros y servicios destinados a la atención a personas con discapacidad en Castilla-La Mancha. (DOCM 26.12.2017)
- Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha (DOCM 09.10.2018).
- Decreto 2/2022, de 18 de enero, por el que se establecen las condiciones básicas de los centros de servicios sociales de atención especializada, destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha (DOCM 24.01.2022)

ESPECTÁCULOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria. (BOE 12.03.2010)

- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Orden de 4 de octubre de 1991 por la que se establecen normas para la creación de Bibliotecas Públicas Municipales en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha. (DOCM 18.12.1991)
- Orden de 04-03-99, relativa a los requisitos que deben de cumplir los albergues juveniles de Castilla La Mancha para su reconocimiento. (DOCM 20.03.1999)
- Decreto 22/2006, de 07 marzo 2006, sobre establecimientos de comidas preparadas (DOCM 10.03.2006)
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Ley 2/2010, de 13 de mayo, de comercio de Castilla-La Mancha. (DOCM 21.05.2010)
- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 72/2017, de 10 de octubre, por el que se establecen las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas en Castilla-La Mancha
- Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (DOCM 11.06.2018)

RIESGOS NATURALES Y SEGURIDAD

EUROPEA

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
- Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.
- Real Decreto 407/1992, que aprueba la Norma Básica de Protección Civil, que contiene las directrices esenciales para la elaboración de los planes territoriales, y de los planes especiales
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Orden de 30/10/2014, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se resuelve la aprobación, revisión y actualización de determinados Planes de Protección Civil aprueba la revisión del Plan Específico de Protección Civil ante el riesgo por fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM).
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). 2018

MEMORIA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
--

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora establece la ordenación estructural y detallada del ámbito de actuación.

La ordenación que se propone en el Plan Especial de Mejora, modifica la ordenación estructural del Planeamiento vigente en cuanto a que dota de un nuevo sistema general al ámbito, de zona verde. También modifica la ordenación detallada del mismo ya que genera una nueva parcela residencial como resultado de una división y la dota de la edificabilidad que obtiene de la parcela original de uso terciario. También contempla la segregación en tres parcelas de la matriz para obtener la citada parcela de uso residencial, dos Sistemas Locales de dotacional viario con 69 plazas de aparcamiento en total, siendo la cuarta parcela resultado de la división, la destinada al Sistema General de zona verde antes mencionado. Todo ello, sin aumento del aprovechamiento establecido en el planeamiento vigente, ni de la edificabilidad total (que pasa a ser menor), aunque sí del número de viviendas totales dentro del ámbito, con un incremento máximo y orientativo de 90 viviendas en la categoría de plurifamiliar.

La ordenación que ahora se propone es consecuencia de los siguientes principios básicos:

a) Materializar la edificabilidad terciaria de la parcela R4C original (cuya edificabilidad actual es de 15.239 m²c) a 13.500 m² de edificabilidad residencial en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 (con los coeficientes del Plan General), sin aumentar el número total de metros cuadrados edificables del ámbito, sino que se disminuyen, e incorporación de 90 viviendas aproximadamente en la nueva parcela residencial. El motivo de esta transferencia de edificabilidad, es el declive de las áreas terciarias en esta zona, lo que puede generar su deterioro o abandono por falta de uso, así como un gasto innecesario, mientras que el carácter de la urbanización de La Legua es mayoritariamente residencial. Una vez obtenida esta edificabilidad residencial, se reservará un 10% de la misma (1.350 m²) para la construcción de vivienda sometida a algún tipo de protección.

b) Creación de una ordenanza particular para la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, que contemple edificación residencial con altura baja + 2 o baja diáfana + 3, medidas desde la calle y 90 viviendas aproximadamente en categoría plurifamiliar.

c) División de la parcela R4C en tres para materializar el sistema general de zona verde y los aparcamientos derivados del traspaso de edificabilidad terciaria a residencial en esa misma parcela. Las parcelas obtenidas son:

- Parcela R4C-a-S.G.D.V.1: Parcela de cesión municipal como Sistema General de Zona Verde y cambio de ordenanza de TERCIARO + DOT.

PRIVADO a DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. El motivo de la creación de esta parcela es para generar un nuevo Sistema General de zonas verdes en aplicación del R.P.L.O.T.A.U., art.19.5.1.a, que establece una reserva de 15 m² de Sistema General de zona verde por cada 100 m² edificables residenciales previstos en el planeamiento. Al aumentar la edificabilidad residencial en 13.500 m², se deberá dejar una reserva de mínimo 2.025,00 m² de sistemas generales de zonas verdes, que se materializarán en esta parcela. Esta cesión se asignará como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1.

- Parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1: Parcela con Uso Residencial y cambio de ordenanza de Terciario + DOT. PRIVADO a ordenanza RP-V. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

- Parcelas R4C-c-S.L.D.C.-V1: Parcela de cesión municipal como Sistema Local Dotacional de Comunicaciones con disposición de una zona de aparcamiento con una capacidad para 69 vehículos y cambio de ordenanza de Terciario + DOT. PRIVADO a ordenanza DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA. El motivo de la creación de esta parcela es para generar un nuevo Sistema Local Dotacional de Comunicaciones que permita albergar las plazas de aparcamiento en aplicación del R.P.L.O.T.A.U., art.21.5, que establece una reserva de una plaza de aparcamiento público por cada 200 m². de techo potencialmente edificable para uso residencial. Al aumentar la edificabilidad residencial en 13.500 m², se debería dejar una reserva de 68 plazas de aparcamiento público, pero, hay que incidir en que esta edificabilidad proviene de un traspaso de edificabilidad terciaria. Según el mismo artículo, se establece una reserva de una plaza de aparcamiento público por cada 400 m² de techo potencialmente edificable para uso terciario, es decir, el Plan Parcial ya preveía para esta parcela una reserva de 38 plazas (que se consideran ya cedidas), por lo que existe un déficit de otras 30 plazas de carácter público que se materializarán en esta parcela y en la siguiente, las cuales tienen una reserva de plazas totales mayor del mínimo requerido, elevando esta dotación, como se ha dicho, a 69 plazas públicas. Esta cesión se asignará como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1. Esta parcela será acondicionada con viales de servicio y plazas de aparcamiento.

El criterio básico de ordenación modifica los usos y las tipologías previstas en el Plan Parcial que desarrolló la parcela, cambiando el uso dotacional privado más terciario de la parcela R4C por los usos DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1, resultado de la división, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (libre y protegida) en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 y DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA en la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1.

Actualmente la parcela R4C presenta acceso a través de la Avenida de La Legua.

Estos accesos y vial no son objeto de este PERIM, estando totalmente ejecutado y siendo funcionales para la circulación hacia todos los puntos del ámbito.

1.2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El artículo 19 del RPLOTAU establece las determinaciones de la ordenación estructural. Se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM). En este caso el Plan Especial modifica la ordenación estructural del Planeamiento vigente en cuanto al señalamiento de los sistemas generales de zonas verdes según el artículo 19.5.1 del R.P.L.O.T.A.U.

En primer lugar, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo 19 del citado Reglamento, el PERIM mantiene y respeta las directrices y el modelo de desarrollo del Planeamiento vigente. También no altera ninguna propuesta de ningún Plan de Ordenación Territorial ya que no existe ninguno que afecte al municipio de Toledo.

De acuerdo con el artículo 2 del artículo 19 del TRLOATU, el PERIM mantiene la clasificación del suelo actual de la ordenación urbanística como suelo urbano consolidado.

En este PERIM de Mejora no se delimitan sectores de planeamiento parcial o áreas de reforma interior incorporando dicho suelo al proceso de urbanización, tal como dice el punto 3, ni se modifica el uso global mayoritario residencial previsto en el planeamiento vigente, según el punto 4. También se indica que en el Planeamiento vigente no existe ningún condicionante que implique la obligatoriedad de construir vivienda de protección pública en la presente unidad.

Así, el PERIM establece una superficie de actuación de 29.145,12 m², cuya ordenación se resume de la siguiente manera:

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO. P.E.R.I.M.		
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (PARCELA R4C)		29.145,12 m ²
Coeficiente ponderación residencial unifamiliar		1,25
Coeficiente ponderación residencial plurifamiliar libre		1,35
Coeficiente ponderación residencial plurifamiliar protegida		1,09
Coeficiente ponderación terciario		1,38
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	EDIFICABILIDAD	UAS
	0 m ² c	0 uas
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	EDIFICABILIDAD	UAS
LIBRE	12.150 m ² c	16.402,50 uas
PROTEGIDA	1.350 m ² c	1.471,50 uas
TOTAL	13.500 m ² c	17.874,00 uas
TERCIARIO	EDIFICABILIDAD	UAS
	0 m ² c	0 uas
TOTAL	13.500 m²c	17.874,00 uas
APROVECHAMIENTO TIPO		0,61327591 ua/m²s

PARCELAS MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ²	0 m ²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m ²	13.500 m ²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m ²	0 m ²
TOTAL	29.145,12 m²	13.500 m²

La tabla resumen de las parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo y las parcelas que se han visto afectadas por el PERIM es la siguiente:

P.E.R.I.M.				
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m²c	Terciario m²c
RA.01 α RA.266	RA.01 α RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C-α-S.G.D.V.J.1	0	0	0
	R.4C-b-RP.V.L.P.1	90	13.500	0
	R.4C-c-S.L.D.C.-V1	0	0	0
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-α	REP.1-α	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-α	REP.2-α-D.P.1	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-α	EP.3-α	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.539	361.412	30.288

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

El ámbito de actuación de este PERIM es suelo urbano consolidado que se encuentra totalmente integrado y conectado con el resto del suelo urbano consolidado del término municipal.

El Plan Especial, que se ha redactado, modifica la ordenación detallada del mismo, aumentando el número de aparcamientos existentes por el incremento de edificabilidad residencial.

Además, produce un traspaso de la edificabilidad terciaria a residencial, dentro de las nuevas parcelas generadas.

También se genera un Sistema General de zona verde en aplicación del RPLOTAU por el incremento de edificabilidad residencial. El aumento de la superficie dotacional de zona verde existente supone una mejora sustancial para toda la zona.

La zona de actuación se encuentra perfectamente conexiada con su entorno y el resto del casco urbano tal y como se ha comentado en el apartado 3.4 de la Memoria Informativa. De este modo, podemos decir que el ámbito de actuación cuenta con una realidad infraestructural suficiente para el abastecimiento de las nuevas necesidades planteadas en el presente PERIM, y que las únicas obras a realizar serán de adecuación y conexiones dentro del marco de la actuación edificatoria posterior, ya que tienen por objeto un único solar (la parcela R4C), clasificado como suelo urbano consolidado. Para poder autorizarlas simultáneamente a la edificación, requerirán de un compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de conexión y acondicionamiento, figurando como condición en la licencia que autorice a la edificación, y el préstamo de una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las mismas en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto y reste pendiente de abono por éste, de acuerdo con el artículo 102 del decreto legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TROLAU):

“... Artículo 102. Las actuaciones edificatorias.

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

Para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, los Municipios, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrán justificadamente reducir la cuantía prevista en el párrafo anterior hasta la mitad. ...”

Respecto al apartado a) del punto 3 del artículo 102 se corresponde con la realidad del presente, ya que las obras de urbanización de la UU-29 se encuentran concluidas, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo.

2.1. GRADO DE ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.

Las aceras de todas las calles existentes que conectan con el área de actuación fueron urbanizadas hace más de 20 años, por lo que nos encontramos con calles con pendientes del 8%.

La avenida de Vistahermosa es la entrada principal al ámbito por el oeste. Se trata de un viario con dos carriles por cada sentido y mediana central. Las aceras no presentan alumbrado, ya que este se sitúa en la mediana central, dejando un ancho libre de obstáculos de 1,50m. Esta calle no dispone de alcorques.



AV. DE VISTAHERMOSA. ACCESO OESTE AL ÁMBITO.

La avenida de La Legua, en su tramo oeste, sirve de acceso a las parcelas R4C-a-S.G.D.V.J.1, R4C-b-R.P.V.L.P.1 y R4C-c-S.L.D.C.-V1. Se trata de un viario con dos carriles por cada sentido y mediana central. Las aceras no presentan alumbrado, ya que este se sitúa en la mediana central, dejando un ancho libre de obstáculos de 1,50 m. Esta calle dispone de alcorques según el tramo en ambas aceras o en una.



AV. DE LA LEGUA, TRAMO OESTE. ACCESO A R4C-a-S.G.D.V.J.1, R4C-b-R.P.V.L.P.1 y R4C-c-S.L.D.C.-VI

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

El artículo 20 del RPLTAU establece las determinaciones de la ordenación detallada. En este sentido conviene indicar que el Plan Especial modifica la parcelación actual prevista en la ordenación detallada y añade nuevas parcelas de dotacional de zonas verdes locales y dotacional viario, y que, en segundo lugar, justifica el cumplimiento del resto de determinaciones de la legislación vigente al respecto.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La zona de actuación del PERIM cuenta con ordenación detallada que figura en el Plan Parcial aprobado.

Se modifica la ordenación detallada prevista en varios puntos.

a) Transferencia de la edificabilidad terciaria de la parcela R4C original (cuya edificabilidad actual es de 15.239 m²c) a 13.500 m² de edificabilidad residencial en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 (con los coeficientes del Plan General), sin aumentar el número total de metros cuadrados edificables del ámbito, sino que se disminuyen, e incorporación de 90 viviendas aproximadamente en la nueva parcela residencial. Tras informe municipal, de los 13.500 m²c de uso residencial plurifamiliar fijados en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, se reservarán 1.350 m²c de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección, quedando 12.150 m²c disponibles para la ejecución de vivienda libre, por lo que la edificabilidad de 13.500 m²c se mantiene (menor que la que había originalmente en el ámbito) pero el aprovechamiento disminuye aún más. El motivo de esta transferencia de edificabilidad, es el declive de las áreas terciarias en esta zona, lo que puede generar su deterioro o abandono por falta de uso, así como un gasto innecesario, mientras que el carácter de la urbanización de La Legua es mayoritariamente residencial.

b) Creación de una ordenanza particular para la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, que contemple edificación residencial con altura baja+2 o baja diáfana+3, medidas desde la calle y 90 viviendas aproximadamente en categoría plurifamiliar.

c) División de la parcela R4C en tres para materializar los sistemas generales de zona verde y los aparcamientos derivados del traspaso de edificabilidad terciaria a residencial en esa misma parcela. Las parcelas obtenidas son:

- Parcela R4C-a-S.G.D.V.1: Parcela de cesión municipal como Sistema General de Zona Verde y cambio de ordenanza de TERCIARIO + DOT. PRIVADO a DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. El motivo de la creación de esta parcela es para generar un nuevo Sistema General de zonas verdes en aplicación del R.P.LOTAU, art.19.5.1.a, que establece una reserva de 15 m² de Sistema General de zona verde por cada 100 m² edificables residenciales previstos en el planeamiento. Al aumentar la edificabilidad residencial en 13.500 m², se deberá dejar una reserva de mínimo 2.025,00 m² de sistemas generales de zonas verdes, que se materializarán en esta parcela. Esta cesión se asignará como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1.

- Parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1: Parcela con Uso Residencial y cambio de ordenanza de TERCIARIO + DOT. PRIVADO a ordenanza RP-V. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (para vivienda libre y protegida).

- Parcelas R4C-c-S.L.D.C.-V1: Parcela de cesión municipal como Sistema Local Dotacional de Comunicaciones con disposición de una zona de aparcamiento con una capacidad para 69 vehículos y cambio de ordenanza de TERCIARIO + DOT. PRIVADO a ordenanza DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA. El motivo de la creación de esta parcela es para generar un nuevo Sistema Local Dotacional de Comunicación que permita albergar las plazas de aparcamiento en aplicación del R.P.L.O.T.A.U., art.21.5, que establece una reserva de una plaza de aparcamiento público por cada 200 m² de techo potencialmente edificable para uso residencial. Al aumentar la edificabilidad residencial en 13.500 m², se debería dejar una reserva de 68 plazas de aparcamiento público, pero, hay que incidir en que esta edificabilidad proviene de un traspaso de edificabilidad terciaria. Según el mismo artículo, se establece una reserva de una plaza de aparcamiento público por cada 400 m² de techo potencialmente edificable para uso terciario, es decir, el Plan Parcial ya preveía para esta parcela una reserva de 38 plazas (que se consideran ya cedidas), por lo que existe un déficit de otras 30 plazas de carácter público que se materializarán en esta parcela y en la siguiente, las cuales tienen una reserva de plazas totales mayor del mínimo requerido, elevando esta dotación, como se ha dicho, a 69 plazas públicas. Esta cesión se asignará como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1. Esta parcela será acondicionada con viales de servicio y plazas de aparcamiento.

El planeamiento vigente en la actualidad permite los siguientes usos en las parcelas objeto de modificación de este Plan Especial:

PARCELAS ORIGINALES MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.					
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE		EDIFIC. TERCIARIA	EDIF. RESIDENCIAL	
R4C	29.145,12	m ²	15.239	0	m ²
TOTAL	29.145,12	m²	15.239	0	m²

Actualmente, no se permite la construcción de ninguna vivienda en las parcelas afectadas.

Con los cambios de la ordenación detallada se aumenta el número de viviendas, que será de 90 aproximadamente, asignadas a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1

PARCELAS MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ²	0 m ²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m ²	13.500 m ²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m ²	0 m ²
TOTAL	29.145,12 m²	13.500 m²

Se cambia el uso de terciario y dotacional privado en la parcela original R4C, por zona verde para la parcela generada tras la división, denominada R4C-a-S.G.D.V.J.1, por Residencial Plurifamiliar de vivienda libre y protegida en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 y por dotacional de comunicaciones y red viaria en la nueva parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1.

Se traspasa la edificabilidad de terciario de parte de la parcela R4C a la nueva parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1.

Como se puede comprobar en las tablas anteriores la edificabilidad total de las parcelas primitivas es superior a la edificabilidad de las nuevas parcelas generadas con la realización del Plan Especial de Mejora, cambiando el uso en el que se materializa esa edificabilidad y permitiendo un total de 90 viviendas como máximo.

Con estos cambios realizados de usos y transferencias de edificabilidades se consigue una ordenación más homogénea y coherente con el funcionamiento y uso global actual de la urbanización de La Legua, donde se desarrolla este PERIM.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

El PERIM justifica el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación detallada que establece el artículo 20 del Reglamento de la LOTAU.

El PERIM establece los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones. Se mantienen las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que desarrolló el ámbito de actuación.

El PERIM delimita un **Área de Reparto**, para la zona de actuación, que comprende las parcelas R4C-a-S.G.D.V.J.1, R4C-b-R.P.V.L.P.1 y R4C-c-S.L.D.C.-V1. La parcela original que la integra es la R4C.

SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO-P. ORIGINALES	
R4C	29.145,12 m ²
TOTAL	29.145,12 m²

El PERIM no define el trazado de nuevas vías de comunicación, solo acondiciona dos zonas de aparcamiento con acceso desde la avenida de La Legua en su tramo oeste. Asimismo, establece la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales de equipamientos de carácter local, añadiendo dos nuevas parcelas dotacionales de comunicaciones y una nueva parcela de zona verde.

El PERIM establece una parcelación orientativa de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de la tipología edificatoria. En este sentido se advierte que se establece una parcelación orientativa, que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación, siempre que cumpla la normativa establecida.

La diferencia entre el planeamiento vigente y el planeamiento previsto con este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora comparativamente se puede verificar en las siguientes tablas:

PLANEAMIENTO VIGENTE			
Denominación vigente	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	72	15.840	0
R.4C	0	0	15.239
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	45.527

P.E.R.I.M.				
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m²c	Terciario m²c
RA.01 α RA.266	RA.01 α RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C-a-S.G.D.V.J.1	0	0	0
	R.4C-b-RP.V.L.P.1	90	13.500	0
	R.4C-c-S.L.D.C.-V1	0	0	0
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-α	REP.1-α	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-α	REP.2-α-D.P.1	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-α	EP.3-α	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.539	361.412	30.288

Como se puede comprobar el número de viviendas totales, una vez realizado el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, y la edificabilidad total asignada de uso residencial se ve aumentada, mientras que la edificabilidad total de terciario disminuye.

Las superficies construidas (con aprovechamiento) definidas en el Plan Especial son las siguientes:

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO RESULTADO DEL P.E.R.I.M.						
DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		Nº MÁX. ALTURA
R4C-b-R.P.V.L.P.1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	24.423,16	m²	13.500	m²	B + II/B diáfana + III
TOTAL		24.423,16	m²	13.500	m²	

3.3. ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Permitiendo la ejecución y desarrollo para la materialización de las edificaciones en hasta tres fases de edificación independientes con sus correspondientes licencias de obra y primera ocupación también independientes, será estrictamente necesario ejecutar simultáneamente, con la primera de las fases planteadas, el proyecto para acometer las obras necesarias para acondicionar el ámbito en su totalidad y conectar a las redes de infraestructuras existentes las previstas en el PERIM de acuerdo al documento 6 (Anexo 2 de este P.E.R.I.M.).

Será necesario el compromiso de no utilizar la primera fase de edificación presentada hasta la conclusión de las obras de conexión y acondicionamiento, figurando como condición en la licencia que autorice a la edificación, y el préstamo de una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las mismas en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto y reste pendiente de abono por éste.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES.

4.1.- ZONAS VERDES.

El PERIM se realiza en una zona de actuación donde el suelo está clasificado como urbano consolidado y ya se realizaron las cesiones de zona verde de acuerdo con los estándares establecidos en el artículo 22 del R.P.LOTAU. Por lo tanto, ahora no es necesario realizar ninguna cesión adicional de zona verde de sistema local.

También se genera una nueva parcela de zona verde pero esta vez, como Sistema General, en aplicación del artículo 19.5.1.a del R.P.LOTAU, que establece una reserva de 15 m² de Sistema General de zona verde por cada 100 m² edificables residenciales. Dado que se ha ampliado la edificabilidad residencial en 13.500 m², la reserva que debe hacerse de S.G. de zona verde es de 2.025,00 m², reservándose la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1 para tal finalidad con una superficie de 2.025,01 m².

NUEVO SISTEMA GENERAL ZONA VERDE	
R.P. LOTAU, art.19.5. 1.a: 15 m2 S.G.D.V. cada 100 m2 residenciales	
EDIF. RESIDENCIAL NUEVA	13.500 m ²
S.G.D.V.-NUEVO	2.025,00 m²

La cesión de esta zona verde se podrá realizar una vez ejecutado el ajardinamiento y acondicionamiento correspondiente, que correrá a cargo de la parcela residencial.

Las superficies de las nuevas zonas verdes del ámbito del PERIM son:

ZONAS VERDES P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	TIPO DE ZONA VERDE	SUPERFICIE
R4C-a-S.G.D.V.J.1	JARDÍN (J)	2.025,01 m ²
TOTAL S.G.D.V. (ZONAS VERDES)		2.025,01 m²

Las zonas verdes se ajustan a las determinaciones físicas establecidas en el artículo 24 del Reglamento de la LOTAU, que son las siguientes:

“... 1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de Sistema Local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de Sistema Local como de Sistema General (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de

diámetro. Podrán tener la consideración tanto de Sistema Local como de Sistema General (SG) de espacios libres.

d) Bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes: los que, a modo de ejes lineales verdes ajardinados, unan distintas zonas e incluso conecten los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, siempre que cuenten con una superficie total, en su conjunto, superior 1.000 metros cuadrados, computando a tal efecto únicamente aquellos tramos cuyo ancho sea igual o superior a 10 metros. En ellos podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.

e) Pantallas verdes: los espacios verdes arbolados y ajardinados que sirven para la integración paisajística de los diferentes usos en la trama urbana o con el entorno periurbano. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, pero sólo computará su superficie cuando se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro y se ajardenen con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.

2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.

Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural para el municipio, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos, preservándose dichos valores y atendiendo, en su caso, a su normativa específica.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso y con los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

El emplazamiento de cada zona verde se ha realizado en función de los siguientes criterios:

- La zona verde denominada R4C-a-S.G.D.V.1, se ha ubicado en la antigua parcela R4C. Esta zona verde queda conectada así con la ZV2 existente en la UU-29. Se realizará una zona de estancia y se plantará arbolado de fácil mantenimiento, pocas patologías y propio de la zona.
- La zona verde dispone de acceso y tiene garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- La zona verde se plantará con especies que requieran escasos recursos hídricos, poco mantenimiento y que sean autóctonas, descartando especies vegetales que puedan sufrir una mala adaptación al clima o al terreno. Además, se elegirán especies poco propensas a plagas o infecciones.
- La zona verde dispondrá del drenaje necesario para evitar la acumulación de agua.

En el diseño de este espacio se tendrá en cuenta las recomendaciones del Ayuntamiento.

4.2.- DOTACIONES.

Al igual que con la cesión de zonas verdes, ya se realizaron las cesiones dotacionales establecidos en el artículo 22 del Reglamento de la ley. Puesto que el PERIM no modifica la edificabilidad lucrativa total existente no es obligatorio realizar ninguna cesión adicional de suelo destinado a dotacional.

No obstante, como se ha mencionado en la memoria descriptiva, apartado 1.3 Justificación de la formulación del PERIM, y se desarrolla en el documento 5: Anexo del PERIM, se propone la incorporación, a las cesiones municipales, de una parcela de suelo rústico, **exterior al ámbito de actuación**, denominada **L3** de La Legua, situada al norte de la UU-29 y en la que actualmente existen unos depósitos de agua, que se destinará a dotación pública; y el ajardinamiento de otras dos parcelas, también exteriores al ámbito del PERIM; una parcela, denominada **L5** de La Legua, (que también se cede) y otra parcela de **Zonas verdes**, situadas al este de la segunda fase del PAU de los Cigarrales de Toledo, que ya se encuentran cedidas al Ayuntamiento como zonas verdes, pero que pertenecen catastralmente a la misma parcela que la L5.

La incorporación de estas tres parcelas exteriores al ámbito supondrá un desarrollo de los valores medioambientales, así como una mejora en la calidad de vida.

Dado que el ámbito cuenta con menos de 350 viviendas no es necesario cumplir con el anexo IV del RPLOTAU, correspondiente con las Reservas de Uso Educativo.

4.3.- APARCAMIENTOS Y VIARIO

El apartado 5 del artículo 21 del RPLOTAU, establece la previsión de plazas de aparcamientos, que deberá hacerse en los siguientes términos:

“... 5. Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional. ...”

En este caso, al traspasar parte de edificabilidad de terciario a residencial, hay que aumentar las plazas que esa parcela hubiera reservado para viario público para la edificabilidad que se transforma en residencial. Dado que los 15.239 m²c de terciario generaban 38 plazas de aparcamiento, los 13.500 m²c de residencial generan 68 plazas de aparcamiento, de las cuales, 38 ya se consideran cedidas en el Plan Parcial. De ahí que se haya previsto una zona de aparcamientos con 69 plazas en la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1, una dotación mayor de lo exigido por el planeamiento.

NUEVAS PLAZAS DE APARCAMIENTO	
R.P.LOTAU, art.21.5:	
1 plaza cada 200 m2 residenciales	
1 plaza cada 400 m2 terciario	
EDIF. RESIDENCIAL NUEVA	13.500 m ² c
plazas aparcamiento residencial	68 plazas
EDIF. TERCIARIA A ELIMINAR	15.239 m ² c
plazas aparcamiento terciario	38 plazas
PLAZAS PARA CUBRIR DÉFICIT	30 plazas
PLAZAS TOTALES PREVISTAS	69 plazas

Según la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, se deberán reservar para personas con movilidad reducida una de cada cuarenta plazas o fracción. En el PERIM habrá que reservar 1 plaza cada 40. Al haber un total de 69 nuevas plazas, se deben reservar 2 accesibles, habiéndose reservado, pues, 2 plazas accesibles.

En cuanto a las mismas, las plazas de aparcamiento destinadas a personas con movilidad reducida serán plazas en ángulo (45º) de 5x2,20 metros y que contarán con una zona de aproximación y transferencia lateral de 1,50 m. y posterior de 3,00 m, así como elementos de señalización correspondientes.

La cesión de este sistema local dotacional de comunicaciones se podrá realizar una vez ejecutado el acondicionamiento correspondiente, que correrá a cargo de la parcela residencial.

Entre cada grupo de cuatro plazas de aparcamiento se dispondrá de un alcorque para plantación de un Celtis Australis a modo de arbolado de alineación. En total se prevé 33 unidades a lo largo de la calle.

Además, de estas plazas públicas, deberán reservarse plazas privadas en el interior de la parcela, destinándose al menos 1 plaza cada 100 m²c de edificabilidad residencial.

4.4.- SISTEMAS GENERALES.

Como ya se ha indicado anteriormente, adscrito al PERIM se sitúa un sistema general.

Dicho SS.GG, interior al ámbito, es resultado del traspaso de edificabilidad terciaria a residencial, lo cual obliga a dejar un Sistema General de zona verde en aplicación del artículo 19.5. 1.a del R.P.L.O.T.A.U. Según el artículo se dejará 15 m² de zona verde por cada 100 m²c de edificabilidad residencial, lo cual supone una dotación de un Sistema General de zonas verdes con una superficie mínima de 2.025,00 m². Este Sistema General se materializará en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1, parcela que es resultado de la división llevada a cabo en la parcela matriz R4C con una superficie de 2.025,01 m²s.

En la siguiente tabla se muestra el resumen de SS.GG. adscritos al ámbito:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁMBITO	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
INTERIORES	
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ²

5.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (SOLO A EFECTOS DE REPARCELACIÓN.

En el presente PERIM se establece una unidad de actuación únicamente a efectos de Reparcelación. Esta Unidad de Actuación es continua y engloba las siguientes parcelas:

R4C-a-S.G.D.V.J.1
R4C-b-R.P.V.L.P.1
R4C-c-S.L.D.C.-V.1

Adicionalmente, se ceden al Ayuntamiento como carga de esta unidad las parcelas exteriores L3 y L5.

6.- DELIMITACIÓN DE AREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE.

El apartado 2.f) del artículo 59 del RPLOTAU se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.

En este PERIM no se establece ninguna zona para desarrollar a través de Estudio de Detalle.

7.- PARCELACIÓN ORIENTATIVA.

El Plan Especial establece una parcelación orientativa de cada una de las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación cuyas parcelas son:

R4C-a-S.G.D.V.J.1

R4C-b-R.P.V.L.P.1

R4C-c-S.L.D.C.-V.1

La citada reparcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. La Reparcelación será del tipo voluntaria que contempla el artículo 95 del TRLOTAU.

Fdo.: José Germán Marcos Rubinat.



Arquitecto colegiado C.O.A.C.M.: 105

ANEXO I MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
DOCUMENTO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

1.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PERIM.

Las superficies resumen del ámbito de actuación es la siguiente:

ÁMBITO DEL P.E.R.I.M.	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
PARCELA R4C	29.145,12 m ²
TOTAL	29.145,12 m²

SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO-P. ORIGINALES	
R4C	29.145,12 m ²
TOTAL	29.145,12 m²

SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	
R4C-α-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m ²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m ²
TOTAL	29.145,12 m²

PARCELAS MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R4C-α-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ²	0 m ²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m ²	13.500 m ²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m ²	0 m ²
TOTAL	29.145,12 m²	13.500 m²

Las superficies de las parcelas lucrativas son las siguientes:

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO RESULTADO DEL P.E.R.I.M.						
DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		Nº MÁX. ALTURA
R4C-b-R.P.V.L.P.1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	24.423,16	m ²	13.500	m ²	B + II/B diáfana + III
TOTAL		24.423,16	m²	13.500	m²	

La edificabilidad residencial se distribuye en vivienda libre y protegida según figura en el cuadro siguiente:

MODIFICACIÓN PROPUESTA PERIM CON RESERVA 10% VIVIENDA PROTEGIDA MANTENIENDO EDIFICABILIDAD								
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m ² c	Coeficiente RPL	Coeficiente RPL	Terciario m ² c	Coeficiente Terciario	UAS TOTAL
R.4C	R.4C (VLIBRE)		12.150	1,35	1,09	0	1,38	16.403
R.4C	R.4C (VPROT.)		1.350	1,35	1,09	0	1,38	1.472
TOTAL		90	13.500			0		17.874

Las superficies de las parcelas destinadas a zona verde son:

ZONAS VERDES P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	TIPO DE ZONA VERDE	SUPERFICIE
R4C-α-S.G.D.V.J.1	JARDÍN (J)	2.025,01 m ²
TOTAL S.G.D.V. (ZONAS VERDES)		2.025,01 m²

El resumen de sistemas generales adscritos al ámbito es:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁMBITO	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
INTERIORES	
R4C-α-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m²

2.- SUELO DE CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

Se cederá a favor del Ayuntamiento de Toledo los siguientes terrenos:

- Sistema General Dotacional de Zonas Verdes. Cuenta con una superficie total de 2.025,01 m², correspondiente con la parcela R4C-α-S.G.D.V.J.1
- Sistema Local Dotacional de Comunicaciones (Viario). Cuenta con una superficie total de 2.696,95 m², correspondiente con la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V.1

CESIONES REALIZADAS POR EL P.E.R.I.M.	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
R4C-α-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m²
TOTAL	4.721,96 m²

Se cederá a favor del Ayuntamiento de Toledo 69 plazas públicas ubicadas en el viario:

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
R.P.LOTAU, art.21.5:	
1 plaza cada 200 m² residenciales	
1 plaza cada 400 m² terciario	
EDIF. RESIDENCIAL NUEVA	13.500 m²c
plazas aparcamiento residencial	68 plazas
EDIF. TERCIARIA A ELIMINAR	15.239 m²c
plazas aparcamiento terciario	38 plazas
PLAZAS PARA CUBRIR DÉFICIT	30 plazas
PLAZAS TOTALES PREVISTAS	69 plazas

Exteriores al ámbito del PERIM se propone la cesión de dos parcelas:

- Parcela L3, que se cederá como Sistema Dotacional de Infraestructuras y cuenta con una superficie topográfica de 26.022,80 m²,
- Parcela L5, que se cederá como Sistema Dotacional de Zonas Verdes y cuenta con una superficie topográfica de 11.260,54 m².

CESIONES REALIZADAS POR EL P.E.R.I.M. DE PARCELAS EXTERIORES	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
L3	26.022,80 m ²
L5	11.260,54 m ²
TOTAL	37.283,34 m²

Por lo que las cesiones totales serán:

CESIONES TOTALES REALIZADAS POR EL P.E.R.I.M.	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
TOTAL	41.507,16 m²

3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Aunque dentro de las condiciones de desarrollo del ámbito se permita el faseado de las obras de edificación, con sus correspondientes licencias de obra y primera ocupación independientes, será de obligado cumplimiento la ejecución de la totalidad de las obras de acondicionamiento y conexión planteadas junto con la primera fase que se ejecute que se detallan en el documento 6 (Anexo 2).

ANEXO II MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
PARCELAS CATASTRALES Y NOTAS REGISTRALES DE LOS
SOLARES Y PARCELAS MODIFICADOS POR EL PERIM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
FC LEGUA-DEHESA 4[C] Suelo
45005 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

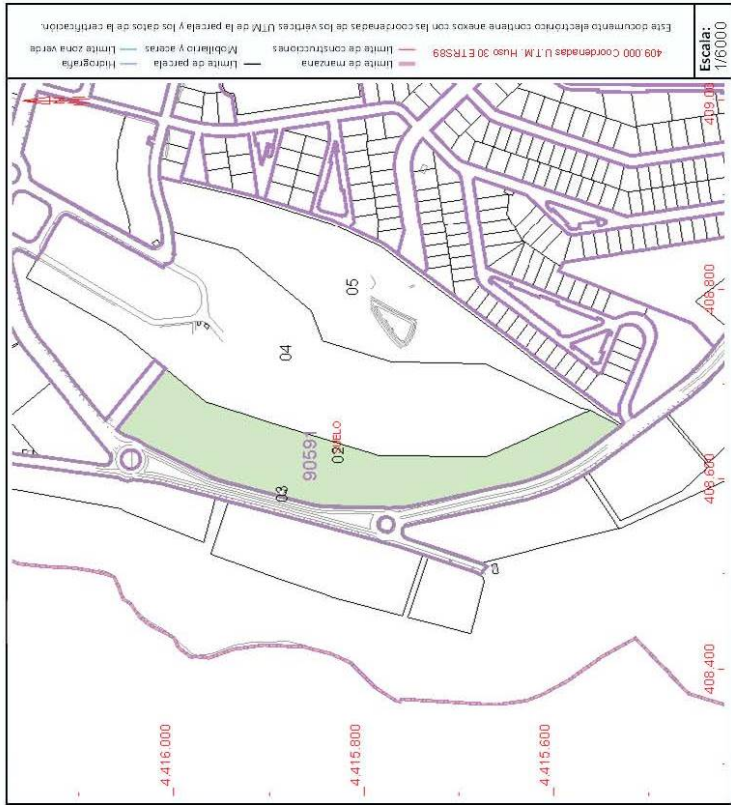
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 29.480 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

Lunes, 28 de Marzo de 2022

**ANEXO III MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

A.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.3.1. Objeto.

La Ley 8/2007 del Suelo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 15.4 determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

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

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

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

A.3.2. Justificación: Suelo urbano consolidado

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano consolidado de la PARCELA R4C de la “UU.29 de Los Cigarrales de Vistahermosa”.

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

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de una actuación urbanizadora o a través de una obra pública ordinaria, y que cualquiera de las dos deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de la PARCELA R4C.

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

En estos casos, la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de adecuación y conexión necesarias para posibilitar el marco de la actuación edificatoria posterior sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

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

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

a) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de las viviendas tendrá como consecuencia un incremento de la recaudación municipal con respecto a la que ya se previó en el Plan Parcial original, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), aunque se verán compensadas en parte por lo que deja de percibir el Ayuntamiento al eliminar el terciario.

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

- Viviendas plurifamiliares en bloque abierto: $427,46 \times 1,30 = 555,70 \text{ €/m}^2$.
- Edificio de otros usos, uso comercial: $427,46 \times 1,10 = 470,21 \text{ €/m}^2$.

Para el PERIM se establece una construcción máxima de 90 viviendas plurifamiliares. Así, obtenemos:

Una superficie máxima residencial construida sobre rasante de 13.500 m^2 .

Una superficie máxima terciaria construida sobre rasante que se deja de construir de 15.239 m^2 .

El garaje de los bloques se estima que se ubique bajo rasante y tenga una superficie de, aproximadamente, 3.800 m^2 , lo cual quedaría anulado por el garaje que deja de hacerse en el terciario.

La superficie construida que se deja de edificar en terciario es 15.239 m^2 .

Estas superficies suponen un coste de ejecución material de:

- Coste de ejecución material residencial plurifamiliar $7.501.950 \text{ €}$.
- Coste de ejecución material terciario comercial $7.165.530,19 \text{ €}$.

El coste total de ejecución material estimado de $7.501.950$ euros, a los que habrá que descontar el precio del terciario, lo que hace un total de $336.419,81 \text{ €}$

En función de estos valores se estiman los siguientes ingresos:

- **Ingresos por ICIO más que en planeamiento anterior (3,984% s/336.419,81€)**
13.402,96 euros.
- **Ingresos por ICIO resultado de los bloques plurifamiliares**
(3,984% s/7.501.950 €) **298.877,69 euros.**

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

Como se ve, prácticamente queda compensado el terciario con el residencial y claramente no supone una disminución de los ingresos por ICIO al ayuntamiento.

b) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un pequeño incremento de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles con respecto a la que ya se previó en el Plan Parcial original. Igual que en el punto anterior, habrá que descontarse el IBI que se deja de percibir al eliminar parte del terciario.

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

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

- **Ingresos por IBI residencial**
(0,446% x 900€/m²c x 13.500 m²c) **54.189 euros/año**
- **Ingresos por IBI terciario**
(0,446% x 700€/m²c x 15.239 m²c) **47.576,16 euros/año**
- **Ingresos por IBI totales más que en planeamiento anterior**
6.612,84 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del ámbito de actuación se realizan a cargo de los titulares y los propios aprovechamientos del terreno.

Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales de la ejecución de las unidades, una vez que las obras de adecuación y conexión para posibilitar la actuación edificatoria posterior se hayan recepcionado por el mismo. Para ello se reseñan a continuación las superficies que se deben mantener:

- Superficie de jardines 2.025,01 m²
- Superficie de viales 3.543,40 m²

En función de dichas superficies y de los costos de mantenimiento habituales del Ayuntamiento de Toledo en tales suelos se estiman los siguientes costos de mantenimiento anuales:

- Mantenimiento de jardines 1.500 euros/año

- Mantenimiento de viales 800 euros/año

e) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

A.3.3. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

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

b) El desarrollo del PERIM no significará una disminución sino un pequeño incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

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

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

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

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

ANEXO IV MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
JUSTIFICACIÓN DE RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

La parcela objeto forma parte de la Unidad U.U. N° 29 encontrándose clasificada como Suelo Urbano Consolidado desde que se aprobó por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de diciembre de 1999 el Plan Parcial que formaba parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, donde se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas según la legislación vigente desarrollándose los terrenos a través de un Proyecto de Urbanización aprobado en Comisión municipal de Gobierno de 14 de septiembre de 2.000, y posterior proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo Pleno de 1 de marzo de 2.001.

El uso originario de la parcela R4C era residencial y fue transferido a terciario y dotacional privado como consecuencia de la Modificación 3 del Plan Parcial de "La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa" UU 29 en Toledo, por lo que el nuevo uso planteado (residencial plurifamiliar) sería volver al contexto para el que fue planificado el desarrollo y ejecución de La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa, ejecutándose las obras necesarias para la adecuación y conexión que posibiliten la actuación edificatoria posterior en base a las previsiones de edificabilidad total del conjunto que es igual a la existente aunque se haya ido permutando o traspasado entre las parcelas del mismo.

Así la situación de partida en el Plan Parcial de "La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa" UU 29 en Toledo contemplaba una edificabilidad de 9.744 m²c de uso residencial para la parcela R4C, que tras la Modificación nº 3 se convirtieron en 15.239 m²c destinados a uso terciario, y que, con la presente modificación y transferencia de edificabilidad en función del uso, permitirían 15.578 m²c de uso residencial plurifamiliar de cara a mantener el aprovechamiento tipo establecido. No obstante, en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que acompaña a este documento se opta por reducir la edificabilidad máxima a 13.500 m²c, por lo que en el presente documento se justificará la suficiencia de las redes existentes como consecuencia de este aumento respecto a la situación originaria del Proyecto de Urbanización.

De cualquier manera, las obras necesarias para la acometida a la red de distribución de agua potable se realizarán de acuerdo con las normas de urbanización del Planeamiento de Toledo, el Reglamento del Servicio de Agua del Ayuntamiento de Toledo y las normas de la empresa concesionaria.

Actualmente, existe una red de distribución de agua en la Avenida de la Legua por la acera que ejerce de lindero oeste del ámbito y externa a él de fundición dúctil de 100 y 150 mm de diámetro por lo que solo sería necesario plantear las acometidas a la red existente.

Respecto a los materiales a utilizar si fuera necesario para tuberías, accesorios, elementos de control y maniobra se optará por fundición dúctil. Se ejecutarán varias acometidas en la parcela para permitir la instalación de armarios normalizados para contadores individuales.

Dotaciones y demandas

De acuerdo con las especificaciones del artículo 100, apartado g) del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 de Toledo, la dotación de agua potable por vivienda será de 1.000 litros/día y se multiplicará por 2,5 como coeficiente para garantizar el correcto dimensionado de la red.

Para calcular la estimación agua que es necesaria para el riego de las zonas verdes se presupone necesaria una dotación máxima de 1,5 litros por metro cuadrado y día.

No obstante, se realiza un cálculo hídrico del gasto que tiene la parcela destinada a zona verde para dimensionar el diámetro de las tuberías de la red de riego a instalar, teniendo en cuenta el gasto de agua de las especies instaladas en la ciudad de Toledo.

Los cálculos indicados a continuación de la demanda de agua para las zonas verdes se utilizan para estimar la dotación máxima posible en la acometida de la red, antes de que se produzca la separación para la red de riego independiente de la de abastecimiento de agua potable.

DOTACIONES Y DEMANDA DE AGUA POTABLE

	Dotación		Demanda
Residencial plurifamiliar RP	1.000 l/(viv x día)	90 viviendas	90.000,00 l/día
Zonas verdes	1,5 l/ (m² x día)	2.025,01 m²	3.037,52 l/día
Demanda diaria			93.037,52 l/día
			93,04 m³/día
			33.959,60 m³/año

Cálculo de caudales y justificación de la red existente

Para justificar la validez de la red existente, la determinación de los caudales de cálculo se realiza de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Q_p = 1,8 (Q_m + \sqrt{Q_m}) \leq 3 \times Q_m$$

- Q_p [l/s]: caudal punta

- Q_m [l/s]: caudal medio - $Q_m = 93,04 \text{ m}^3/\text{día} = 1,08 \text{ l/s}$

Por tanto:

$$Q_p = 1,8 (Q_m + \sqrt{Q_m}) = 1,8 (1,08 + \sqrt{1,08}) = 3,82 \text{ l/s} (\leq 3 \times Q_m)$$

Para la justificación de la red existente se toma el criterio de que la velocidad en el interior de la tubería no supere 1,5 metros por segundo. Se toma como punto de partida las características de la tubería existente es de FD y DN100 y 150.

Suponiendo que la totalidad del caudal punta circulará por la tubería de DN100 se obtiene una velocidad de circulación de:

$$\text{Velocidad de circulación (m/s)} = \frac{\text{Caudal punta (l/s)}}{\text{Sección de la tubería (m}^2\text{)}} = \frac{9,85/1000}{\left[\pi \cdot \left(\frac{0,100}{2}\right)^2\right]} = 0,49 \text{ m/s}$$

Suponiendo que la totalidad del caudal punta circulará por la tubería de DN150 se obtiene una velocidad de circulación de:

$$\text{Velocidad de circulación (m/s)} = \frac{\text{Caudal punta (l/s)}}{\text{Sección de la tubería (m}^2\text{)}} = \frac{9,85/1000}{\left[\pi \cdot \left(\frac{0,150}{2}\right)^2\right]} = 0,22 \text{ m/s}$$

Por tanto, dadas las hipótesis de cálculo planteadas, tanto la red existente de DN150 y DN100 no superarían la velocidad máxima de 1,50 m/s.

Así, en base a los objetivos planteados en este PERIM, su desarrollo es perfectamente compatible con la red existente de abastecimiento de agua, pudiéndose abastecer para las posteriores actuaciones edificatorias mediante obras de adecuación y conexión constituidas por acometidas directas a la red de distribución de agua existente (que es de fundición dúctil y DN100 y DN150) en la Avenida de la Legua ubicada en la acera que ejerce de lindero oeste del ámbito y externa a él.

ANEXO V MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
JUSTIFICACIÓN DE RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

La parcela objeto forma parte de la Unidad U.U. N° 29 encontrándose clasificada como Suelo Urbano Consolidado desde que se aprobó por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de diciembre de 1999 el Plan Parcial que formaba parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, donde se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas según la legislación vigente desarrollándose los terrenos a través de un Proyecto de Urbanización aprobado en Comisión municipal de Gobierno de 14 de septiembre de 2.000, y posterior proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo Pleno de 1 de marzo de 2.001.

El uso originario de la parcela R4C era residencial y fue transferido a terciario y dotacional privado como consecuencia de la Modificación 3 del Plan Parcial de "La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa" UU 29 en Toledo, por lo que el nuevo uso planteado (residencial plurifamiliar) sería volver al contexto para el que fue planificado el desarrollo y ejecución de La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa, ejecutándose las obras de adecuación y conexión necesarias para posibilitar la actuación edificatoria posterior y satisfacer las previsiones de edificabilidad total del conjunto, que se mantienen, a pesar de que se haya ido permutando o traspasado entre las parcelas del conjunto.

Así la situación de partida en el Plan Parcial de "La Legua o Ampliación de Cigarrales de Vistahermosa" UU 29 en Toledo contemplaba una edificabilidad de 9.744 m²c de uso residencial para la parcela R4C, que tras la Modificación nº 3 se convirtieron en 15.239 m²c destinados a uso terciario, y que, con la presente modificación y transferencia de edificabilidad en función del uso, permitirían 15.578 m²c de uso residencial plurifamiliar de cara a mantener el aprovechamiento tipo establecido. No obstante, en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que acompaña a este documento se opta por reducir la edificabilidad máxima a 13.500 m²c, por lo que en el presente documento se justificará la suficiencia de las redes existentes como consecuencia de este aumento respecto a la situación originaria del Proyecto de Urbanización.

Actualmente, existe una red unitaria de saneamiento que discurre por la Avenida de la Legua constituida por un colector de hormigón de 1000 mm de diámetro y sus correspondientes pozos de registro por lo que solo sería necesario plantear las acometidas a la red existente.

De cualquier manera, las acometidas a la red que se proyectan es, por indicaciones municipales, de tipo separativo. Así, se recogerá de forma independiente las aguas residuales y las aguas de lluvia, aunque conecten con una red existente unitaria, (la actualmente existente en el entorno de la urbanización), en previsión de una futura duplicación de la misma.

En cuanto a los materiales elegidos para las acometidas se opta por PVC corrugado y rigidez SN8, color teja. No se realizarán acometidas a contracorriente.

En la parcela se instalarán cuatro arquetas de acometida conectadas a la red. La profundidad de las arquetas será:

- Red de aguas residuales: 2,00 m
- Red de aguas pluviales: 1,70 m

Las arquetas se conectarán a sus respectivas redes con tubería de PVC corrugado SN8 de diámetro mínimo:

- Red de aguas residuales: 200 mm
- Red de aguas pluviales: 250 mm

Para la evacuación de las aguas pluviales del sistema general dotacional de zonas verdes, existe un arenero junto al extremo sur del ámbito, que dado el tamaño de la zona, su topografía y el acondicionamiento de la misma, se considera suficiente para asumir la escorrentía allí generada.

A.5.1. Red de aguas residuales.

Se proyectan cuatro acometidas a la red, conectadas concretamente a los pozos de esta mediante tubería de DN 200 con pendiente mínima 2,5 %. La acometida tendrá una profundidad mínima en cabecera de 2,00 m respecto de la cota de la rasante de viario.

Esta profundidad garantiza el desagüe por gravedad de los bloques de viviendas y evita la interferencia con el resto de redes de servicios.

Caudales de cálculo de la red de aguas residuales

De acuerdo con la estimación de caudal punta circulante por la red de distribución de agua potable y considerando un retorno hacia la red de saneamiento del 80% del consumo de las viviendas se obtiene un caudal de:

$$Q_{\text{resid}} = 0,80 \times Q_{\text{p.abast}} = 0,80 \times 3,82 \text{ l/s} = 3,05 \text{ l/s}$$

Para estimar el caudal circulante en cada tramo de la red se procederá de la siguiente forma:

-Considerando que no se puede conocer a ciencia cierta el futuro desarrollo de los bloques se plantean por la topografía una estimación de su posible ubicación planteando cuatro acometidas por lo que se obtiene un caudal unitario por cada una de ellas:

$$Q_{\text{resid. por acometida}} = \frac{Q_{\text{resid}}}{n \text{ acometidas}} = \frac{3,05 \text{ l/s}}{4 \text{ acometidas}} = 0,7625 \frac{\text{l}}{\text{s+acometida}}$$

-A cada tramo de la red se le asigna un caudal correspondiente al número de acometidas que conectan en con él multiplicado por caudal unitario obtenido anteriormente.

-El caudal circulante por cada tramo será la suma del caudal correspondiente al propio tramo más la de todos los tramos situados aguas arriba.

Justificación del dimensionamiento de colectores

La validez de los colectores existentes se realizará teniendo en cuenta:

- Caudal circulante en cada tramo.
- Características de la tubería: dimensiones y coeficiente de rugosidad.
- Pendiente de la tubería.

Se cumplirán los siguientes criterios:

- La tubería existente es de sección circular de hormigón (por lo que se toma un coeficiente de rugosidad de Manning (n) igual a 0,017).
- El diámetro nominal de la tubería existente es 1000 mm.
- La pendiente de los colectores existentes según la documentación consultada, oscila el 1,00%.
- Se garantizará un grado de llenado de la tubería inferior al 75%

-La velocidad recomendable del fluido en la tubería oscilará entre 0,50 m/s y 3,00 m/s

El cálculo se realiza mediante la fórmula de Manning, en la que la velocidad a sección llena del fluido dentro de la tubería es:

$$V_{II} = \left(\frac{\varnothing}{2}\right)^{\frac{5}{2}} \times \frac{\sqrt{i}}{n}$$

- V_{II} = velocidad a sección llena.
- $\varnothing$ = diámetro interior de la tubería (m).
- n = coeficiente de Manning, para hormigón n= 0,017
- i = pendiente en tanto por uno.

$\varnothing$	n	i	V _{II}
Diámetro interior de la tubería m	Coeficiente de Manning Para hormigón = 0,017	Pendiente en tanto por uno	Velocidad a sección llena (m/s)
1	0,017	0,01	2,08

Obtenido la velocidad a sección llena, el caudal a sección llena se obtiene aplicando la fórmula de continuidad:

$$Q_{II} = V_{II} \times \pi \times \left(\frac{\varnothing}{2}\right)^2$$

Por último, se relacionan, mediante los coeficientes de Thorman - Franke, los caudales a sección llena con los caudales circulantes en cada tramo calculados anteriormente. Esto permite obtener la velocidad de circulación del agua en la red para las condiciones de caudal dadas.

Q _{II} (m ³ /s)	V _{II}	π	$\varnothing/2$	$(\varnothing/2)^2$
1,63	2,08		0,5	0,25

Así, la tubería existente admitiría una velocidad a sección llena de 2,08 m/s o un caudal máximo de 1,63 m³/s, por lo que en base al caudal de residuales estimado por acometida de 0,7625 l/s (0,0007625 m³/s), el aporte por acometida tendría una incidencia insignificante del 0,04% respecto al máximo caudal posible que puede asumir la tubería existente independientemente del caudal que ya lleve acumulado.

A.5.2. Red de aguas pluviales.

Descripción de la red

Se proyectan cuatro acometidas a la red existente, conectadas concretamente a los pozos de esta mediante tubería de DN 250 con pendiente mínima 2,5 %. La acometida tendrá una profundidad mínima en cabecera de 1,70 m respecto de la cota de la rasante de viario.

Esta profundidad garantiza el desagüe por gravedad de los bloques de viviendas y evita la interferencia con el resto de redes de servicios.

La recogida del agua en el viario se realizará mediante sumideros conectados a los pozos de la red con tubería de DN 200 mm y pendiente mínima del 2%.

Para la evacuación de las aguas pluviales del sistema general dotacional de zonas verdes, existe un arenero junto al extremo sur del ámbito, que dado el tamaño de la zona, su topografía y el acondicionamiento de la misma, se considera suficiente para asumir la escorrentía allí generada.

Caudales de cálculo de la red

Para la estimación de caudales de aguas pluviales se usa el método racional, tal y como lo recoge la Instrucción de Carreteras 5.2-IC "Drenaje superficial" (M.O.P.U. 1990).

Se toma una precipitación diaria (Pt) de 61 mm, correspondiente con el periodo de retorno de 25 para la zona de Toledo, de acuerdo con los datos obtenidos de la aplicación MAXPLUWIN desarrollada por el CEDEX.

MAXPLUWIN

Ministerio de Fomento
Secretaría de Estado de Infraestructuras y Transportes
Dirección General de Carreteras

CEDEX
Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas
Centro de Estudios Hidrográficos

Máximas lluvias diarias en la España Peninsular.

Sistema de Coordenadas

UTM (Huso 30)

UTM X: 408980 m

UTM Y: 4415436 m

Periodo de Retorno (T): 25 años

P media: 36 mm/día

Cv: 0.3350

P t: 61 mm/día

Calculado con 408.980 4.415.436 H30 T25

Calcular Ayuda Poner a cero Salir

La transformación de la lluvia diaria en intensidad de tormenta de proyecto se realiza según la fórmula:

$$I_t = I_d * \left(\frac{I_l}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1}}$$

Siendo:

I_t (mm/h): Intensidad de lluvia.

I_l/I_d : Relación entre la intensidad horaria de precipitación y la intensidad media diaria. En la zona de Toledo toma un valor aproximado de 9,5

t (h)= Duración del intervalo de precipitación, equivalente al tiempo de concentración.

Para calcular la intensidad de la lluvia (I_d) se utiliza la expresión:

$$I_d = \frac{Pd}{24} = \frac{61}{24} = 2,54 \text{ mm/h.}$$

Qué considerado una tormenta de proyecto de 15 minutos, arroja el siguiente resultado:

$$I_t = I_d * \left(\frac{I_l}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1}} = 2,54 * (10)^{\frac{28^{0.1} - 0,05^{0.1}}{28^{0.1} - 1}} = 33,71 \text{ mm/h}$$

Respecto del coeficiente de escorrentía estimado, el valor de C varía con las características de la superficie sobre la que llueve y la cantidad de lluvia caída. Representa el cociente entre el caudal que discurre por una superficie y el caudal

total precipitado sobre ella. Se utiliza la siguiente fórmula (P_d es la precipitación diaria en mm, P_0 es el umbral de escorrentía en mm y K_A es el Factor reductor de la precipitación por área de la cuenca que para un área de actuación menor de 1 km² como es el caso toma el valor 1):

$$C = \frac{\left(\frac{P_d \cdot K_A}{P_0} - 1\right) \left(\frac{P_d \cdot K_A}{P_0} + 23\right)}{\left(\frac{P_d \cdot K_A}{P_0} + 11\right)^2}$$

$$C = 0,45$$

En estudios de tipo urbano, la práctica habitual es adoptar unos valores fijos para el umbral de escorrentía en función de los usos de suelo. Así, el valor de P_0 depende de las características de la superficie y los valores más usuales se muestran en la siguiente tabla:

Valores de P_0 en función del tipo de superficie	
Tipo de superficie	P_0 (mm)
Asfaltos, hormigones, tejados	4
Adoquinados	6
Jardines	20
Áreas urbanas	6
Áreas residenciales	10

Para la superficie total de captación y realizar un cálculo del caudal total de aguas pluviales se utiliza la siguiente fórmula:

$$Q_{pluv} = \frac{C \cdot A \cdot I_t \cdot K_t}{3,6}$$

Siendo:

Q_{pluv} (m³/s): Máximo caudal posible en el período de retorno considerado.

C: Coeficiente de escorrentía ponderado. Toma el valor 0,45.

A (km²): Área total del ámbito de actuación, igual a 0,029 km².

I_t (mm/h): Intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración, con un valor calculado de 33,71 mm/h.

K_t : Coeficiente de uniformidad en la distribución temporal de la precipitación

Por tanto, en base a estas premisas el caudal de pluviales total del ámbito sería:

$$Q_{pluv} = \frac{C \cdot A \cdot I_t \cdot K_t}{3,6} = \frac{0,45 \cdot 0,029 \cdot 33,71 \cdot 1,012}{3,6} = 0,124 \text{ m}^3/\text{s}$$

Así el caudal correspondiente con la superficie del viario sería:

$$Q_{pluv, \text{ viario}} = Q_{pluv} \cdot \frac{S_{\text{viario}}}{S_{\text{parcelas}} + S_{\text{viario}}} = 0,124 \cdot (2.696,95/29.145,12) = 0,011 \text{ m}^3/\text{s}$$

Este caudal se dividirá, a efectos de cálculo, por el número total de sumideros existentes en la red:

$$Q_{pluv, \text{ por sumidero}} = \frac{Q_{pluv, \text{ viario}}}{N^{\circ} \text{ sumideros}} = 0,011 \text{ m}^3/\text{s} / 16 \text{ sumideros} = 0,0006 \frac{\text{m}^3}{\text{s} \cdot \text{sumidero}}$$

En cuanto al caudal correspondiente con la superficie destinada a uso residencial plurifamiliar resulta:

$$Q_{pluv, \text{ parcelas RP}} = Q_{pluv} * \frac{S_{\text{parcelas RP}}}{S_{\text{parcelas}} + S_{\text{viario}}} = 0,124 * (24.423,16/29.145,12) = 0,103 \text{ m}^3/\text{s}$$

Considerando que no se puede conocer a ciencia cierta el futuro desarrollo de los bloques se plantean por la topografía una estimación de su posible ubicación planteando cuatro acometidas por lo que se obtiene un caudal unitario por cada una de ellas:

$$Q_{pluv, \text{ por acometida RP}} = \frac{Q_{pluv, \text{ parcela}}}{n^{\circ} \text{ acometidas}} = 0,103 / 4 \text{ acometidas} = 0,0259 \frac{\text{m}^3}{\text{s} \cdot \text{acometida}}$$

Para la posterior justificación del colector existente, a cada tramo de la red a la que conecta se le asigna el caudal de las acometidas correspondientes con la parcelación hipotética proyectada más el número de sumideros multiplicado por el caudal unitario por sumidero que también acometen.

-El caudal circulante por cada tramo será la suma del caudal correspondiente al propio tramo más la de todos los tramos situados aguas arriba.

Justificación del colector existente

La validez de los colectores existentes se realizará teniendo en cuenta:

- Caudal circulante en cada tramo.
- Características de la tubería: dimensiones y coeficiente de rugosidad.
- Pendiente de la tubería.

Se cumplirán los siguientes criterios:

- La tubería existente es de sección circular de hormigón (por lo que se toma un coeficiente de rugosidad de Manning (n) igual a 0,017).
- El diámetro nominal de la tubería existente es 1000 mm.
- La pendiente de los colectores existentes según la documentación consultada oscila el 1,00%.
- Se garantizará un grado de llenado de la tubería inferior al 75%
- La velocidad recomendable del fluido en la tubería oscilará entre 0,50 m/s y 3,00 m/s

El cálculo se realizará mediante la fórmula de Manning, en la que la velocidad a sección llena del fluido dentro de la tubería es:

$$V_{II} = \left(\frac{\varnothing}{2} \right)^{\left(\frac{2}{3} \right)} \times \frac{\sqrt{i}}{n}$$

V_{II} = velocidad a sección llena.

$\varnothing$ = diámetro interior de la tubería (m).

n = coeficiente de Manning, para hormigón n= 0,017

i = pendiente en tanto por uno.

$\emptyset$	n	i	VII
Diámetro interior de la tubería m	Coeficiente de Manning Para hormigón = 0,017	Pendiente en tanto por uno	Velocidad a sección llena (m/s)
1	0,017	0,01	2,08

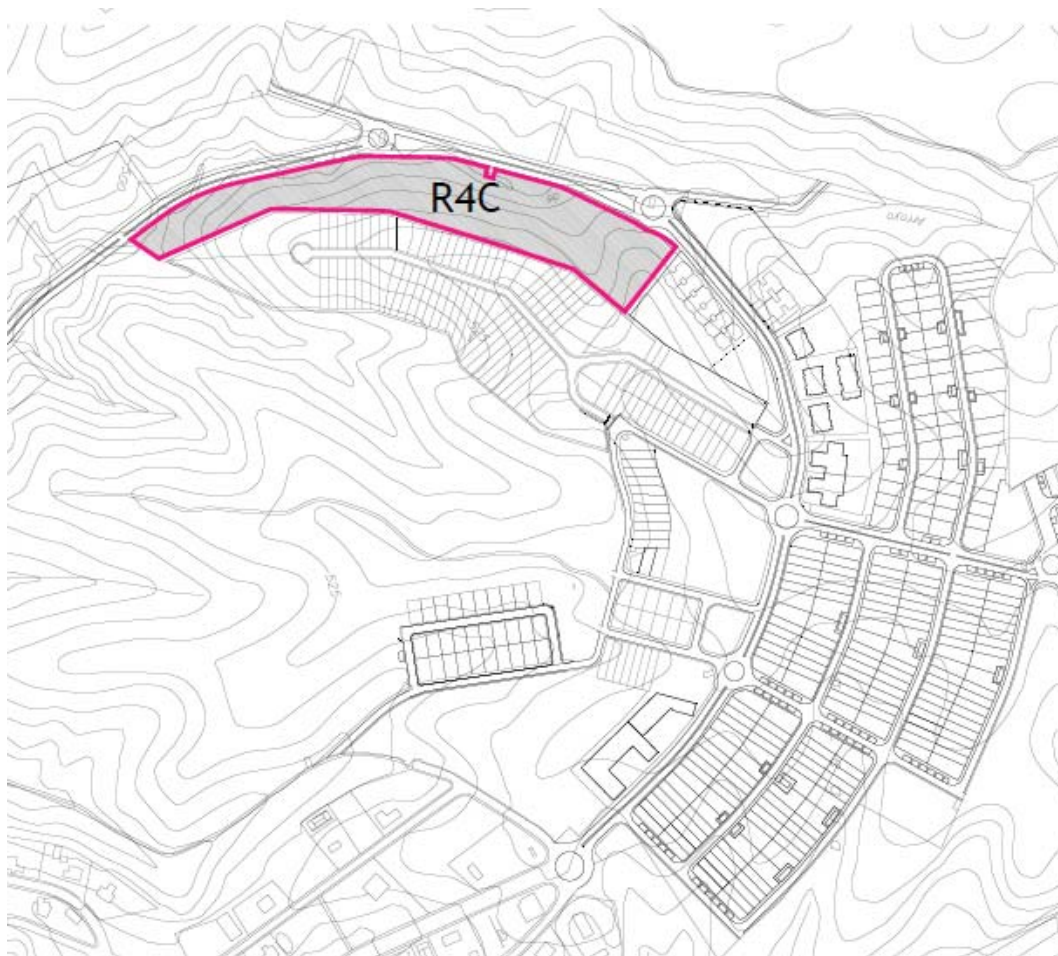
Obtenido la velocidad a sección llena, el caudal a sección llena se obtiene aplicando la fórmula de continuidad:

$$Q_{II} = VII \times \pi \times \left(\frac{\emptyset}{2}\right)^2$$

Por último, se relacionan, mediante los coeficientes de Thorman - Franke, los caudales a sección llena con los caudales circulantes en cada tramo calculados anteriormente. Esto permite obtener la velocidad de circulación del en la red para las condiciones de caudal dadas.

Q_{II} (m ³ /s)	VII	π	$\emptyset/2$	$(\emptyset/2)^2$
1,63	2,08		0,5	0,25

Así, la tubería existente admitiría una velocidad a sección llena de 2,08 m/s o un caudal máximo de 1,63 m³/s, por lo que en base al caudal de pluviales estimado por cada zona (constituido por una acometida y cuatro sumideros) de 0,0286 l/s (0,0000286 m³/s), el aporte por zona (cuatro zonas) tendría una incidencia insignificante del 0,0017% respecto al máximo caudal posible que puede asumir la tubería existente independientemente del caudal que ya lleve acumulado.



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE "LA LEGUA". TOLEDO.**

EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
PROMOTOR

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTASHERMOSA S.A.

JUNIO 2025

DOCUMENTO 2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
NORMAS URBANÍSTICAS

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. GENERALIDADES
 - 1.1. OBJETO
 - 1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 2.1. USO GLOBAL
 - 2.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES
 - 2.3. SISTEMAS GENERALES
 - 2.4. OBJETIVOS DEL PERIM
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
 - 3.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
4. CONDICIONES DE DESRROLLO
 - 4.1. DESARROLLO URBANÍSTICO.
 - 4.2. PARCELACIÓN.
 - 4.3. ACTUACIÓN EDIFICATORIA
 - 4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
 - 5.1. CONDICIONES DE PARCELAS, APROVECHAMIENTO Y HABITABILIDAD
 - 5.2. CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 5.3. CONDICIONES DE USO
6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
 - 6.1. RP. RESIDENCIAL PLURIFAMILAR
 - 6.2. DV. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - 6.3. DC. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA
7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

Este documento corresponde con las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el la Parcela R4C de la UU-29 de “La Legua”, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

“... 1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo. ...”

De igual forma en el citado Reglamento se define el resto de las determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

“... En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA). ...”

Uno de los objetivos del PERIM es traspasar la edificabilidad de la parcela R4C, actualmente de uso Terciario en su totalidad, a uso Residencial Plurifamiliar, quedando como único uso pormenorizado el plurifamiliar para el uso global residencial.

1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Se definen a continuación los conceptos empleados en la normativa del Plan Especial, que son los mismos que se definen en el Planeamiento Municipal vigente.

Solar. Es la superficie de suelo urbano, tal como éste queda definido en el Artículo 94, apto para la edificación y urbanizado, por contar con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

No será necesario contar con encintado de aceras, a fin de que un terreno merezca la calificación de solar, por lo que respecta a las parcelas situadas dentro de la Ordenanza de los Cigarrales, San Bernardo y terrenos colindantes.

Alineaciones oficiales. Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores.

- Alineaciones exteriores: son las que los respectivos planes fijan de límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior
- Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes.

En los planos de este Plan Especial se refleja la alineación exterior.

Se denomina finca fuera de alineación: aquella en la que la alineación del plan o planeamiento de desarrollo corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Distancia mínima. Se entiende por tal la dimensión más pequeña de separación que deberán guardar entre sí dos elementos que se definan en el correspondiente artículo. Normalmente se refiere a la distancia entre el edificio a edificar respecto de otro elemento constructivo o de cerramiento.

Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Retranqueo. Es el ancho de la franja o faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Podrá también fijarse para los demás linderos de la parcela.

Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos del Planeamiento vigente y en los planes de desarrollo correspondientes a los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo completan.

Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción y cuerpos volados cerrados. La superficie ocupada bajo rasante se atenderá sólo a los cálculos y consumos de edificabilidad incluidos en el artículo siguiente con esta denominación.

Construcciones en espacios libres. En los espacios libres se permiten construcciones auxiliares o accesorias que se establezcan en las ordenanzas particulares. Las construcciones bajo rasante que se permitan en los espacios libres, públicos o privados, se consideran excluidos de la superficie ocupada cuando se trate de aparcamientos o trasteros.

Cuando los espacios libres sean de uso público y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos previa aprobación del correspondiente proyecto municipal o previo la concesión administrativa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

Superficie edificada por planta. Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la Unidad de Actuación en m²/m².

Edificabilidad. Se define como la relación entre la superficie total edificada de una parcela entre la superficie de suelo de la misma parcela.

Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad.

En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja y en este caso si computarán edificabilidad.

Superficie total edificada sobre rasante. Es la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

La superficie total edificada bajo rasante corresponde con las construcciones subterráneas.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

Espacios libres. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Pieza habitable. Se entiende por pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos y tendedores.

Planta Baja. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Sótano y semisótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta Plurifamiliar o del terreno, en contacto con la edificación.

Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan Especial de Reforma Interior de mejora, en desarrollo del Planeamiento vigente, y en estas normas urbanísticas.

Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan Especial, en desarrollo del Planeamiento vigente, y en estas Normas Urbanísticas.

Edificio exclusivo. Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación. Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

- Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Son además aquellas construcciones y edificaciones preexistentes que queden en dicha situación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera

conservación, así como aquellas solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

La aprobación de los Planes o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido la declaración en situación de fuera de ordenación, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten completamente incompatibles o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1. USO GLOBAL Y COMPATIBLE

El **uso global mayoritario** en el ámbito del PERIM es el residencial (R), que, de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU, es *aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas*.

Dentro de este uso, como consecuencia del presente Plan Especial de Reforma Interior, se establece el siguiente uso pormenorizado:

- a) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

A los efectos del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se mantienen los mismos coeficientes de ponderación entre usos, que marca la vigente Modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, y que son los siguientes, relativos a los usos previstos dentro del ámbito del PERIM:

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

2.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES

Las intensidades y densidades del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, son las siguientes:

Dado que el ámbito del PERIM tiene una superficie de 29.145,12 m² y la sub parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 tiene una superficie de 24.423,16 m², y se plantea la construcción

de 90 viviendas, la intensidad edificatoria bruta es de 30,89 viv/Ha y una intensidad edificatoria 36,11 viv/Ha.

En cuanto a la densidad poblacional, para la sub parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, que tiene una superficie de 24.423,16 m² y edificabilidad residencial de 13.500 m² y considerando 3 habitantes cada 100 m² de techo residencial, obtenemos una densidad poblacional bruta de 138,96 hab/Ha y una densidad poblacional neta de 171,78 hab/Ha.

2.3. SISTEMAS GENERALES

Cabe señalar que, aunque en el presente PERIM no se produce un aumento de aprovechamiento y la edificabilidad lucrativa disminuye, sí que se produce un incremento de edificabilidad residencial en detrimento de la edificabilidad terciaria. Según el artículo 19.5. 1.a del RPLOTAU, se deben reservar 15 m² de Sistema General de Zona Verde por cada 100 m² edificables residenciales, en aplicación del R.P. LOTAU, art.19.5. 1.a. Dado que el PERIM propone un traspaso de uso terciario a residencial, obteniendo 13.500 m² de uso residencial, esto supondría una reserva de 2.025 m² de Sistema General de Zona Verde que se materializará en la sub parcela R4C-a-S.G.D.V.1, reservando finalmente 2.025,01 m²s.

2.4. OBJETIVOS DEL PERIM

El presente Plan Especial abarca la parcela R4C de la U.U.29 de “La Legua”.

En el presente plan se modifican las condiciones de la ordenación estructural establecida en el planeamiento vigente puesto que se adscriben al ámbito un nuevo sistema general, en concreto un sistema general de zonas verdes, al haber un aumento de edificabilidad residencial. También se introducen innovaciones en la ordenación detallada, sin producir un aumento del aprovechamiento establecido en el planeamiento vigente. El objetivo principal de esta modificación consiste en la transformación de la edificabilidad terciaria de la parcela R4C en 13.500,00 m² de edificabilidad residencial plurifamiliar asignada a la nueva parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, con los coeficientes de transformación del Plan General, que son 1,38 para uso terciario y 1,35 para uso residencial Plurifamiliar.

La parcela terciaria tiene asignada una edificabilidad terciaria de 15.239 m² que, con los coeficientes de transformación de usos del Plan General, se convertirían en 15.578 m² residenciales, pero, al establecerse una edificabilidad residencial de 13.500 m² se pierde edificabilidad, resultando por tanto el aprovechamiento inferior al original, produciéndose una disminución de UAs totales en aplicación de los coeficientes de ponderación de la vigente Modificación 28 del PGOU..

En la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 es donde se fijará toda la edificabilidad residencial obtenida por la transferencia de edificabilidad, y se le asignarán las cargas derivadas por las cesiones del nuevo Sistema General de Zonas Verdes (R4C-a-S.G.D.V.J.1 y del nuevo Sistema Local Dotacional de Comunicaciones (R4C-c-S.L.D.C.-V1).

Según el punto tercero de las observaciones del informe emitido por el área de urbanismo del ayuntamiento de Toledo el 19 de marzo de 2.025, *“aunque la reserva del 10% edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se establece en el artículo 24.3 TRLOTAU para actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras, se estima que es este caso sí es procedente establecer esta reserva, que la ley establece como mínima, puesto que la operación interior sí deriva de la ejecución de un desarrollo urbanístico, aun cuando ahora no se plantee la ejecución de una actuación urbanizadora”*.

Por este motivo, de los 13.500 m²c de uso residencial plurifamiliar fijados en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, se reservarán 1.350 m²c de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección, quedando 12.150 m²c disponibles para la ejecución de vivienda libre.

Cabe señalar que, aunque en el presente PERIM no se produce un aumento de aprovechamiento y la edificabilidad lucrativa es menor, sí que se produce un incremento de edificabilidad residencial en detrimento de la edificabilidad terciaria. Según el artículo 19.5.1.a del RPLOTAU, se deben reservar 15 m² de Sistema General de Zona Verde por cada 100 m² edificables residenciales, en aplicación del R.P.LOTAU, art.19.5.1.a. Dado que el PERIM propone una edificabilidad residencial de 13.500 m², esto supondría una reserva de, mínimo, 2.025,00 m² de Sistema General de Zona Verde. Así, la parcela R4C, se dividirá en tres parcelas:

En la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1 se situará este Sistema General de Zonas Verdes. La cesión de esta zona verde se podrá realizar una vez ejecutado el ajardinamiento y acondicionamiento correspondiente, que correrá a cargo de la parcela residencial.

El traspaso de edificabilidad terciaria a residencial supone dejar una reserva mayor de plazas de aparcamiento de carácter público, en aplicación del R.P.LOTAU, art.21.5, lo que supone la creación de 69 nuevas plazas de aparcamiento (siendo 68 plazas las mínimas). Para poder materializar esa dotación, se creará una zona de aparcamientos en la parcela segregada R4C-c-S.L.D.C.-V1 con capacidad para 69 vehículos, siendo 2 de ellas plazas de movilidad reducida (PMR) y la cesión al ayuntamiento de esta parcela como Sistema Local dotacional de comunicaciones. La cesión de estas parcelas se podrá realizar una vez ejecutado el acondicionamiento correspondiente, que correrá a cargo de la parcela residencial.

Por otro lado, se modificará la ordenanza en la parcela R4C, pasando a aplicarse las ordenanzas particulares para cada una de las cuatro parcelas generadas a partir de la división llevada a cabo. Así, en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1, será de aplicación la ordenanza particular de DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES y en la parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1 será de aplicación la ordenanza DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA.

También, se creará una ordenanza específica para la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, en la cual será uso principal el RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se regirá por las determinaciones específicas que establece el Planeamiento Municipal vigente de Toledo y en las normas urbanísticas del citado documento.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

4.1. DESARROLLO URBANÍSTICO.

La zona de actuación se encuentra perfectamente conexcionada con su entorno y el resto del casco urbano, por lo que el ámbito de actuación cuenta con una realidad infraestructural suficiente para el abastecimiento de las nuevas necesidades planteadas en el presente PERIM, y las únicas obras a realizar serán de adecuación y conexiones dentro del marco de la actuación edificatoria posterior, ya que tienen por objeto un único solar (la parcela R4C), clasificado como suelo urbano consolidado. Para poder autorizarlas simultáneamente a la edificación, requerirán de un compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de conexión y acondicionamiento, figurando como condición en la licencia que autorice a la edificación, y el préstamo de una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las mismas en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto y reste pendiente de abono por éste, de acuerdo con el artículo 102 del decreto legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TROLAU):

Artículo 102. Las actuaciones edificatorias.

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

Para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, los Municipios, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrán justificadamente reducir la cuantía prevista en el párrafo anterior hasta la mitad.

Respecto al apartado a) del punto 3 del artículo 102 se corresponde con la realidad del presente, ya que las obras de urbanización de la UU-29 se encuentran concluidas, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo.

4.2. PARCELACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora ha establecido una parcelación orientativa, que se deberá concretar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se ha establecido una parcelación indicativa de todas las parcelas resultantes que se podrá modificar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que lo desarrolle, en su caso.

4.3. ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Permitiendo la ejecución y desarrollo para la materialización de las edificaciones en hasta tres fases de edificación independientes con sus correspondientes licencias de obra y primera ocupación también independientes, será estrictamente necesario ejecutar simultáneamente, con la primera de las fases planteadas, el proyecto para acometer las obras necesarias para acondicionar el ámbito en su totalidad y conectar a las redes de infraestructuras existentes las previstas en el PERIM de acuerdo al documento 6 (Anexo 2 de este P.E.R.I.M.).

Será necesario el compromiso de no utilizar la primera fase de edificación presentada hasta la conclusión de las obras de conexión y acondicionamiento, figurando como condición en la licencia que autorice a la edificación, y el préstamo de una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las mismas en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto y reste pendiente de abono por éste.

4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Con la aprobación del Plan Especial no queda fuera de ordenación ninguna edificación ya que no existe ninguna construcción en la zona.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Serán las establecidas en P.G.M.O.U. de Toledo.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Se mantiene básicamente la normativa vigente que existe en la actualidad y que a continuación se resume:

6.1. R.P. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Condiciones de volumen.

Las superficies construidas, número de viviendas y edificabilidad se detallan en las tablas adjuntas.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de trescientos (300) m². a excepción de las parcelas destinadas a centros de transformación, depósitos. etc. que será libre en función de las necesidades de cada instalación.

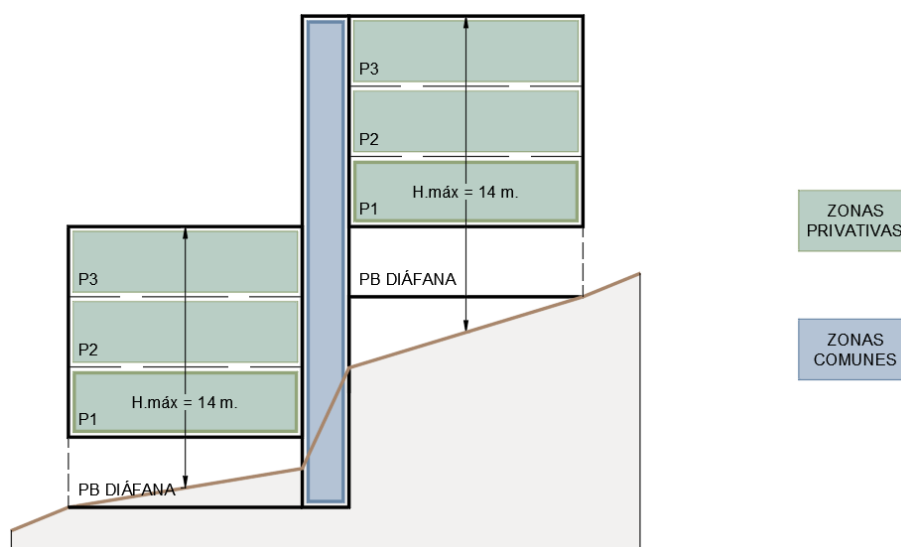
Alturas.

Se permiten tres plantas máximas, no computando la baja diáfana y 14,00 metros de altura medidos de acuerdo a la nota aclaratoria y esquema adjunto, más el posible semisótano de nivelación a la parte inferior del último forjado o alero de cubierta. No se establece número de plantas mínimo.

Nota aclaratoria de la interpretación de las alturas máximas permitidas:

Dado que los proyectos edificatorios deberán justificar la calidad de la propuesta arquitectónica en relación al paisaje natural de la zona, y que el terreno esta caracterizado por una topografía con fuertes desniveles, el computo de las plantas se medirá en el punto medio de cada una de los cuerpos diferenciados del proyecto destinado a zonas privativas, concretamente en la vertical desde la cara inferior del último forjado hasta su proyección en el terreno modificado, sin condicionar ni limitar en ningún caso el volumen o número de plantas de los elementos comunes o sótanos con objeto de permitir una adaptación al terreno.

Se adjunta un esquema de interpretación de norma.



Superficie construida

Se establece la superficie construida residencial y que se detalla en el cuadro.

MODIFICACIÓN PROPUESTA PERIM CON RESERVA 10% VIVIENDA PROTEGIDA MANTENIENDO EDIFICABILIDAD								
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m ² c	Coefficiente RPL	Coefficiente RPL	Terciario m ² c	Coefficiente Terciario	UAS TOTAL
R.4C	R.4C (V LIBRE)		12.150	1,35	1,09	0	1,38	16.403
R.4C	R.4C (V PROT.)		1.350	1,35	1,09	0	1,38	1.472
TOTAL		90	13.500			0		17.874

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO RESULTADO DEL P.E.R.I.M.				
DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MÁX. ALTURA
R4C-b-R.P.V.L.P.1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	24.423,16 m ²	13.500 m ²	B + II/B diáfana + III
TOTAL		24.423,16 m ²	13.500 m ²	

Ocupación máxima.

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

Retranqueos a fachada.

No se establece retranqueo a la alineación de fachada debiendo respetarse la alineación exterior fijada en al menos un 80% de su longitud.

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

Retranqueo a linderos.

Retranqueo a los linderos laterales mínimo de 3 m.

Retranqueo al fondo.

En sótanos y plantas bajas no se establece retranqueo al fondo de la parcela.

Tipología de la edificación.

Viviendas plurifamiliares.

Usos autorizados.

Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda plurifamiliar (RP).

Usos compatibles*

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

*Se establece el uso terciario y el equipamiento privado como uso compatible con el uso residencial plurifamiliar, incluso en parcela única, siempre que justifiquen el respeto hacia el uso principal residencial o, en su caso, las medidas compensatorias para la no generación de molestias y poder disponerse conjuntamente con el mayoritario residencial.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y a la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Así, se reservará en el interior de la parcela residencial al menos 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad.

6.2. S.L.D.V. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, que se constituyen como los espacios destinados a jardines y áreas de juego y recreo. La parcela destinada a espacios libres y zonas verdes es:

ZONAS VERDES P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	TIPO DE ZONA VERDE	SUPERFICIE
R4C-a-S.G.D.V.J.1	JARDÍN (J)	2.025,01 m ²
TOTAL S.G.D.V.		2.025,01 m ²
TOTAL, ZONAS VERDES		2.025,01 m ²

En este caso, la zona verde constituye un sistema general.

Condiciones de volumen.

Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

Únicamente se autorizan las instalaciones destinadas a la protección de las mismas y aseos públicos, quioscos e instalaciones temporales desmontables, con fines recreativos a determinar por el Ayuntamiento.

Se permiten las ocupaciones bajo rasante.

Alturas.

Se permite una planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica.

Retranqueos.

No se establecen.

Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

Usos autorizados.

- Terciario comercial: sólo se autorizarán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos y demás artículos similares de consumo al aire libre.

El volumen máximo será de 25 m³, con el mismo volumen máximo.

-Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos.

- Cultural: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.

- Se permitirán en las zonas verdes las construcciones subterráneas de aparcamientos públicos con la obligación de mantener, en ese caso, una cubierta ajardinada adecuada al uso de zona verde.
- Deportivo: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.
- Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.
- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza como complemento del uso principal.
- Dotacional de Equipamientos Asistencial y Sanitario (DSA), sólo se autorizan los puestos de socorro o primeros auxilios
- En general, cualquier uso complementario con el principal de espacio libre.
- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y a la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Así, se reservará en el interior de la parcela residencial al menos 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad.

6.3. S.L.D.C. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA

Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
DENOMINACIÓN	TIPO DE DOTACIONAL	SUPERFICIE
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	DOT. COMUNIC. -VIARIO	2.696,95 m ²
TOTAL D.C.-V		2.696,95 m ²

Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, movilidad y tráfico del Ayuntamiento de Toledo.

Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

Usos autorizados.

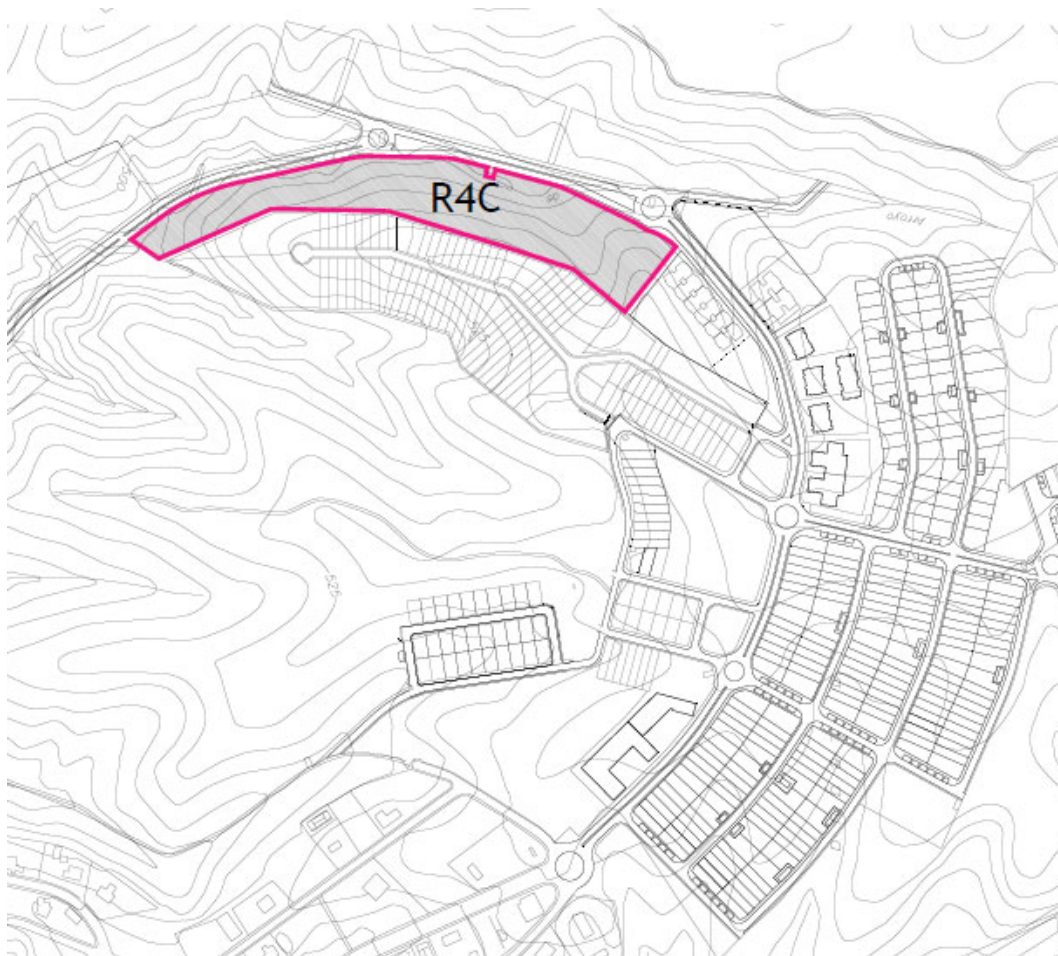
- Dotación de aparcamiento interior. En aplicación del R.P.L.O.T.A.U., art.21.5, se disponen en el S.L.D.C. un total de 69 plazas de aparcamiento, siendo 2 de ellas plazas de movilidad reducida (PMR).
- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.

7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se indica, por último, que en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el ámbito de actuación ningún bien merecedor de protección.



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE "LA LEGUA". TOLEDO.**

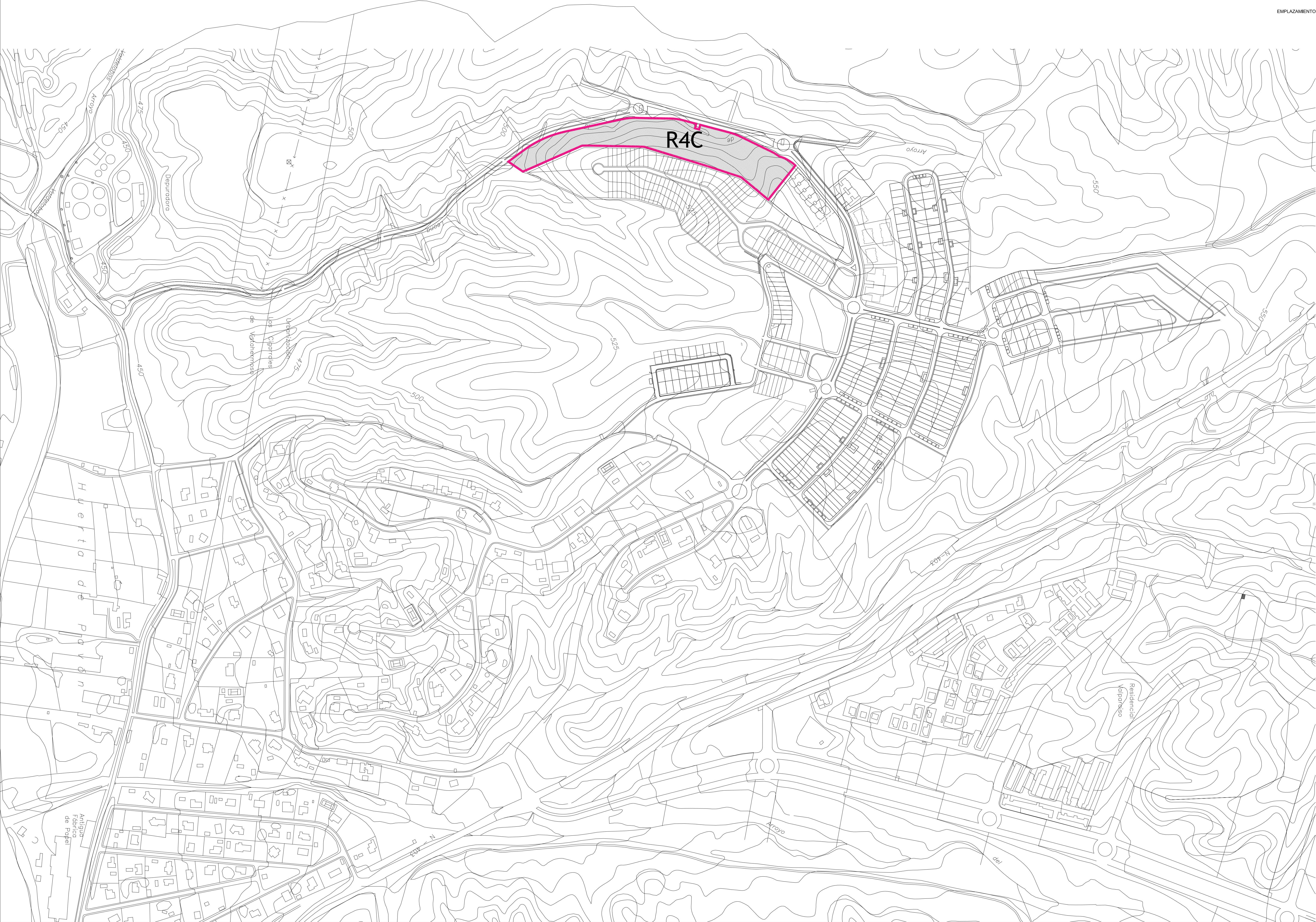
EQUIPO REDACTOR · ARQUITECTO
PROMOTOR

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTASHERMOSA S.A.

JUNIO 2025

DOCUMENTO 3

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
PLANOS DE INFORMACIÓN



EMPLAZAMIENTO

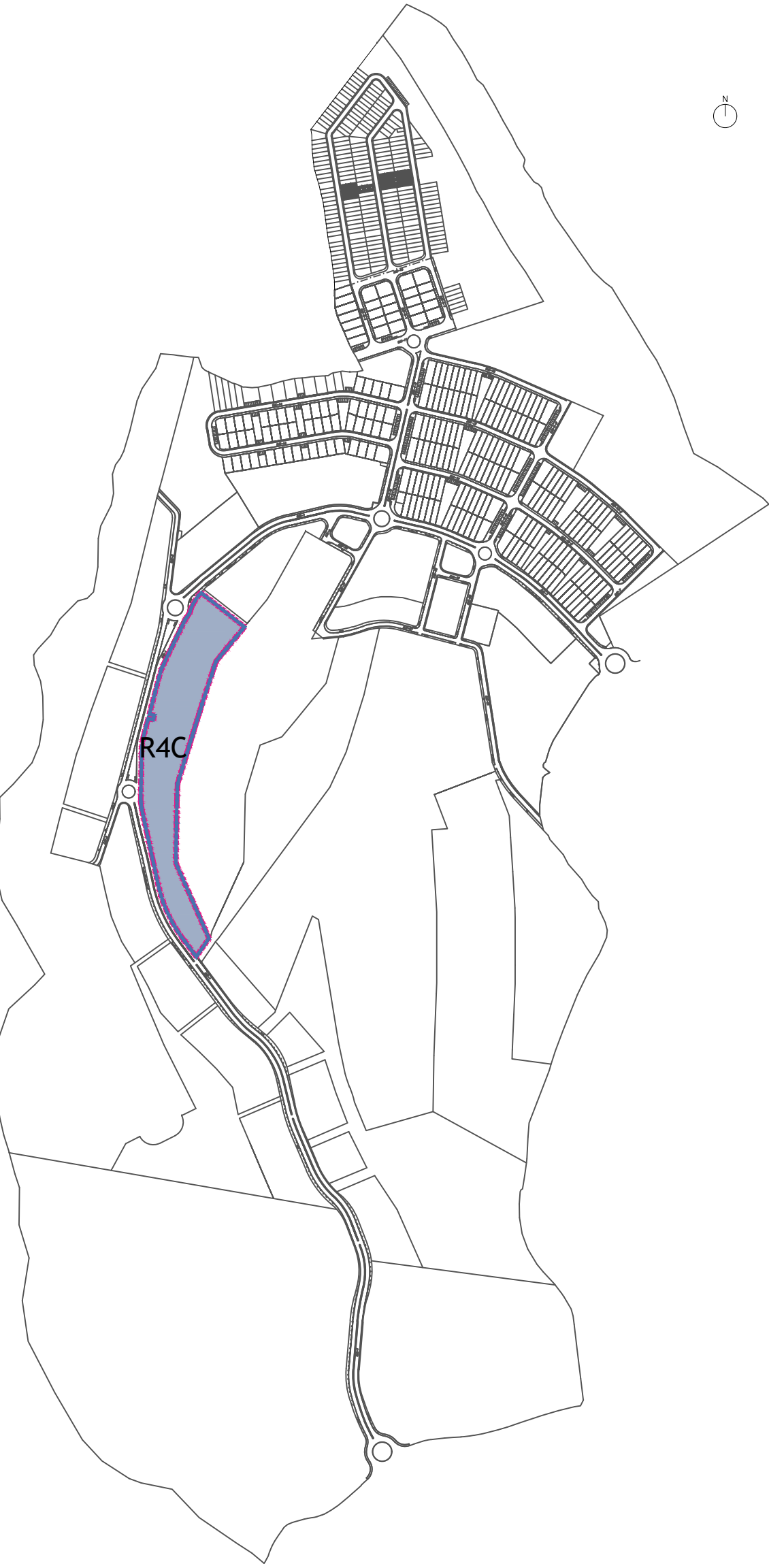
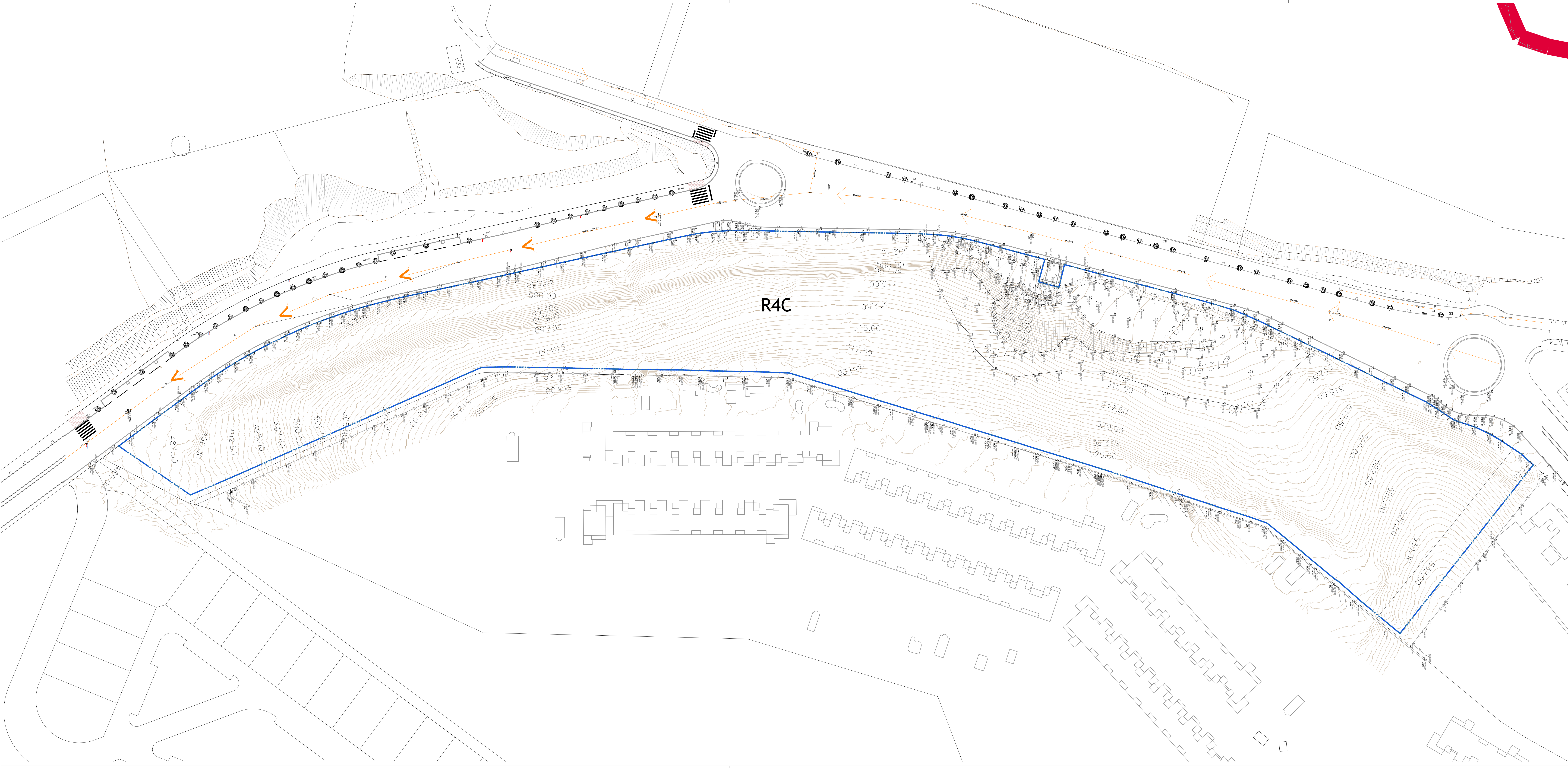
SITUACIÓN
S/E



PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

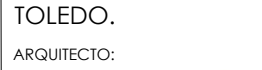
PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	HT PLANO: IN 01
SECCIÓN: AVENIDA DE LA LEGUA, S/N TOLEDO.	EXP.: 025/24
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBÍN	ESCALA: 1:3.000
	FECHA: JUNIO 2025



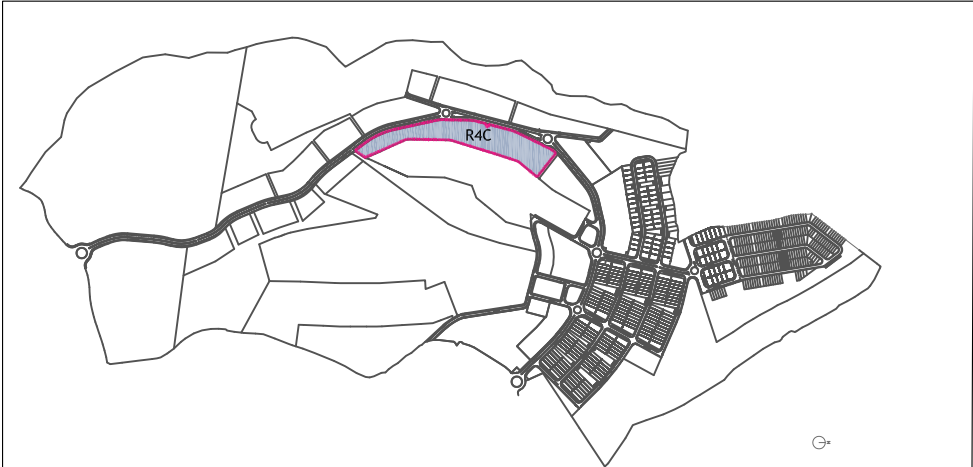
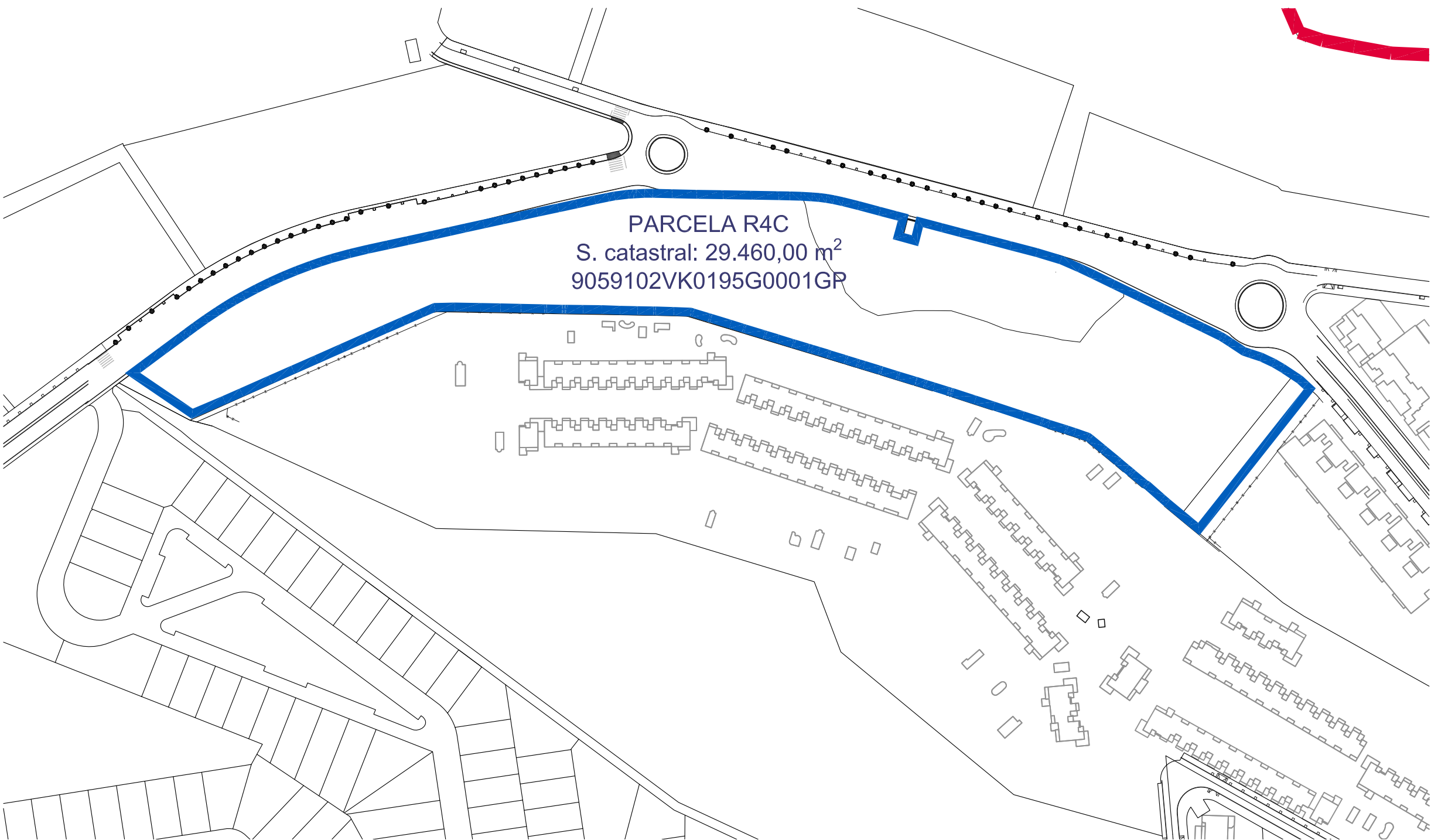
LEYENDA	
	BASE DE REPLANTEO
	PUNTO LEVANTAMIENTO
	LÍMITE ORIGINAL PARCELA L3
	LÍMITE VÍA PECUARIO
	LÍMITE EXPROPIACIÓN CM-40
	LÍMITE EXPROPIACIÓN TO-21
	MALLA METÁLICA DEPÓSITO
	MALLA METÁLICA (Vía San Vito del Hoyo)
	MURO
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL
	MUESTRA EXPROPIACIÓN JCM
	MUESTRA VÍA PECUARIO

PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: TOPOGRÁFICO PARCELA R4C SITIO: AVENIDA DE LA LEGUA, S/N TOLEDO. ARQUITECTO:  JOSÉ GEREMÁN MARCOS RUBINAT		PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERROSA, S.A.	HT PLANO: IN 02  EXP.: 025/24 ESCALA: 1:500 FECHA: JUNIO 2025
---	--	--	---

PLANEAMIENTO VIGENTE			
Denominación vigente	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA01 a RA266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	72	15.840	0
R.4C	0	0	15.239
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	45.527



PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN
DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS. PARCELA R4C

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

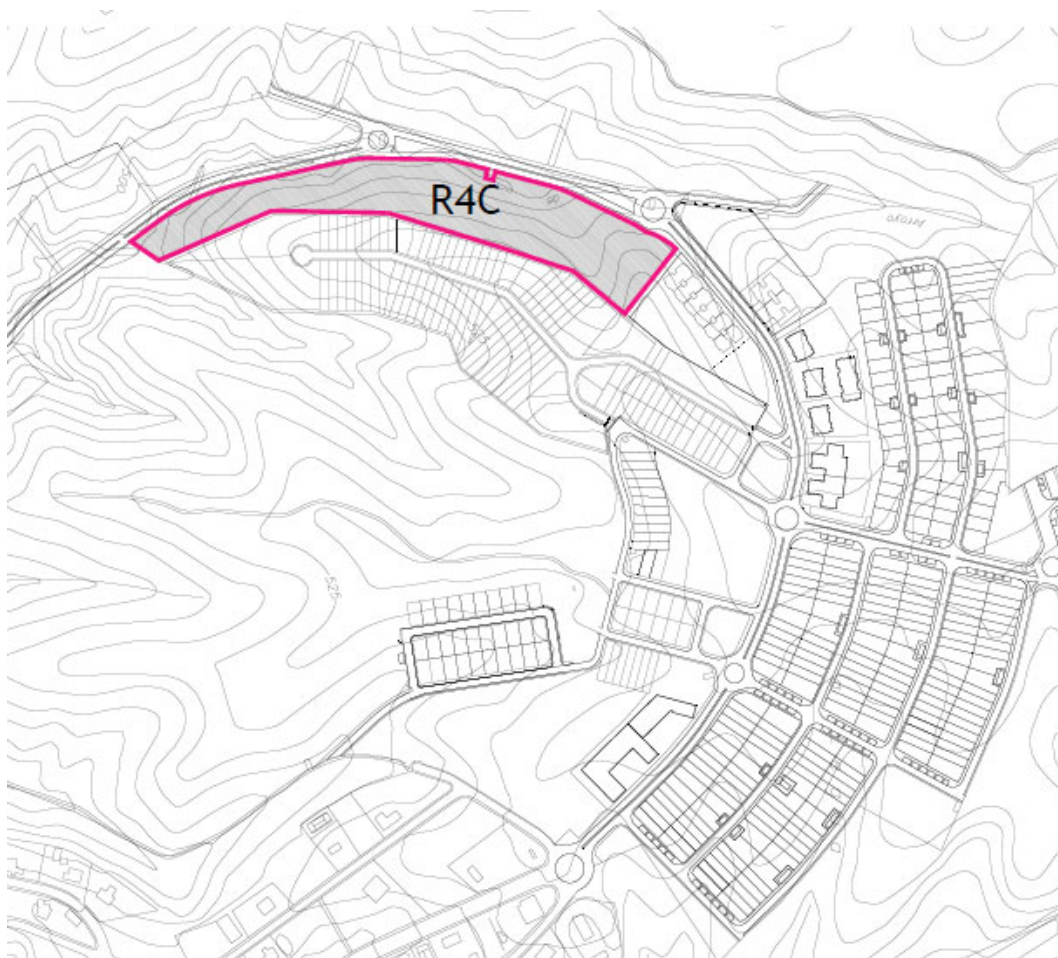
Nº PLANO:
IN 03

EXP.: 025/24

ESCALA: 1:2.000

FECHA: JUNIO 2025

DEN.	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CERTIFICACIÓN REGISTRAL	PROPIETARIO CATASTRAL	SUP. REGISTRO	EDIFIC. MATERIALIZADA SEGÚN REGISTRO		EDIFICABILIDAD VIGENTE	
						EDIFIC. RESIDENCIAL	EDIFIC. TERCIARIO	EDIFIC. RESIDENCIAL	EDIFIC. TERCIARIO
R4C	9059102VK0195G0001GP	29.460,00 m2s	FINCA 1/54829 C.R.U. N° 45020000480476	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.	29.166,00 m2s	0,00 m2c	0,00 m2c	0,00 m2c	15.239,00 m2c



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.**

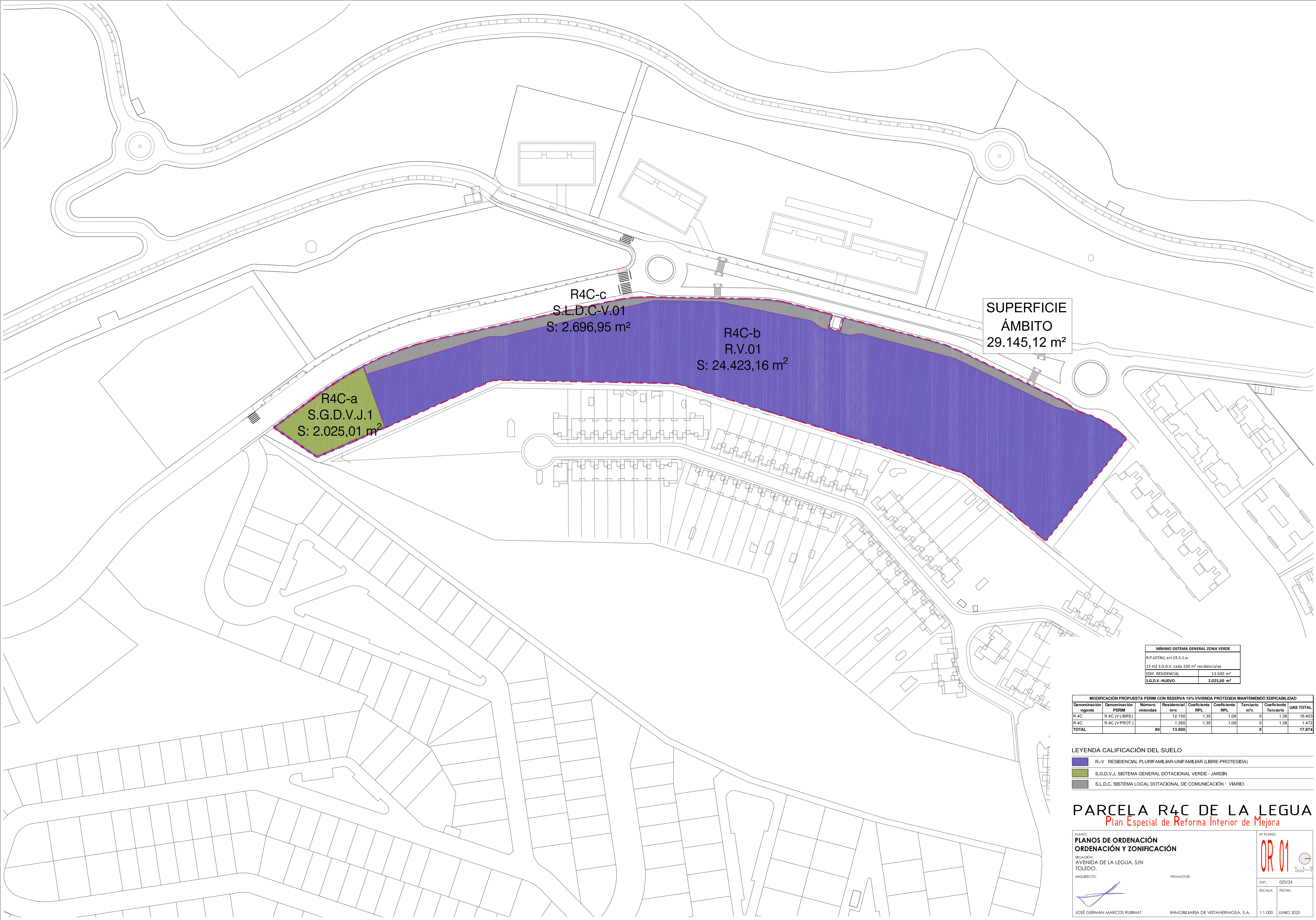
**EQUIPO REDACTOR · ARQUITECTO
AGENTE URBANIZADOR**

**JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTASHERMOSA S.A.**

JUNIO 2025

DOCUMENTO 3

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.
PLANOS DE ORDENACIÓN



SUPERFICIE
ÁMBITO
29.145,12 m²

R4C-a
S.G.D.V.J.1
S: 2.025,01 m²

R4C-c
S.L.D.C-V.01
S: 2.696,95 m²

R4C-b
R.V.01
S: 24.423,16 m²

MÍNIMO SISTEMA GENERAL ZONA VERDE	
R.P.IOTAU, art.19.5.1.a:	
15 m² S.G.D.V. cada 100 m² residenciales	
EDIF. RESIDENCIAL	13.500 m²
S.G.D.V.-NUEVO	2.025,00 m²

MODIFICACIÓN PROPUESTA PERIM CON RESERVA 10% VIVIENDA PROTEGIDA MANTENIMIENTO EDIFICABILIDAD								
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m²c	Coefficiente RPL	Coefficiente RPL	Terciario m²c	Coefficiente Terciario	UAS TOTAL
R.4C	R.4C (V LIBRE)		12.150	1,35	1,09	0	1,38	16.403
R.4C	R.4C (V PROT.)		1.350	1,35	1,09	0	1,38	1.472
TOTAL		90	13.500			0		17.874

- LEYENDA CALIFICACIÓN DEL SUELO
- R-V RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR-UNIFAMILIAR (LIBRE-PROTEGIDA)
 - S.G.D.V.J. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL VERDE - JARDIN
 - S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN - VIARIO

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN**

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

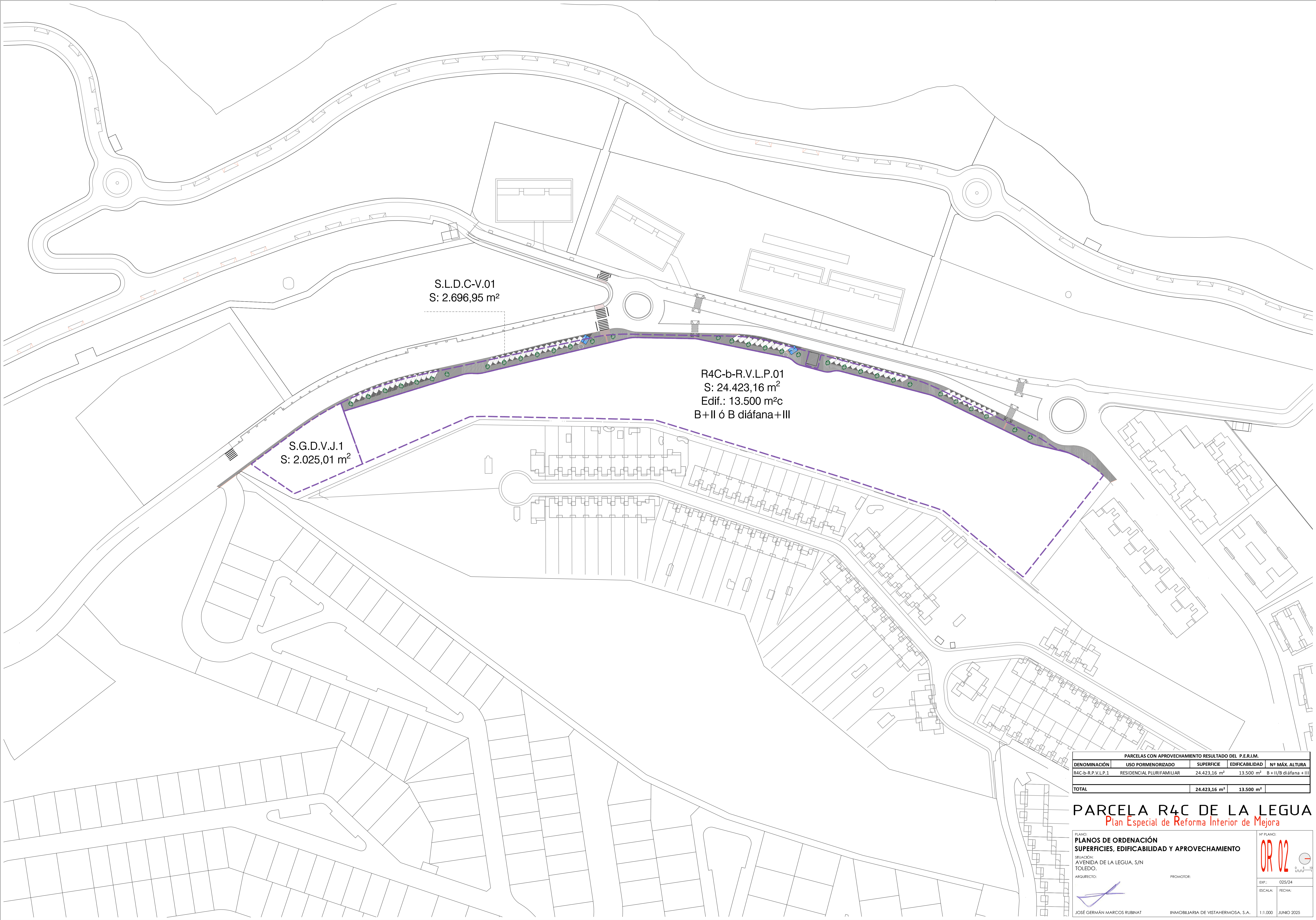
ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
OR 01

EXP.: 025/24
FECHA:

1:1.000 JUNIO 2025



PARCELAS CON APROVECHAMIENTO RESULTADO DEL P.E.R.I.M.				
DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MÁX. ALTURA
R4C-b-R.V.L.P.1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	24.423,16 m²	13.500 m²	B+II/8 diáfana+III
TOTAL		24.423,16 m²	13.500 m²	

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

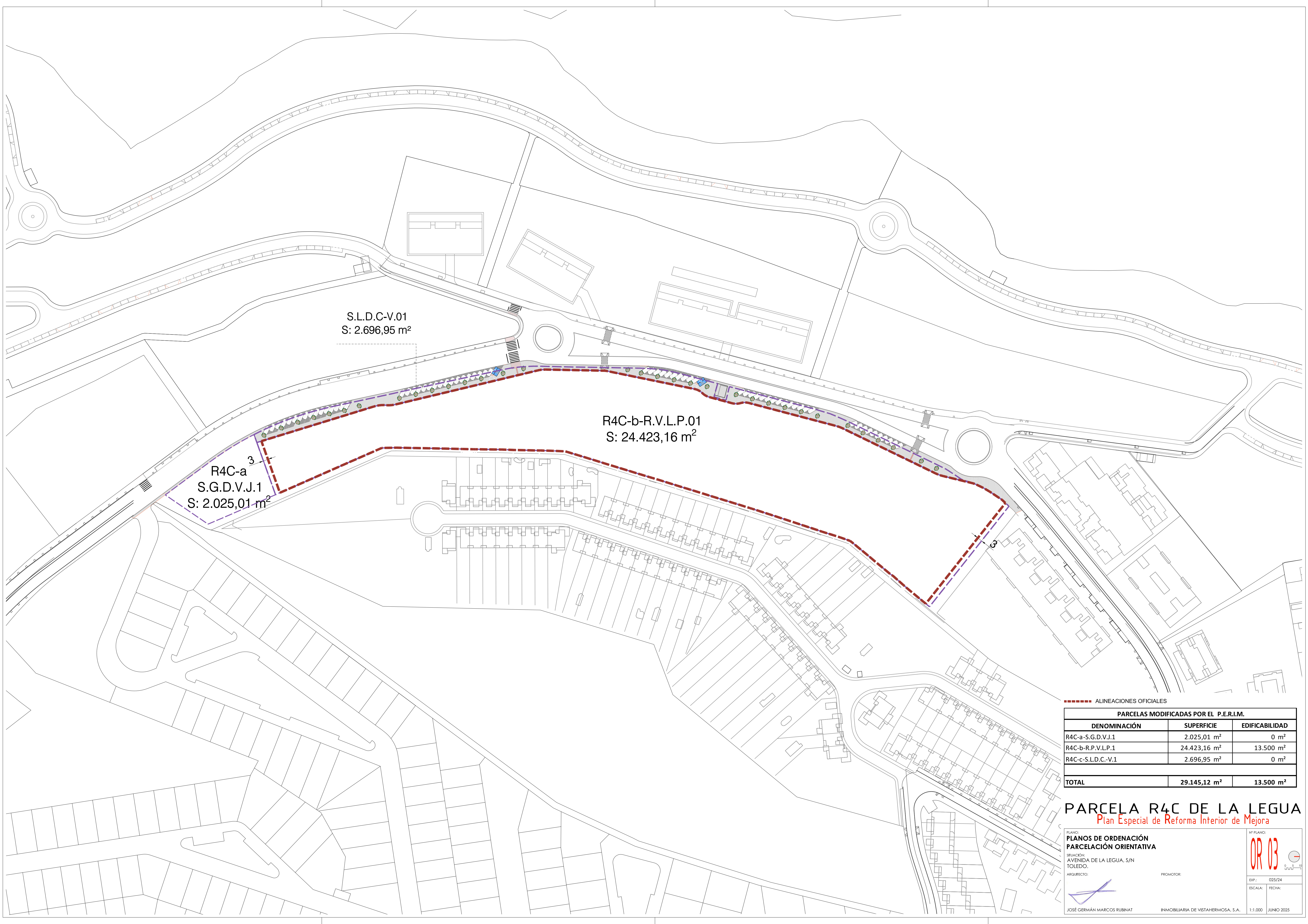
ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOZA, S.A.

EXP.: 025/24
ESCALA: 1:1.000

Nº PLANO:
OR 02

FECHA:
JUNIO 2025



----- ALINEACIONES OFICIALES

PARCELAS MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m²	0 m²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m²	13.500 m²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m²	0 m²
TOTAL	29.145,12 m²	13.500 m²

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
PARCELACIÓN ORIENTATIVA**

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:



PROMOTOR:

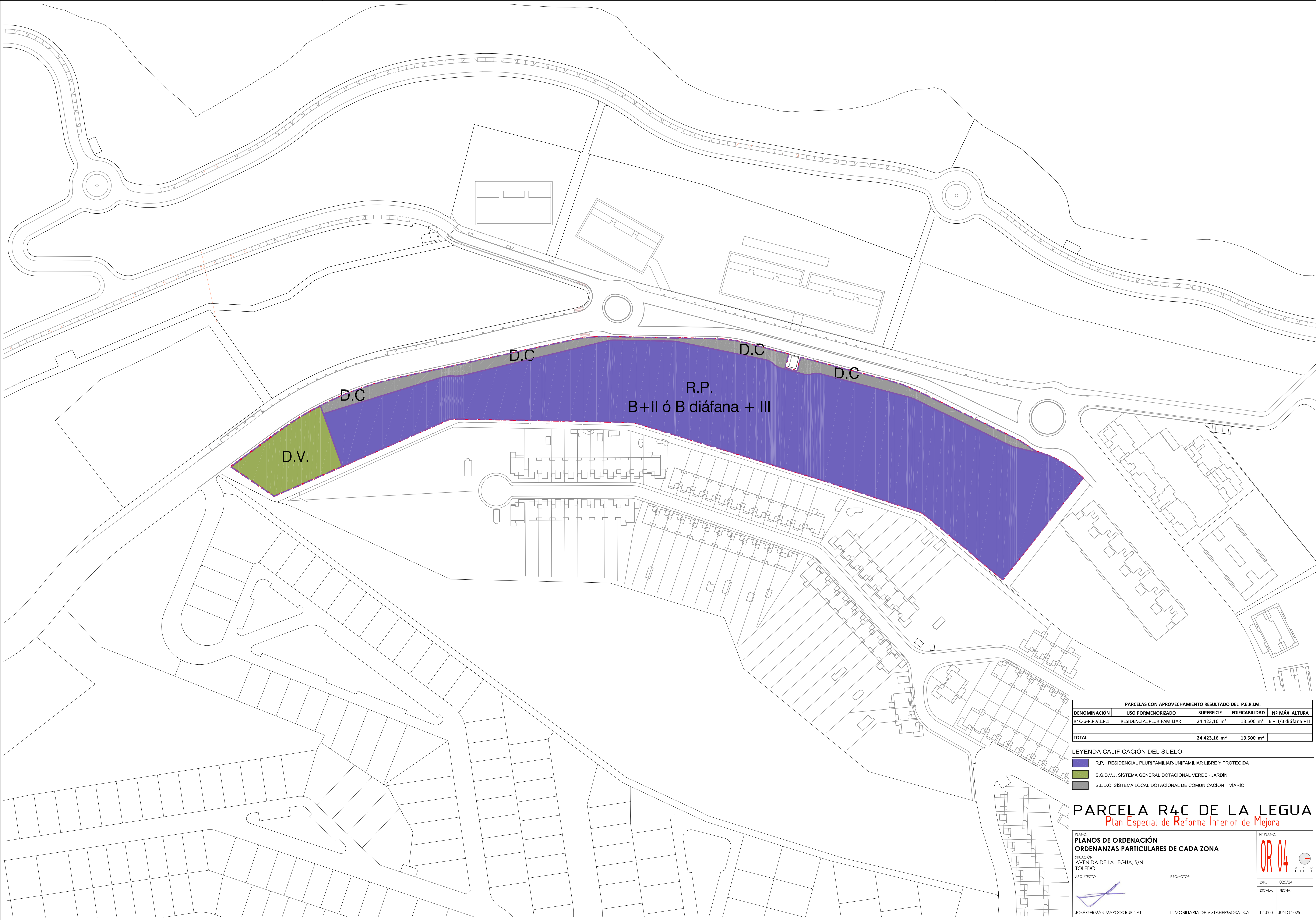
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOZA, S.A.

Nº PLANO:
OR 03

EXP.: 025/24

ESCALA: 1:1.000

FECHA: JUNIO 2025



PARCELAS CON APROVECHAMIENTO RESULTADO DEL P.E.R.I.M.				
DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MÁX. ALTURA
R4C-b-R.P.V.L.P.1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	24.423,16 m²	13.500 m²	B + II/B diáfana + III
TOTAL		24.423,16 m²	13.500 m²	

LEYENDA CALIFICACIÓN DEL SUELO	
	R.P. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR-UNIFAMILIAR LIBRE Y PROTEGIDA
	S.G.D.V.J. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL VERDE - JARDÍN
	S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN - VIARIO

PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
OR 04

EXP.: 025/24
FECHA:

1:1.000 JUNIO 2025



PARCELAS MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m²	0 m²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m²	13.500 m²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m²	0 m²
TOTAL	29.145,12 m²	13.500 m²

P.E.R.I.M.				
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA01 a RA266	RA01 a RA266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C-a-S.G.D.V.J.1	0	0	0
	R.4C-b-RP.V.L.P.1	90	13.500	0
	R.4C-c-S.L.D.C.-V1	0	0	0
	R.4C-d-S.L.D.C.-V2	0	0	0
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a	REP.2-a-D.P.1	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.539	361.412	30.288

LEYENDA CALIFICACIÓN DEL SUELO

R.P. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR-UNIFAMILIAR LIBRE Y PROTEGIDA

S.G.D.V.J. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL VERDE - JARDÍN

S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN - VIARIO

PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANEAMIENTO MODIFICADO

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:

PROMOTOR:

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

EXP.:
025/24

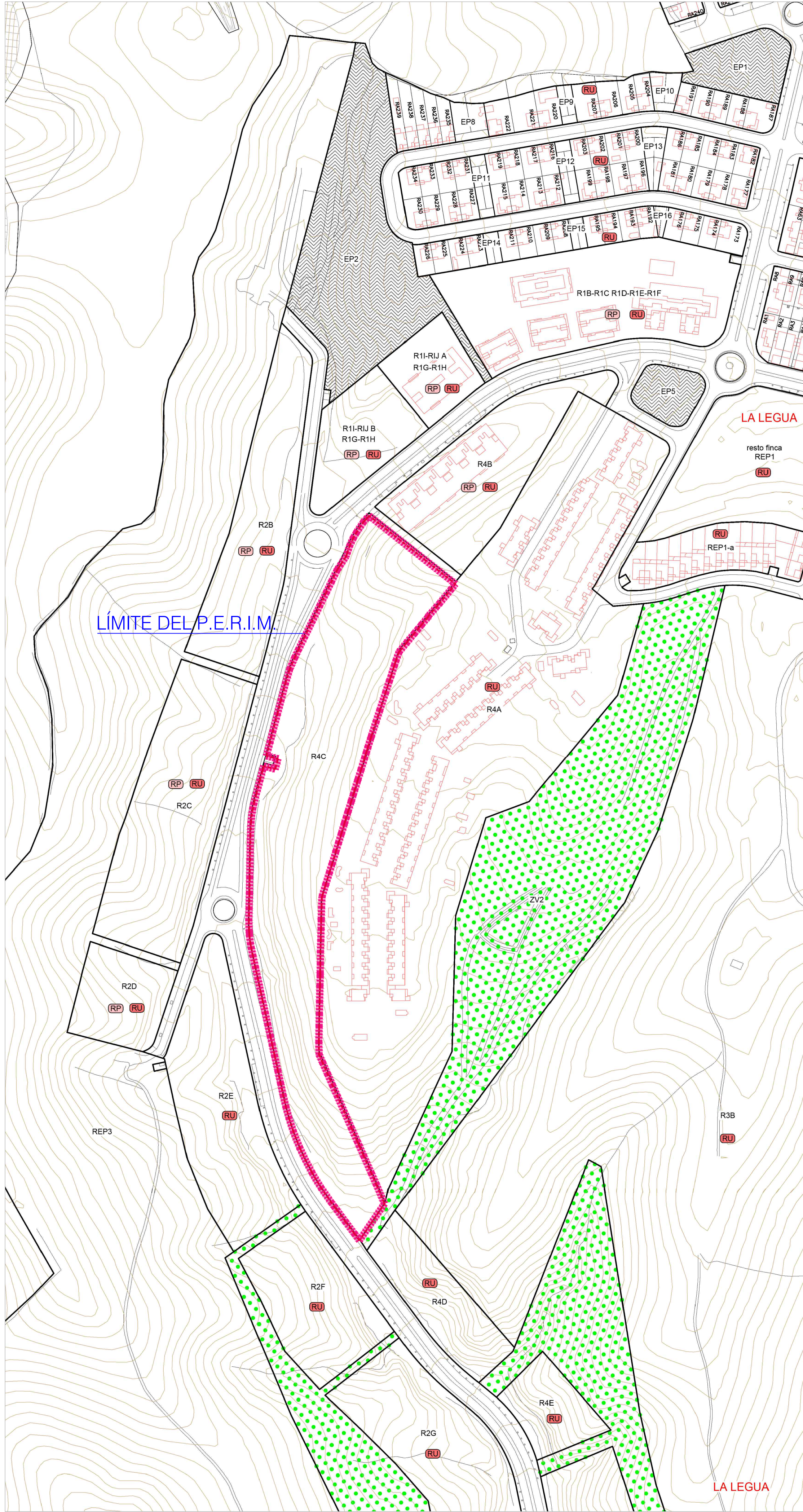
FECHA:
JUNIO 2025

1:1.000

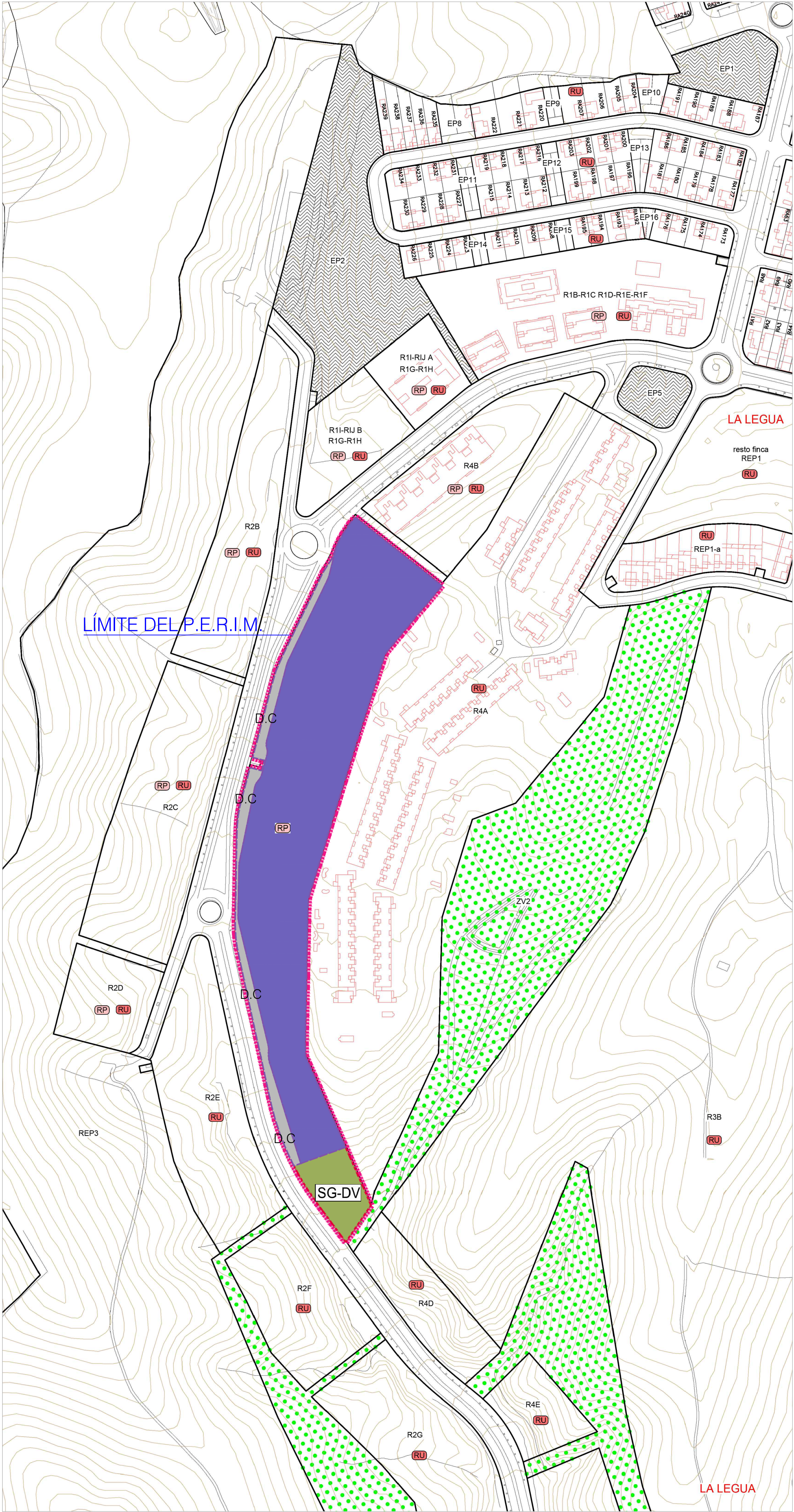
OP 05A

0 10 m

PLANEAMIENTO VIGENTE



PLANEAMIENTO MODIFICADO



④	ALTURAS
---	DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
[Pattern]	ESPACIO COMUNITARIO
[Pattern]	PARKES Y JARDINES
[Pattern]	ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSIÓN
[Pattern]	EQUIPO URBANO COMUNITARIO
[Pattern]	INDUSTRIAL
[H]	EQUIPO HOTELERO
[A]	EQUIPO ADMINISTRATIVO
[D]	EQUIPO DEPORTIVO Y RECREATIVO
[E]	EQUIPO DOCENTE
[S]	EQUIPO SANITARIO
[C]	EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS
[R]	EQUIPO CÍVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL Y RECREATIVO
[G]	GASOLINERA
[SG-DV]	SISTEMA GENERAL ZONA VERDE
[SG-DE]	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
[SG-DEIS]	SISTEMA GENERAL DEIS
[SG-D-CU-DE]	SISTEMA GENERAL D-CU-DE
[SG-DSA]	SISTEMA GENERAL DSA
[SG-DAI]	SISTEMA GENERAL DAI
[RP]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
[RU]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
[TS]	TERCIARIO

PARCELAS MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m²	0 m²
R4C-b-R.P.V.L.P.1	24.423,16 m²	13.500 m²
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m²	0 m²
TOTAL	29.145,12 m²	13.500 m²

PARCELAS ORIGINALES MODIFICADAS POR EL P.E.R.I.M.			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFIC. TERCIARIA	EDIF. RESIDENCIAL
R4C	29.145,12 m²	15.239 m²	0 m²
TOTAL	29.145,12 m²	15.239 m²	0 m²

PLANEAMIENTO VIGENTE			
Denominación vigente	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA01 a RA266	266	63.840	0
R.1B+R.1C+R.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J	35	8.820	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	72	15.840	0
R.4C	0	0	15.239
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	45.527

P.E.R.I.M.				
Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA01 a RA266	RA01 a RA266	266	63.840	0
R.1B+R.1C+R.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1C+R.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
RU01-VLI	RU01-VLI	5	1.396,00	0
RU02-VLI	RU02-VLI	6	1.675,20	0
RU03-VLI	RU03-VLI	3	837,60	0
RU04-VLI	RU04-VLI	17	4.746,40	0
RU05-VLI	RU05-VLI	10	2.792,00	0
RU06-VLI	RU06-VLI	31	8.655,20	0
RU07-VLI	RU07-VLI	23	6.421,60	0
RU08-VLI	RU08-VLI	3	837,60	0
RU09-VLI	RU09-VLI	14	3.908,80	0
RU10-VLI	RU10-VLI	23	6.421,60	0
RU11-VLI	RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP 01-VLI	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
RP 02	RP 02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C-a-S.G.D.V.J.1	R.4C-a-S.G.D.V.J.1	0	0	0
R.4C	R.4C-b-R.P.V.L.P.1	90	13.500	0
R.4C	R.4C-c-S.L.D.C.-V.1	0	0	0
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a	REP.2-a-D.P.1	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.539	361.412	30.288

LEYENDA CALIFICACIÓN DEL SUELO	
[Color]	R-VLI RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR-UNIFAMILIAR LIBRE
[Color]	S.L.D.V.J. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE - JARDIN
[Color]	S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN - VIARIO

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
PLANOS DE ORDENACIÓN
COMPARACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE/MODIFICADO

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

PROYECTO:
INMOBILIARIA DE VISTAHermosa, S.A.

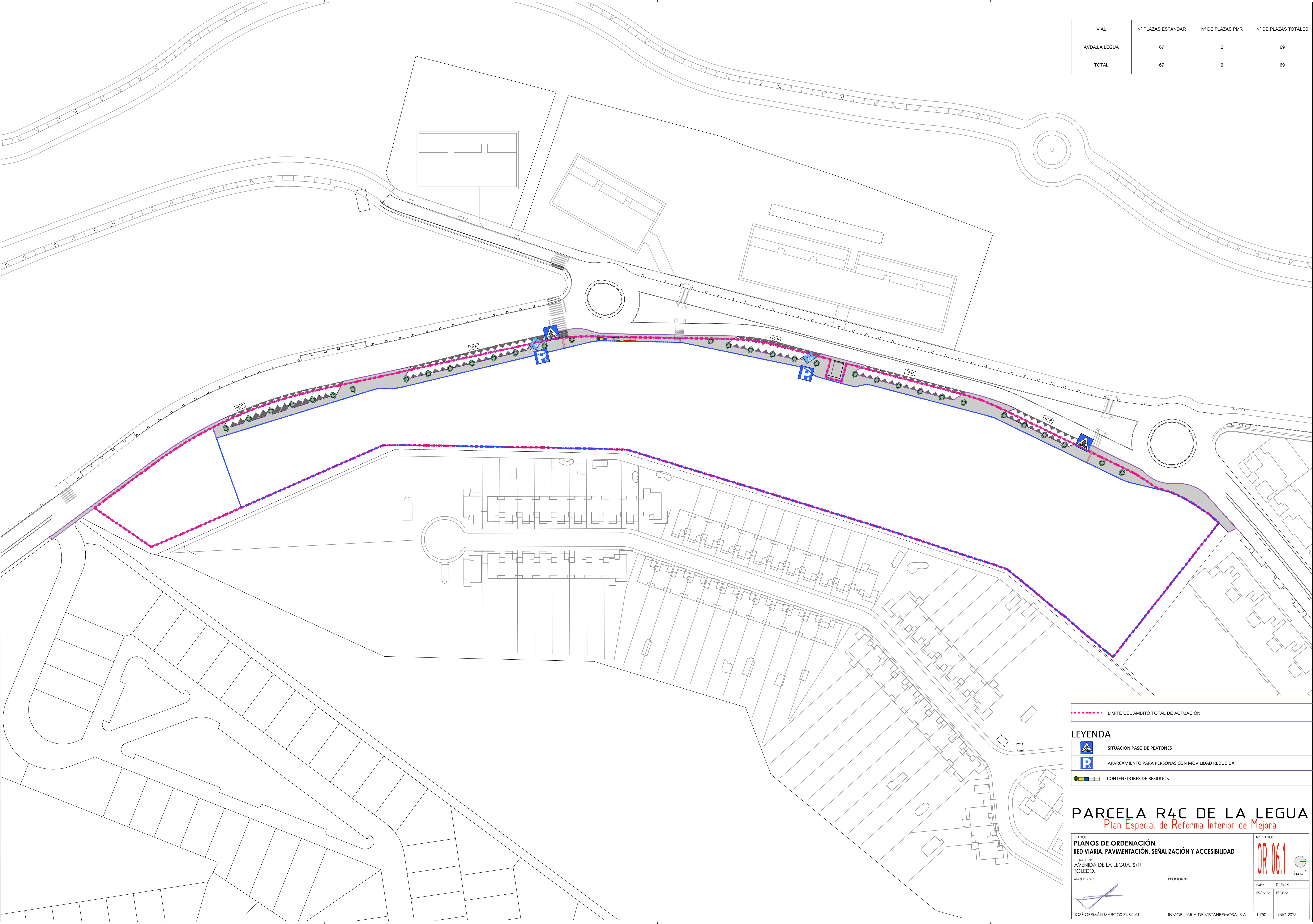
EXP.: 025/24
ESCALA: FECHA:

1:2.000 JUNIO 2025

HP PLANO:
OR 153

0 10 20 m

VIAL	Nº PLAZAS ESTÁNDAR	Nº DE PLAZAS PMR	Nº DE PLAZAS TOTALES
AVDA.LA LEGUA	67	2	69
TOTAL	67	2	69



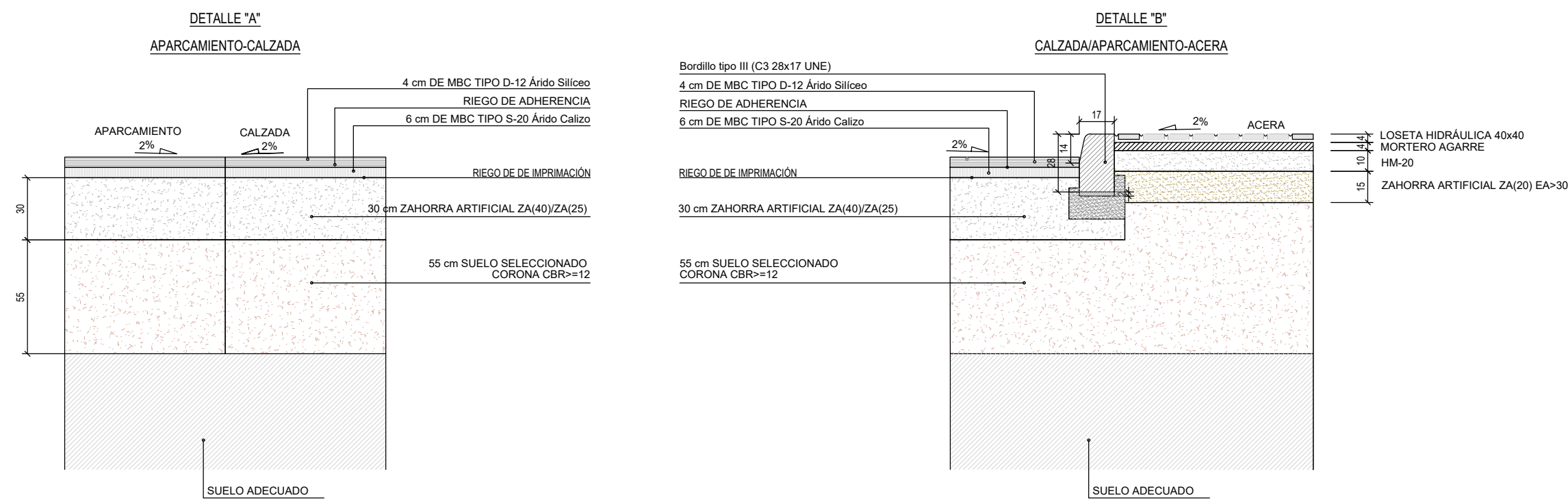
	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
--	--------------------------------------

LEYENDA	
	SITUACIÓN PASO DE PEATONES
	APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
	CONTENEDORES DE RESIDUOS

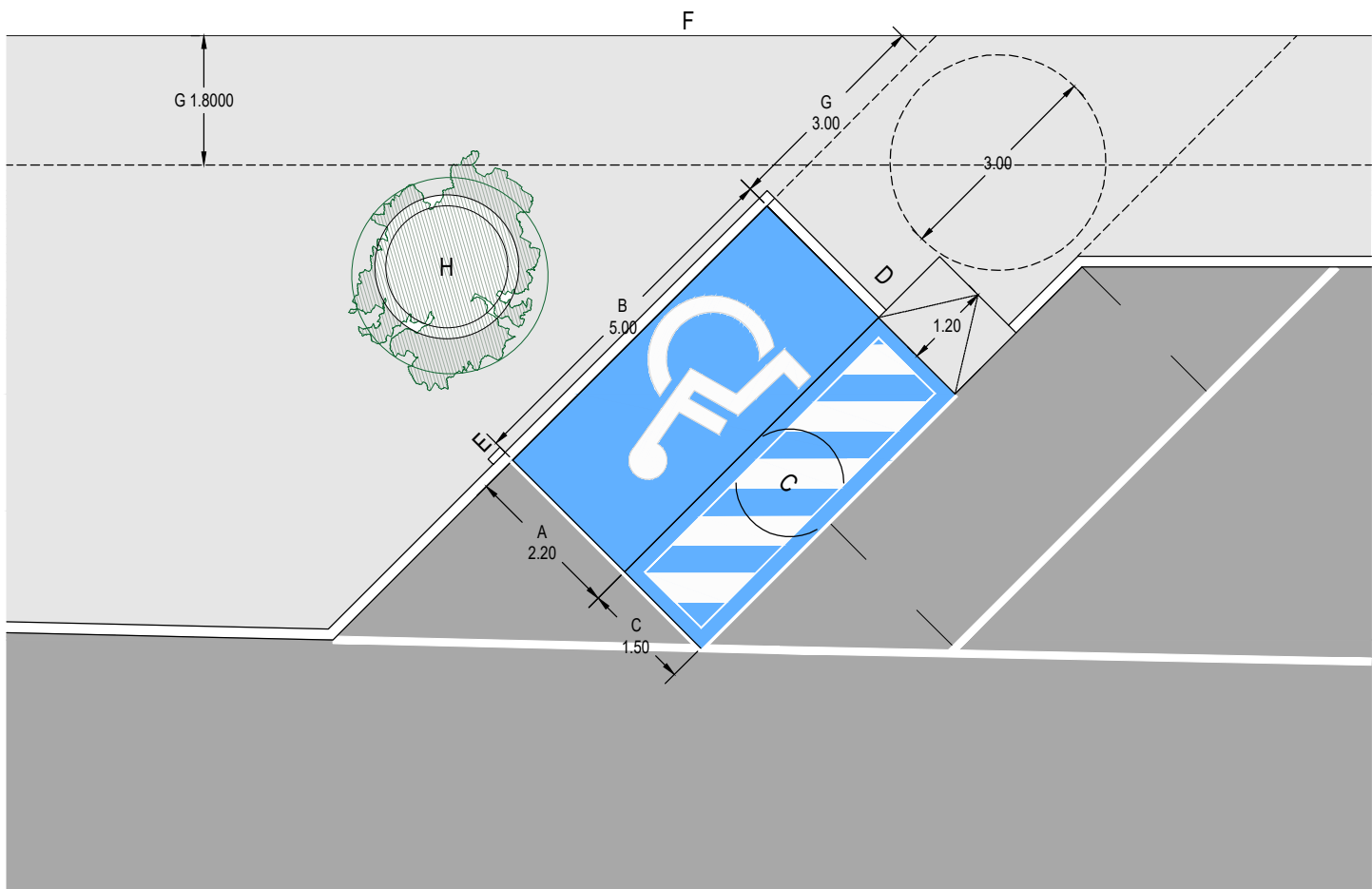
PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

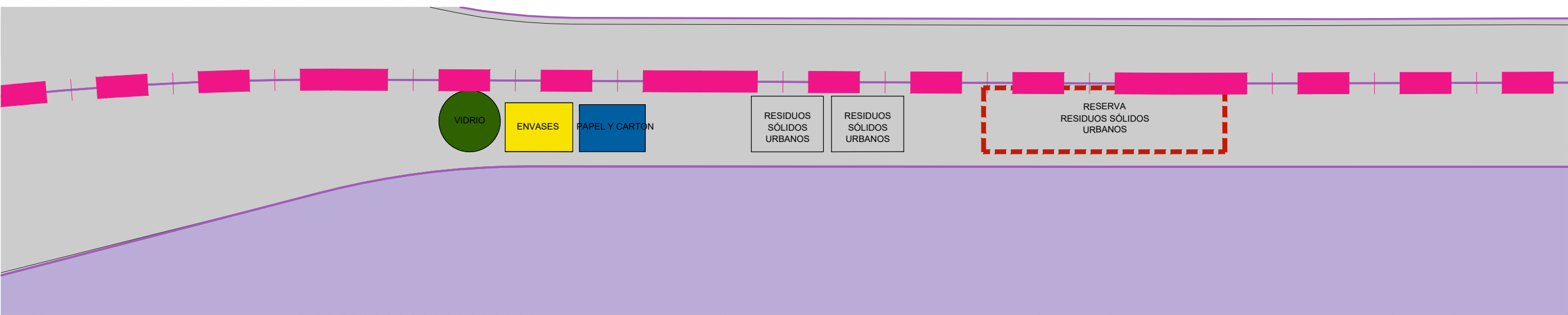
PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Nº PLANO: OR 06.1
SITUACIÓN: AVENIDA DE LA LEGUA, S/N TOLEDO.	EXP.: 025/24
ARQUITECTO: 	ESCALA: FECHA:
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	1:750 JUNIO 2025
PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	



LEYENDA DETALLE 1
A · Anchura de la plaza de aparcamiento. Mínimo 2,20 m. (art.35.3 Orden T.M.A.) Proyecto: 2,20 m.
B · Longitud de plaza de aparcamiento. Mínimo 5,00 m.(art.35.3 Orden T.M.A.) Proyecto: 5,00 m.
C · Zona de aproximación y transferencia lateral. Longitud mínima: 5,00 m (art. 35.3 Orden T.M.A.). Proyecto: 5,00 m.
D · Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4 Orden T.M.A.). Proyecto: toda la longitud y ancho 3,60 m.
E · Señalización vertical S.I.A. (art. 35.5 Orden T.M.A.).
F · Línea de fachada.
G · Anchura mínima del I.P.A. en la acera: 1,80m (art. 5.2.b Orden T.M.A.). Proyecto: Mínimo 2,20 m.
H · Alcorque con riego por goteo

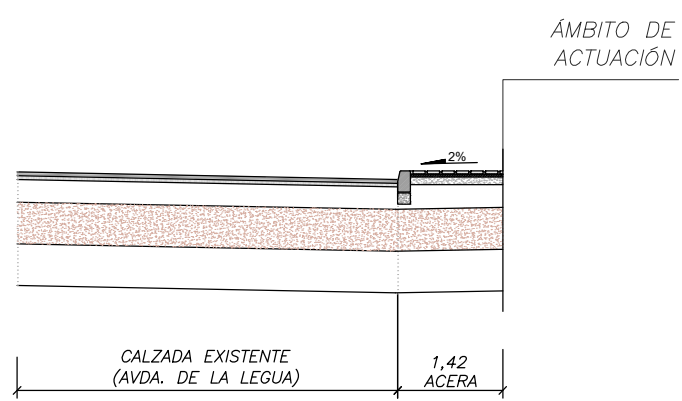


DETALLE 1. PLAZA ACCESIBLE + PLAZA EN ÁNGULO (ESPIGA)

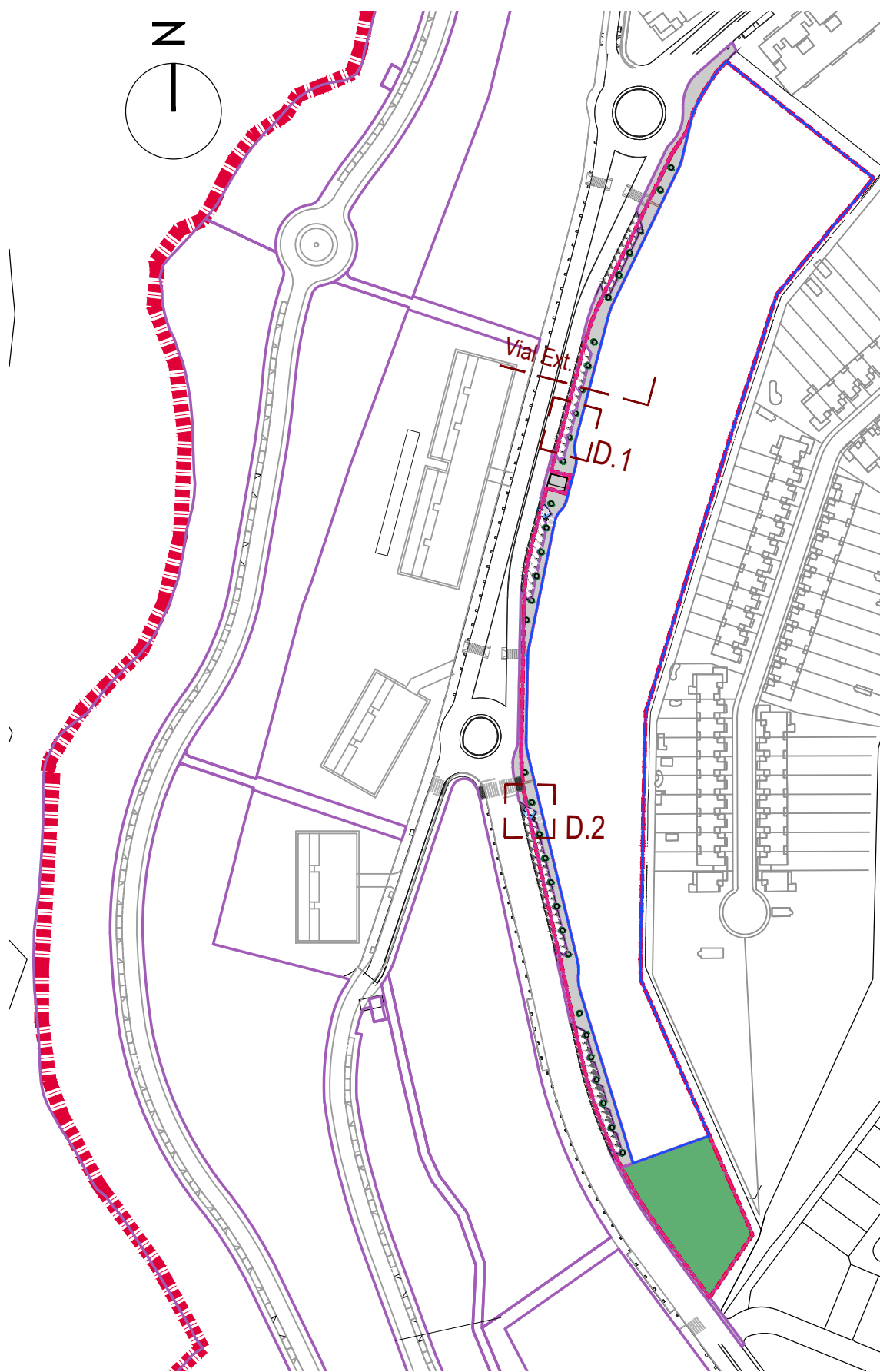
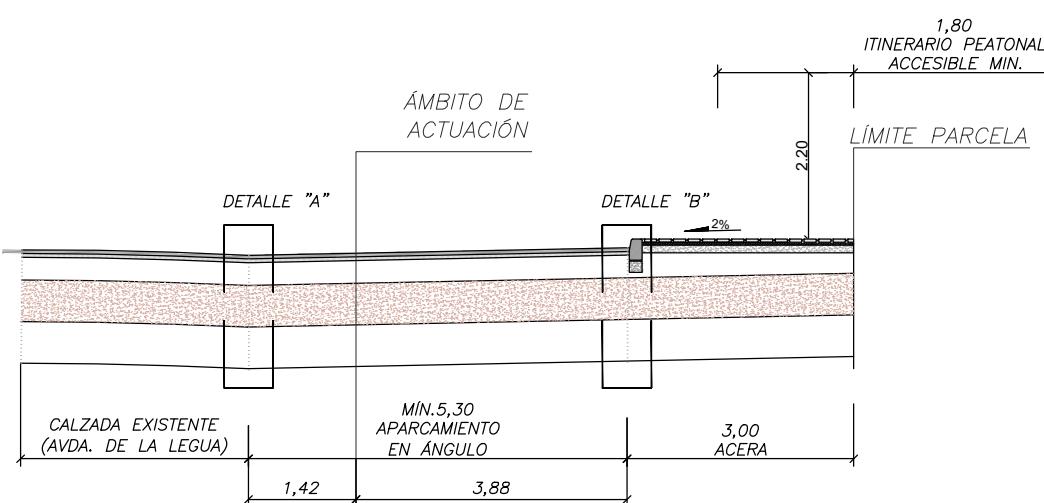


DETALLE 2.ISLA CONTENEDORES

SECCIÓN TIPO VIAL EXISTENTE.



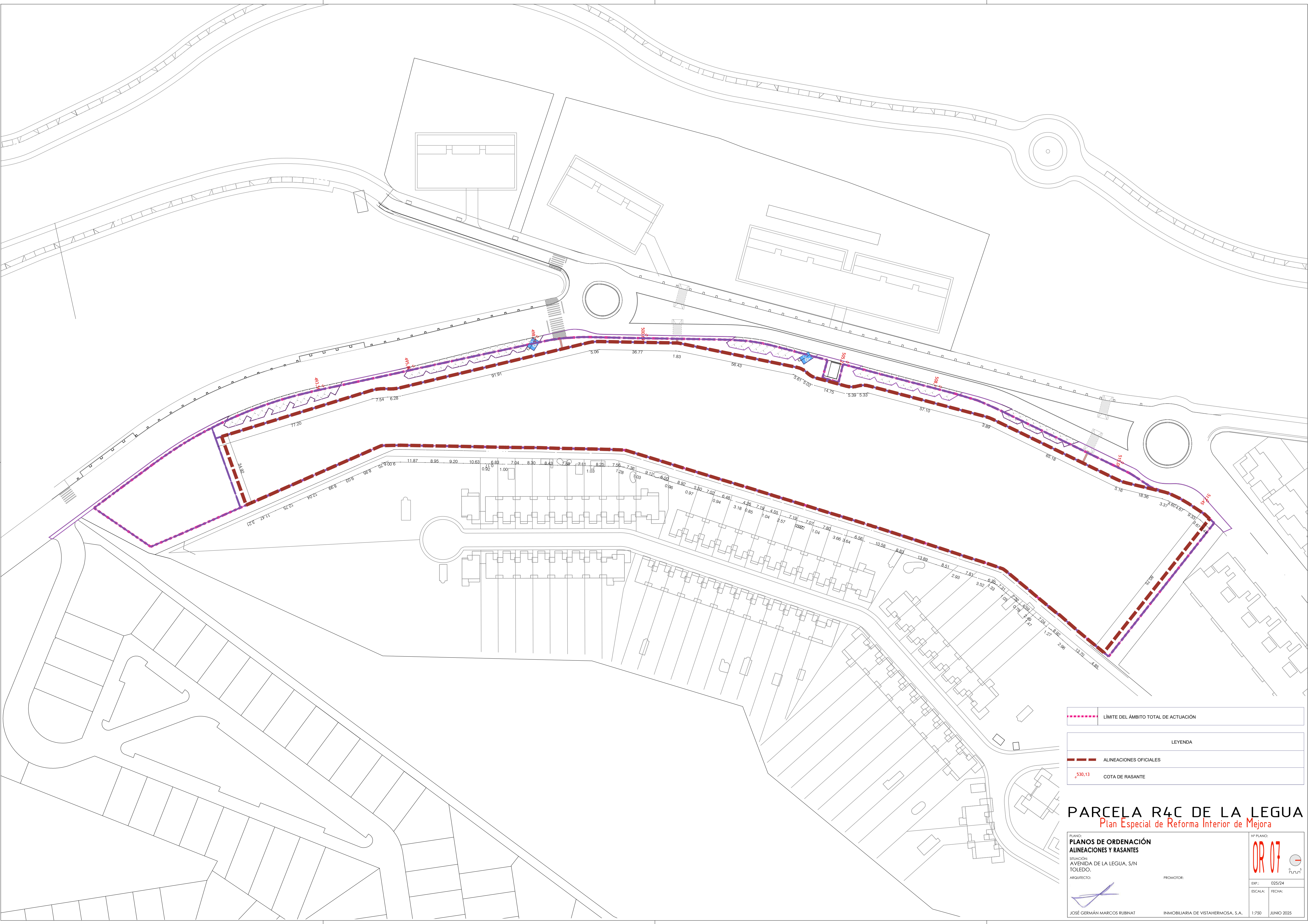
SECCIÓN TIPO VIAL EXTENDIDO



PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.DETALLES	Nº PLANO: OR 06.2
SITUACIÓN: AVENIDA DE LA LEGUA, S/N TOLEDO.	EXP.: 025/24
ARQUITECTO: JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	FECHA: JUNIO 2025
PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA: 1:100



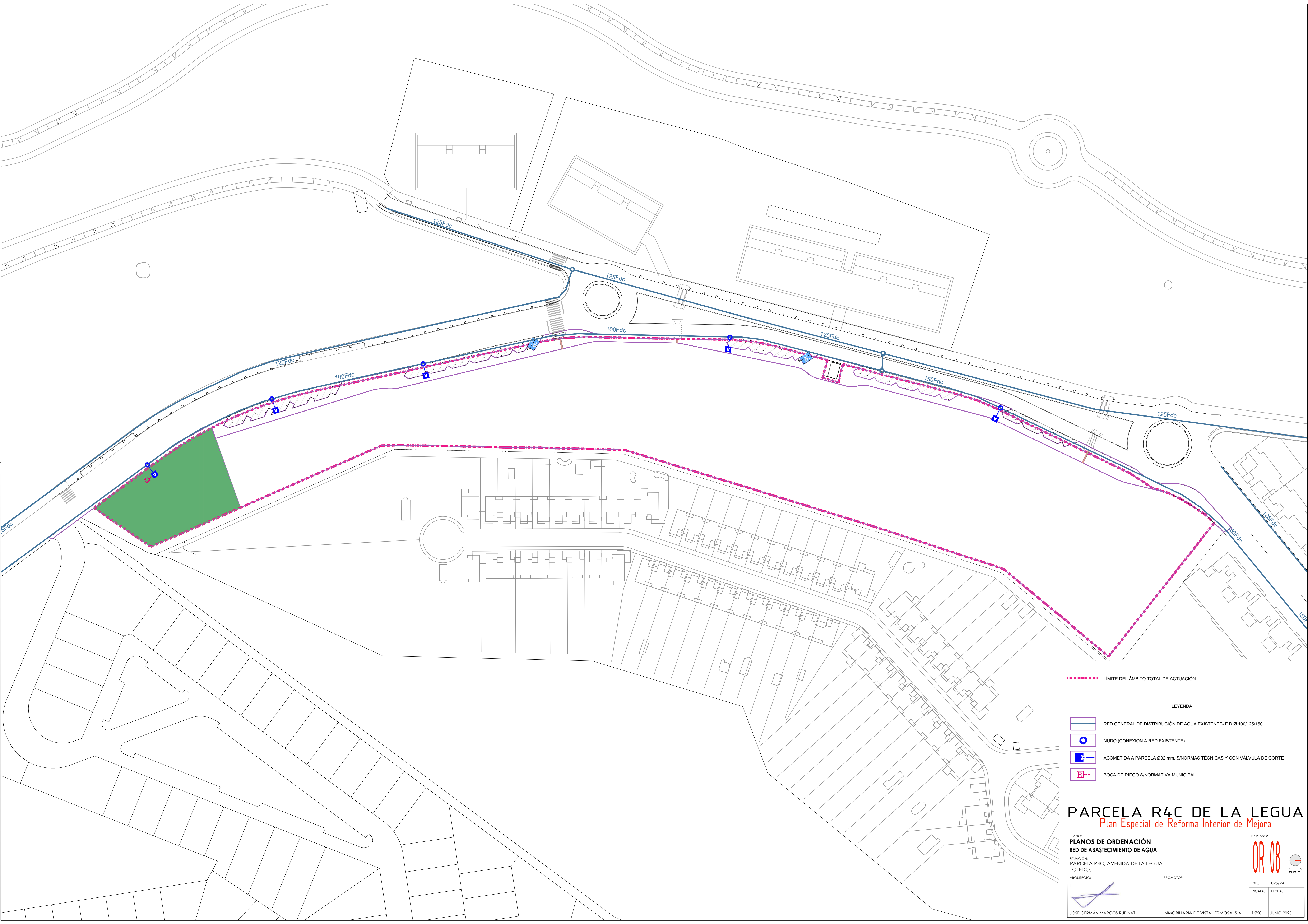
	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
LEYENDA	
	ALINEACIONES OFICIALES
	COTA DE RASANTE

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES	EXP.: 025/24
SITUACIÓN: AVENIDA DE LA LEGUA, S/N TOLEDO.	FECHA: JUNIO 2025
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	1:750

Nº PLANO:
OR 07

0 PLANO



----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

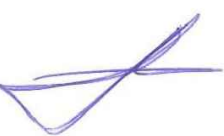
LEYENDA

- RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA EXISTENTE- F.D. Ø 100/125/150
- NUDO (CONEXIÓN A RED EXISTENTE)
- ACOMETIDA A PARCELA Ø32 mm. SINORMAS TÉCNICAS Y CON VÁLVULA DE CORTE
- BOCA DE RIEGO SINORMATIVA MUNICIPAL

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

SITUACIÓN:
PARCELA R4C, AVENIDA DE LA LEGUA,
TOLEDO.

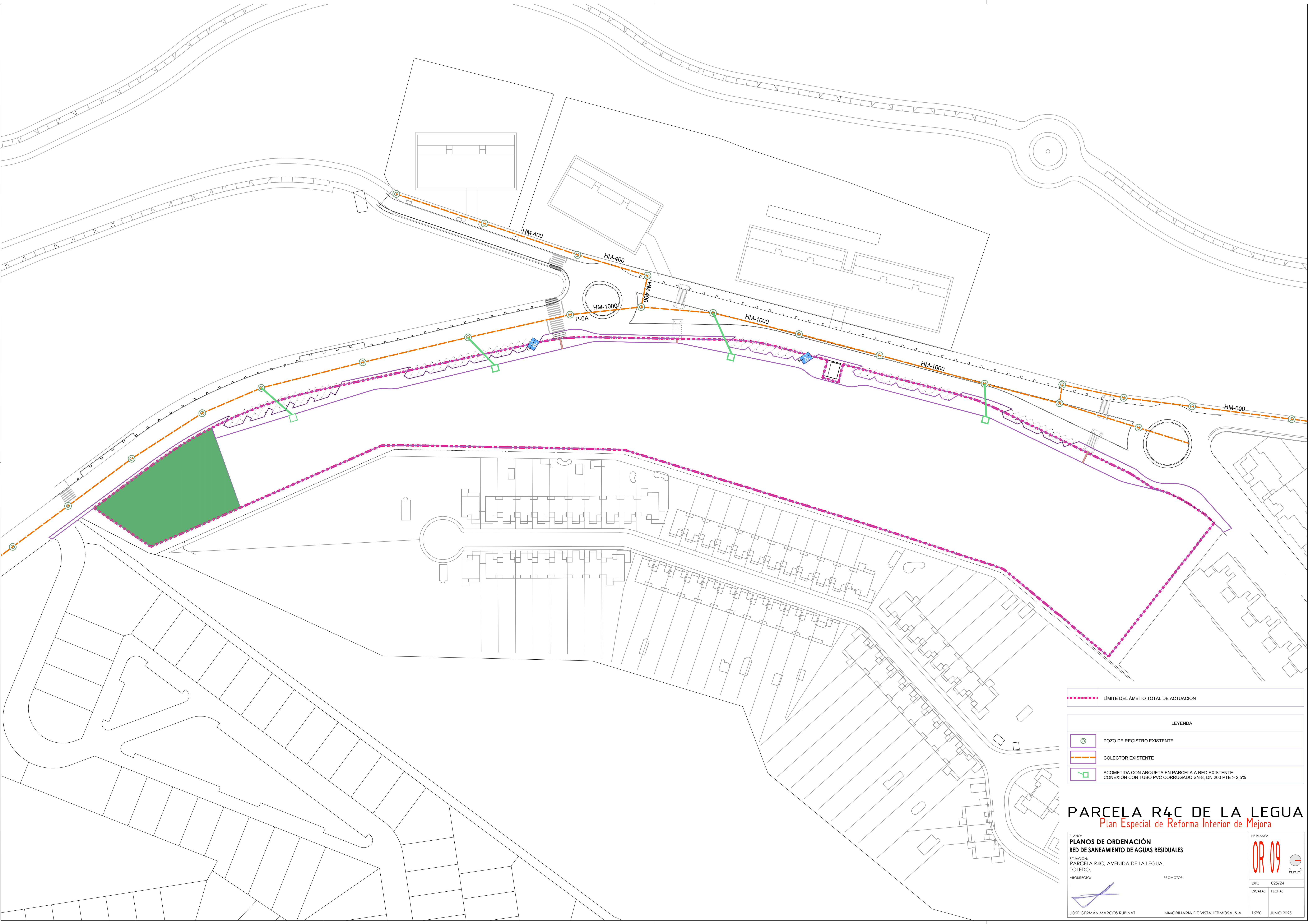
ARQUITECTO:

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
OR 08

EXP.: 025/24
ESCALA: 1:750

FECHA:
JUNIO 2025

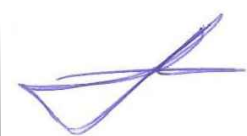


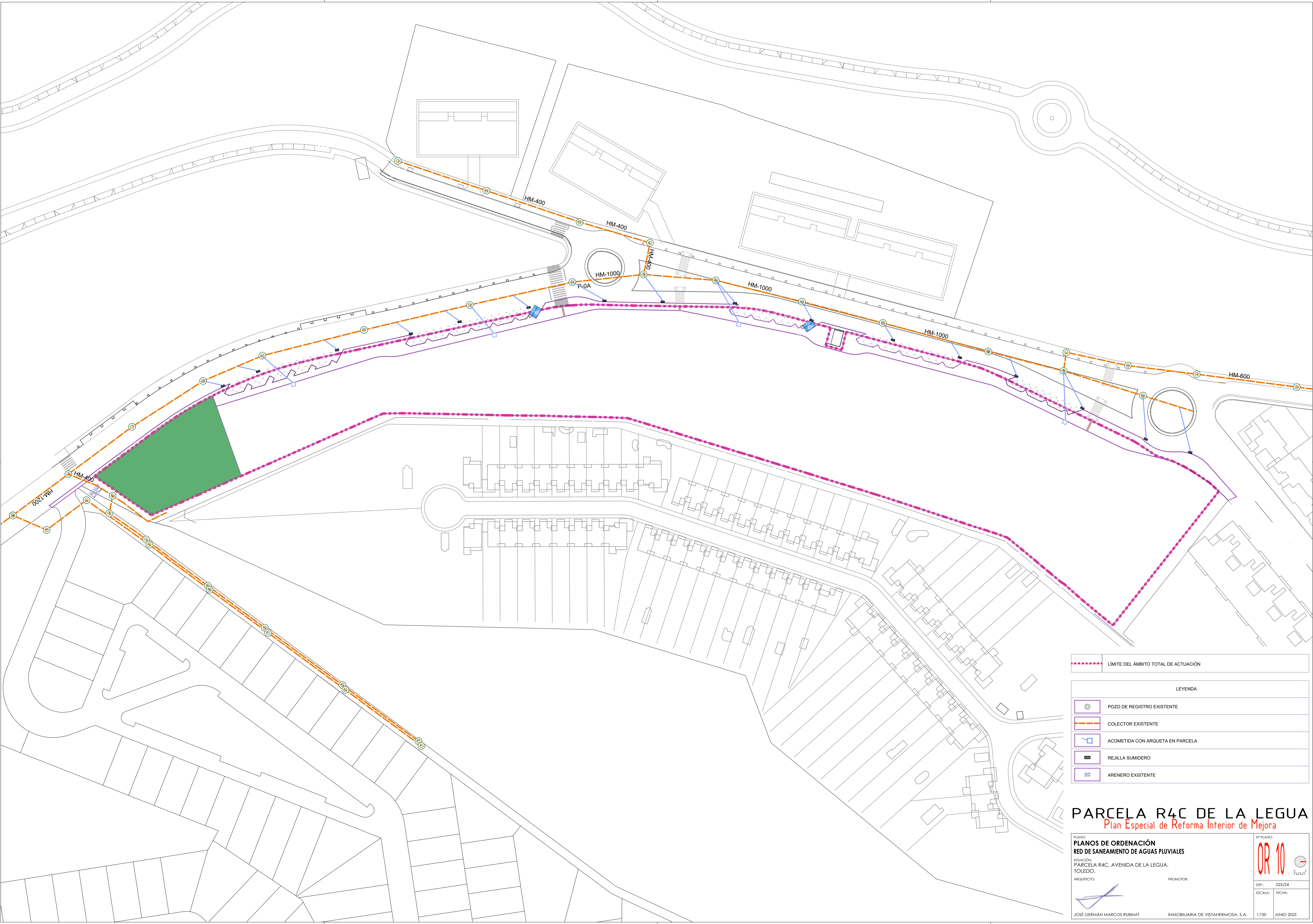
--- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

LEYENDA

-  POZO DE REGISTRO EXISTENTE
-  COLECTOR EXISTENTE
-  ACOMETIDA CON ARQUETA EN PARCELA A RED EXISTENTE
CONEXIÓN CON TUBO PVC CORRUGADO SN-8, DN 200 PTE > 2.5%

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES		Nº PLANO: OR 09 
SITUACIÓN: PARCELA R4C, AVENIDA DE LA LEGUA, TOLEDO.		
ARQUITECTO:  JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	EXP.: 025/24 ESCALA: 1:750
		FECHA: JUNIO 2025



----- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

LEYENDA

- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- COLECTOR EXISTENTE
- ACOMETIDA CON ARQUETA EN PARCELA
- REJILLA SUMIDERO
- ARENERO EXISTENTE

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES**

SITUACIÓN:
PARCELA R4C, AVENIDA DE LA LEGUA,
TOLEDO.

ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
OR 10

EXP.: 025/24
ESCALA: 1:750

FECHA:
JUNIO 2025

----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

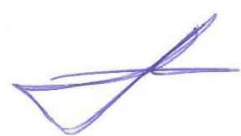
LEYENDA

- CANALIZACIÓN DE PVC Ø63
- ARQUETA M
- RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE 4C Ø63
- RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE 2C Ø63

PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
**PLANOS DE ORDENACIÓN
RED DE TELECOMUNICACIONES**

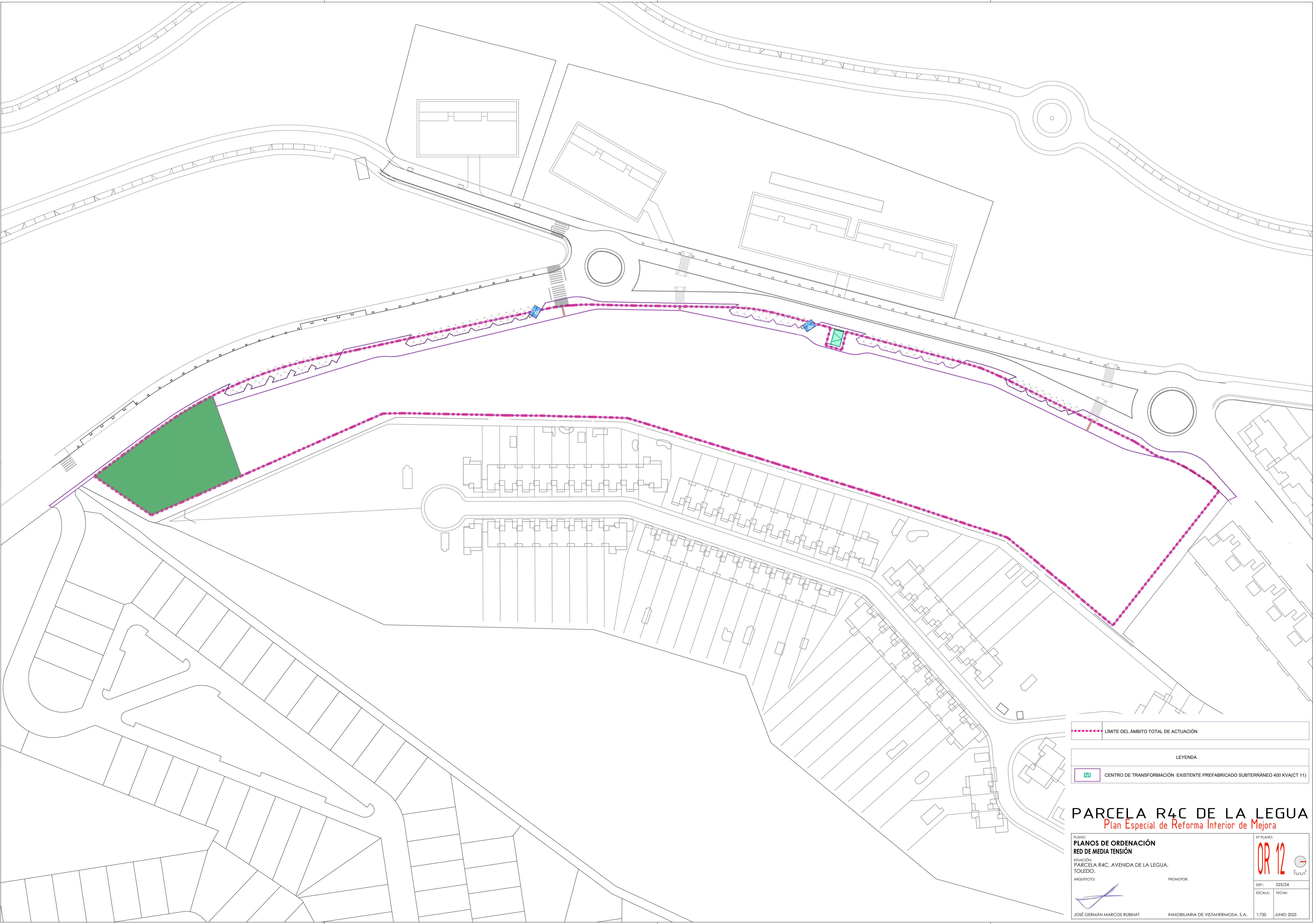
SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
OR 11
O. PLANO

EXP.: 025/24
ESCALA: 1:750
FECHA: JUNIO 2025



----- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

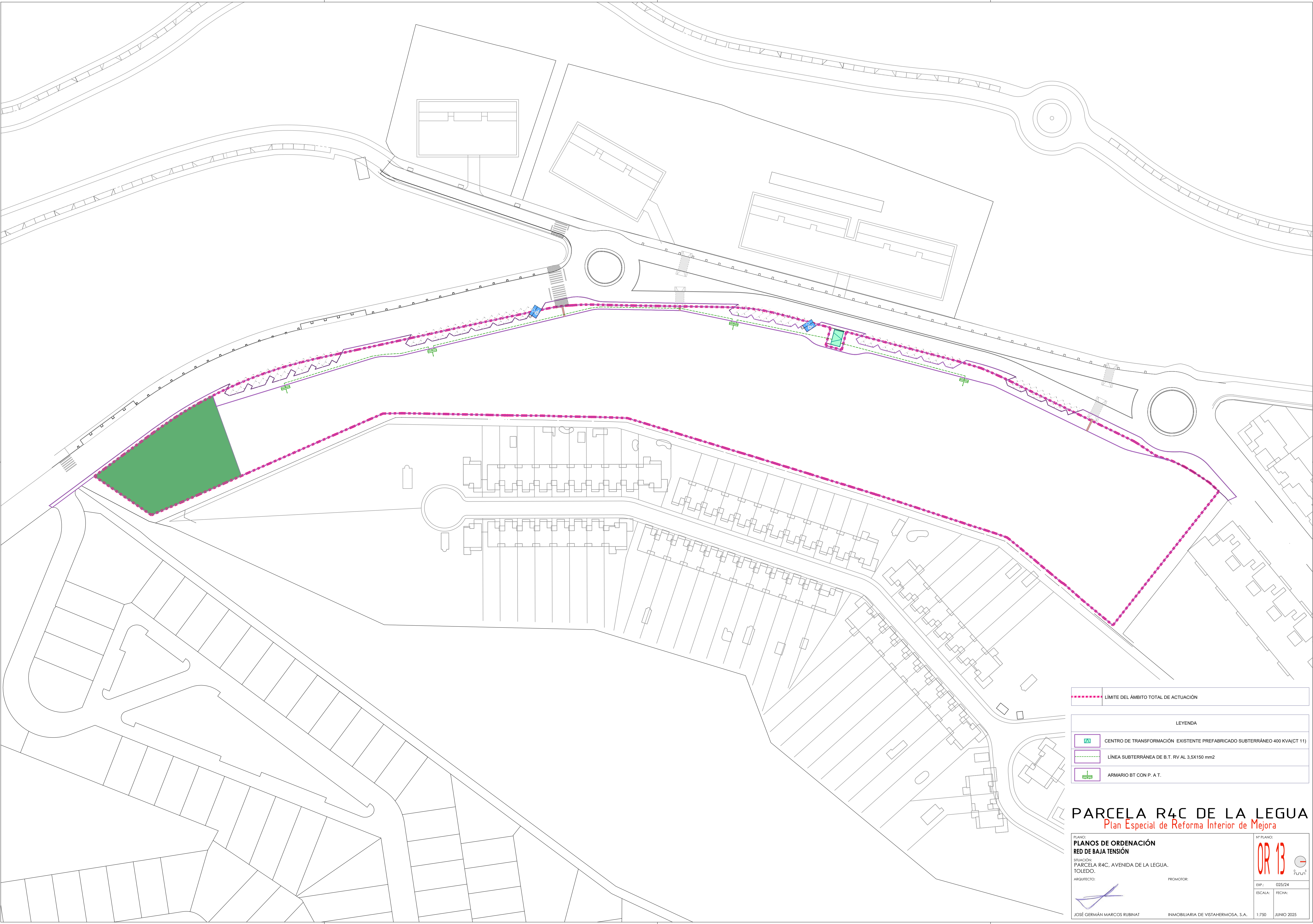
LEYENDA

CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE PREFABRICADO SUBTERRÁNEO 400 KVA(CT 11)

PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN RED DE MEDIA TENSIÓN	Nº PLANO: OR 12
SITUACIÓN: PARCELA R4C, AVENIDA DE LA LEGUA, TOLEDO.	EXP.: 025/24
ARQUITECTO: JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:750
PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	FECHA: JUNIO 2025



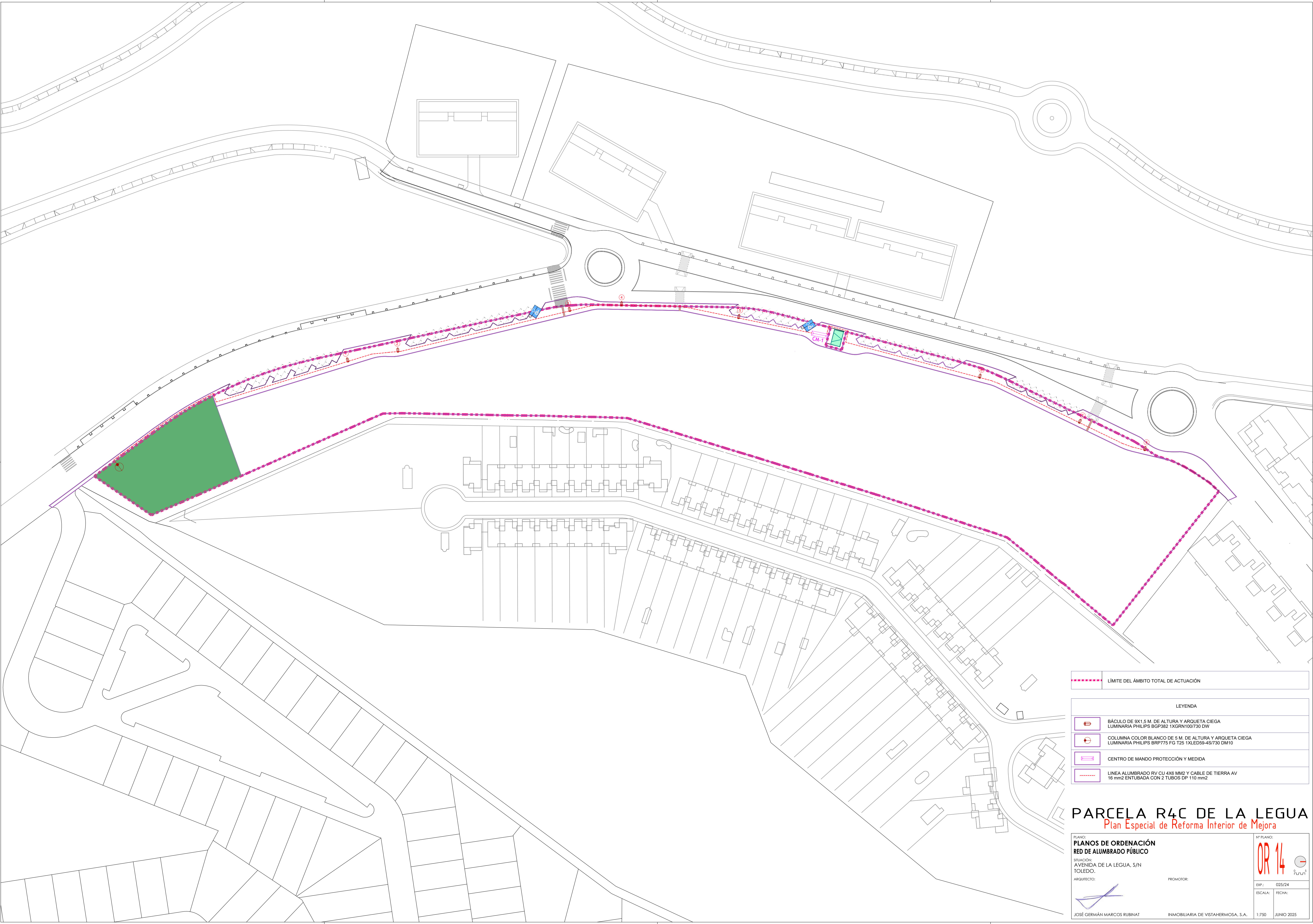
----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

LEYENDA	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE PREFABRICADO SUBTERRÁNEO 400 KVA(CT 11)
	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE B.T. RV AL 3.5X150 mm2
	ARMARIO BT CON P. A.T.

PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN RED DE BAJA TENSIÓN		Nº PLANO: OR 13	
SITUACIÓN: PARCELA R4C, AVENIDA DE LA LEGUA, TOLEDO.		EXP.: 025/24	
ARQUITECTO: 		ESCALA: FECHA:	
PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.		1:750	JUNIO 2025



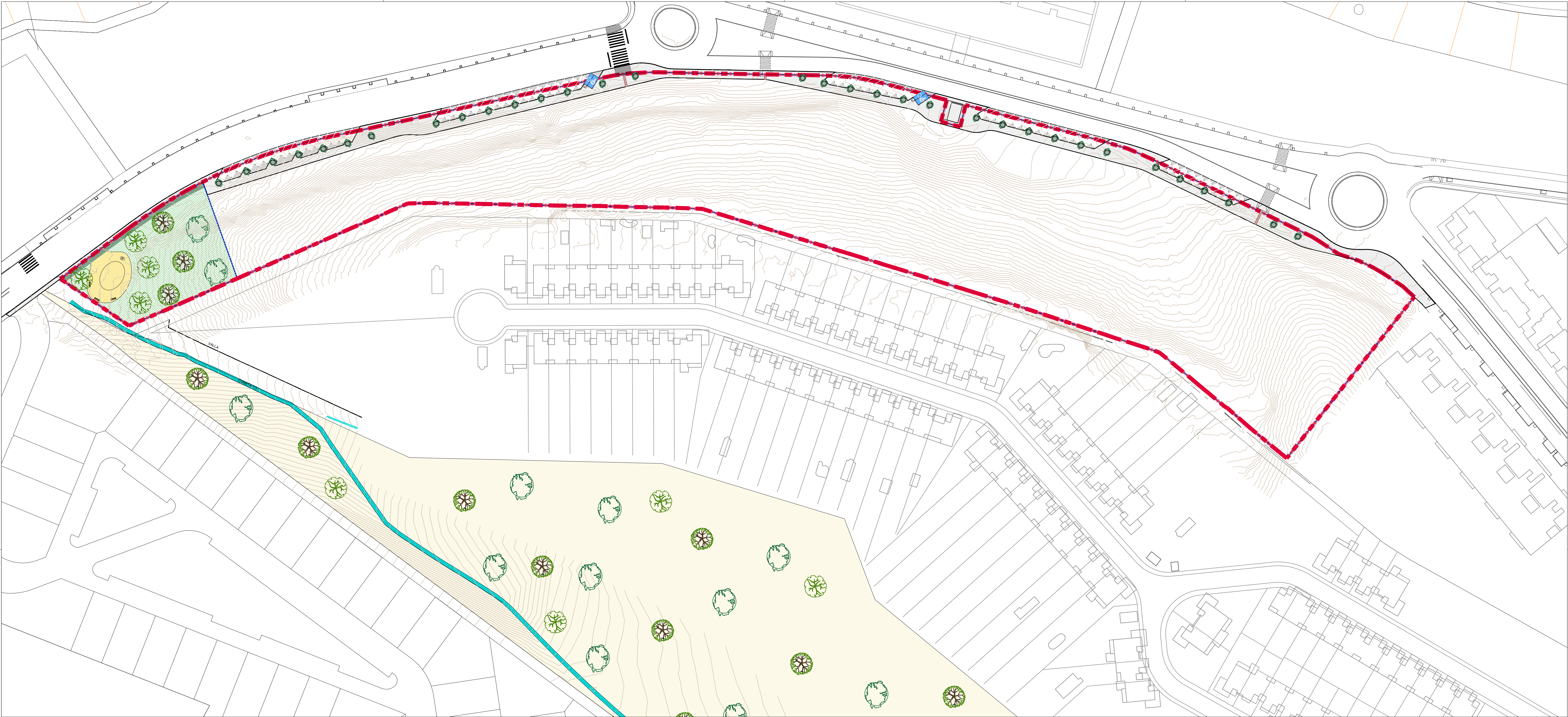
----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

LEYENDA

- BÁCULO DE 9X1.5 M. DE ALTURA Y ARQUETA CIEGA
LUMINARIA PHILIPS BGP382 1XGRN100/730 DW
- COLUMNA COLOR BLANCO DE 5 M. DE ALTURA Y ARQUETA CIEGA
LUMINARIA PHILIPS BRP775 FG T25 1XLED59-4S/730 DM10
- CENTRO DE MANDO PROTECCIÓN Y MEDIDA
- LINEA ALUMBRADO RV CU 4X6 MM2 Y CABLE DE TIERRA AV
16 mm2 ENTUBADA CON 2 TUBOS DP 110 mm2

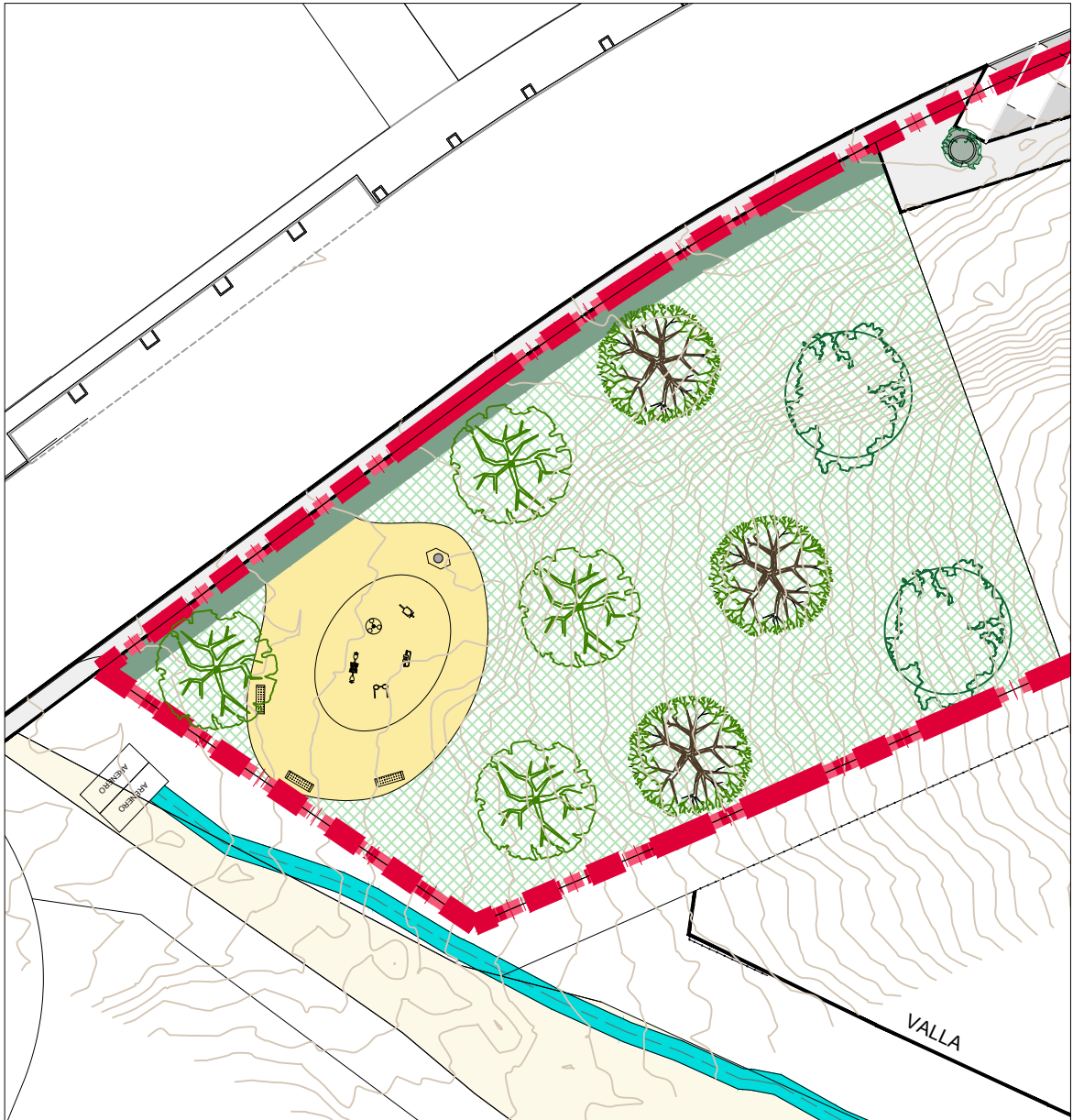
PARCELA R4C DE LA LEGUA
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	Nº PLANO: OR 14
SITUACIÓN: AVENIDA DE LA LEGUA, S/N TOLEDO.	EXP.: 025/24
ARQUITECTO: 	ESCALA: FECHA:
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
1:750	JUNIO 2025



PARCELA R4C Y CONEXIÓN CON ZV EXISTENTE E:1/750

-----		LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
LEYENDA		
	PAVIMENTO "PAVICÉSPED"	
	PAVIMENTO TERRIZO DE JABRE COMPACTADO 90% PROCTOR MODIFICADO	
	ZONA DE REGENERACIÓN (NO TRATADA)	
	CELTIS AUSTRALIS (16 -18 diámetro de tronco. Arbolado de alineación y zona verde)	33 Uds. calle 2 Uds. Z.V.
	ZELKOVA SERRATA (16 -18 diámetro de tronco)	3 Uds.
	GLEDITSIA TRIACANTHOS INERMIS (16 -18 diámetro de tronco)	4 Uds.



PARCELA S.G.D.V.J.1 E:1/500

PARCELA R4C DE LA LEGUA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
PLANOS DE ORDENACIÓN
ACONDICIONAMIENTO DE ZONA VERDE Y MOBILIARIO URBANO

SITUACIÓN:
AVENIDA DE LA LEGUA, S/N
TOLEDO.

ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

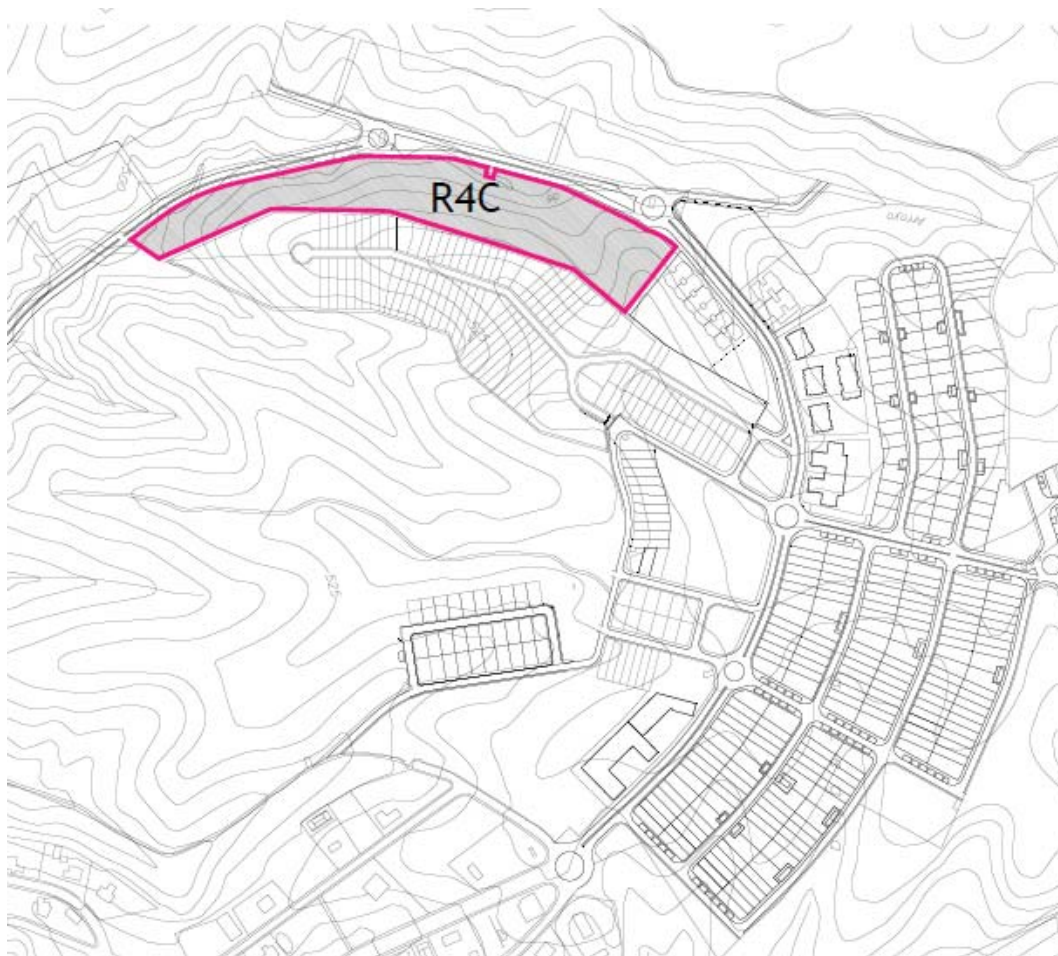
EXP.: 025/24

ESCALA: 1:500
1:750

FECHA: JUNIO 2025

Nº PLANO:
OR 15

PLANO



**ANEXO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.**

EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
PROMOTOR

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTASHERMOSA S.A.

JUNIO 2025

DOCUMENTO 4

IV. ANEXO DEL PERIM.

1. OBJETO
2. NOTAS REGISTRALES
3. PLANOS

IV. ANEXO DEL P.E.R.I.M.

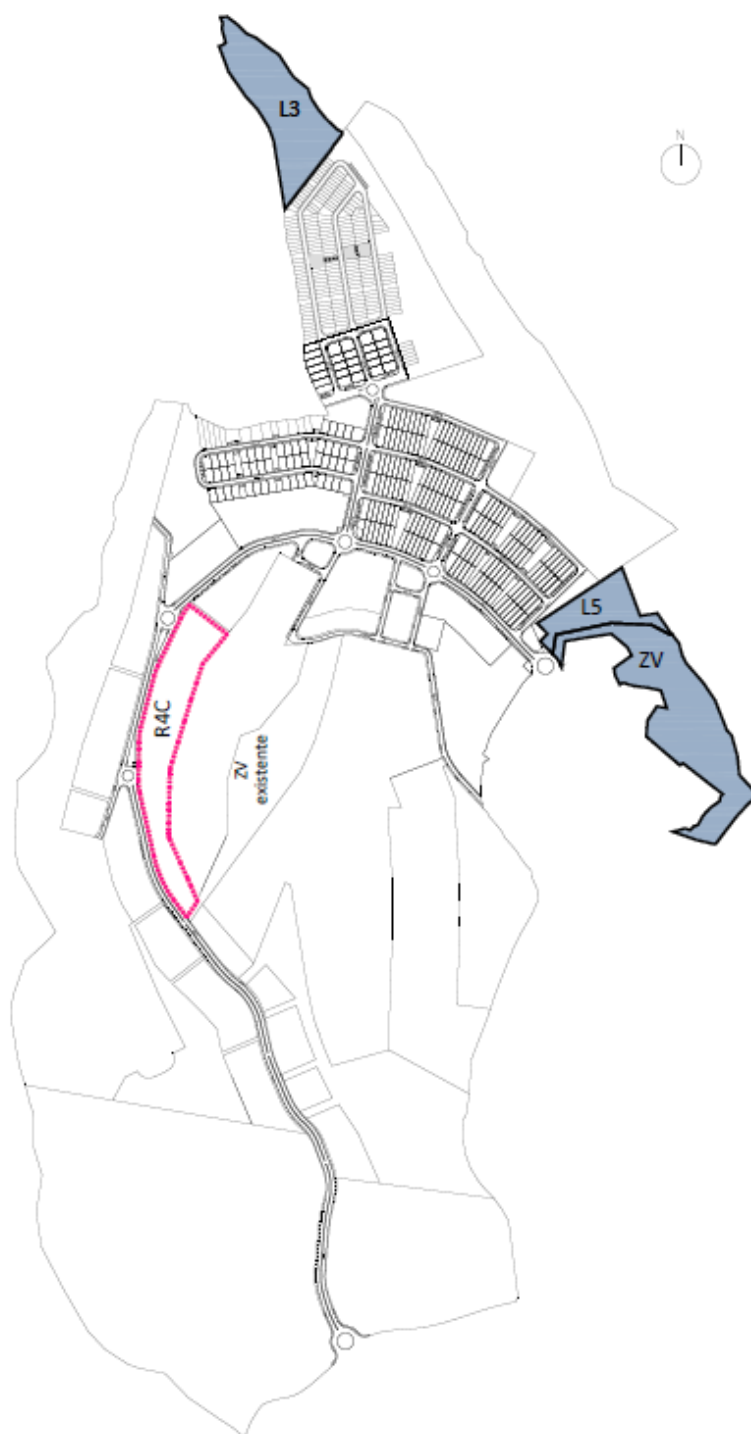
1. OBJETO

Este documento se corresponde con un ANEXO del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el la Parcela R4C de la UU-29 de “La Legua”, y tiene por objeto:

1. La incorporación, a las cesiones municipales, de una parcela de suelo rústico, **exterior al ámbito de actuación**, denominada **L3** de La Legua, formada por la subparcela “a”, con referencia catastral 45900A071000230000XY y una subparcela “b”, con referencia catastral 45900A071000230001MU, con una superficie topográfica, suma de las dos subparcelas, restando la línea de expropiación de la N-403, de 26.022,80 m², situada al norte de la UU-29 y en la que actualmente existen unos depósitos de agua, que se destinará a dotación pública.
2. La incorporación, a las cesiones municipales, de la parcela **L5** de La Legua, también exterior al ámbito del PERIM, con referencia catastral 9561007VK0196B0001AT, que cuenta con una superficie topográfica de 11.260,54 m², tras la expropiación llevada a cabo por la construcción de la actual TO-21 en el año 2006 y descontando el parque infantil y la pista deportiva ejecutada.
3. El ajardinamiento de la parcela **L5**.
4. El ajardinamiento de la parcela de **Zonas Verdes**, situadas al este de la segunda fase del PAU de los Cigarrales de Vistahermosa (exteriores al ámbito del PERIM), que ya se encuentran cedidas al Ayuntamiento como zonas verdes, pero que pertenecen catastralmente a la misma parcela que la L5, es decir, a la finca catastral 9561007VK0196B0001AT, cuya superficie asciende a 37.155 m² (la superficie topográfica es 37.153,57 m²).

La incorporación de estas tres parcelas exteriores al ámbito supondrá un desarrollo de los valores medioambientales, así como una mejora en la calidad de vida.

En la imagen siguiente se sitúan: el ámbito del PERIM y las parcelas exteriores al mismo, citadas.



Fdo.: José Germán Marcos Rubinat.

Arquitecto colegiado C.O.A.C.M.: 105

2. NOTAS REGISTRALES PARCELAS L3 Y L5

Información Registral expedida por

AURELIO MARTIN LANZAROTE

Registrador de la Propiedad de TOLEDO 1

Avenida de Irlanda, número 17, 4ª planta letra B - TOLEDO

tlfno: 0034 925 221823

correspondiente a la solicitud formulada por

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA SA.

con DNI/CIF: A28146579



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca



Identificador de la solicitud: F27NM31N6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433146
Huella: 6b64ca37-3f026970-501cb03d-d9b67948-d2183ddb-0a4fe8ad-513f0aaf-6c203001

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Toledo a 21 de Febrero de 2022.

Solicitante: INMOBILIARIA VISTAHERMOSA SA

FINCA Nº: 1/ 54133

C.R.U. Nº: 45020000473560

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno, en SITIO LA LEGUA , en TOLEDO.

Superficie terreno: cincuenta y nueve mil doscientos ochenta y siete metros, cincuenta y ocho decímetros cuadrados

Clasificado como suelo no urbanizable.

Se corresponde con la finca denominada "L3".

LINDEROS: Norte, con los Cantiguesales

Sur, resto de finca matriz de procedencia

Este, con camino Alto de la Venta del Hoyo

Oeste, Dehesa de Valdelobos

Representación gráfica y coordinación con catastro: No consta

TITULARIDAD

TITULAR:

La Entidad INMOBILIARIA VISTAHERMOSA SA con C.I.F. A28146579, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca .

Adquirida por SEGREGACION en virtud de Escritura Pública autorizada en TOLEDO , por el/la notario/a DONA ANA FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA con el número 217 de su protocolo, el día 30 de Enero de 2001; inscrita el día 5 de Julio de 2001, en el Tomo 1337 del Archivo, Libro 829 de Toledo, al

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433146
Huella: 6bd4ca37-3f026970-501cb03d-d9b67948-d2183ddb-0a4fe8ad-513f0aaf-6c208091

folio 157, motivando la inscripción 1ª.

CARGAS

Prescindiendo de afecciones fiscales:

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

— FIN DE LA NOTA SIMPLE—

ADVERTENCIAS:

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433148
Huella: 6bd4ca37-3f026070-501cb03d-d9b67948-d2183ddb-0a4fe8ad-513f0aaf-6c203091

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpma.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433146
Huella: 6bd4ca37-3f026970-501cb03d-d9b67948-d2183ddb-6a4fe8ad-513f0aaf-6c203001

Información Registral expedida por

AURELIO MARTIN LANZAROTE

Registrador de la Propiedad de TOLEDO 1
Avenida de Irlanda, número 17, 4ª planta letra B - TOLEDO
tlfno: 0034 925 221823

correspondiente a la solicitud formulada por

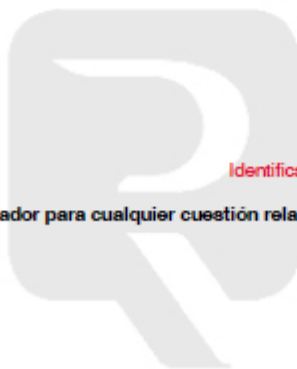
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA SA.

con DNI/CIF: A28146579



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca



Identificador de la solicitud: F27NM31H2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433122
Huella: 0520bb96-1024aa57-a132c4dd-b163f1c3-0fb4e047-8521a73b-1483e7e4-d51e5709

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Toledo a 21 de Febrero de 2022.

Solicitante: INMOBILIARIA VISTAHERMOSA SA

FINCA Nº: 1/ 54131

C.R.U. Nº: 45020000473539

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RUSTICA: Porción de terreno, en SITIO LA LEGUA , en TOLEDO.

Superficie terreno: tres hectáreas treinta y seis áreas noventa y siete centiáreas

Clasificado como suelo no urbanizable.

Se corresponde con la finca denominada "L5".

LINDEROS: Norte, con la cañada que hay que dejar entre la Cañada de Carrasco y esta tierra

Sur, con resto de finca matriz de que procede

Este, con la cañada que hay que dejar entre la Cañada de Carrasco y esta tierra

Oeste, con resto de finca matriz quedado de la finca registral 895

Representación gráfica y coordinación con catastro: No consta

TITULARIDAD

TITULAR:

La Entidad INMOBILIARIA VISTAHERMOSA SA con C.I.F. A28146579, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca .

Adquirida por SEGREGACION en virtud de Escritura Pública autorizada en TOLEDO , por el/la notario/a DOÑA ANA FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA con el número 217 de su protocolo, el día 30 de Enero de 2001; inscrita el día 5 de Julio de 2001, en el Tomo 1337 del Archivo, Libro 829 de Toledo, al folio 153, motivando la inscripción 1ª.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433122
Huella: 65260b96-1024aa57-a132c4dd-b163f1c3-6fb4e047-8521a73b-1483e7e4-d61e5769

CARGAS

Prescindiendo de afecciones fiscales:

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

— FIN DE LA NOTA SIMPLE—

ADVERTENCIAS:

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intranferible y

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127433122
Huella: 6526bb96-1024aa57-a132c4dd-b163f1c3-0fb4e047-8521a73b-1483e7e4-d61e5769

confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpma.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

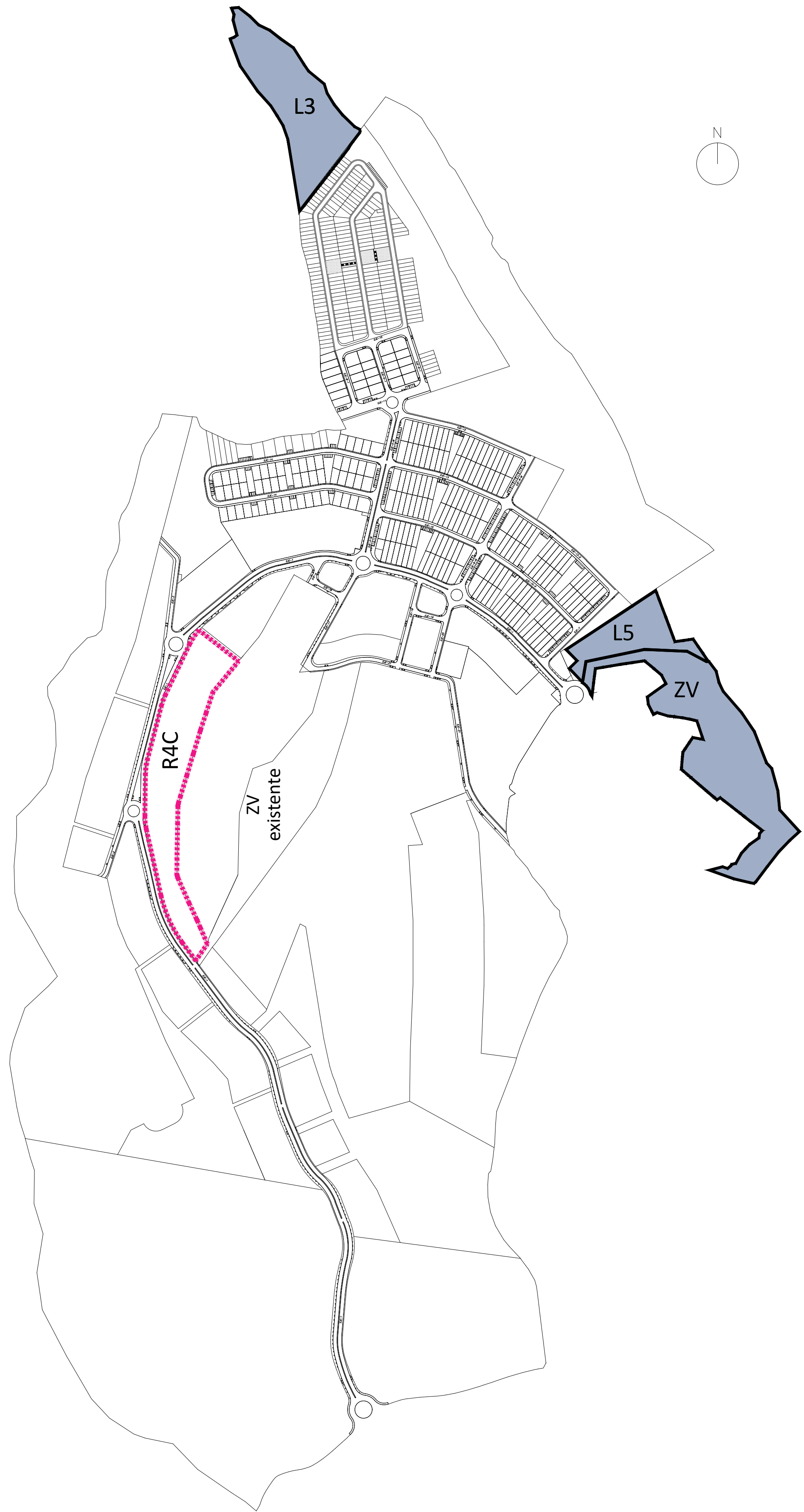


<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 0212200127433122
Huella: 0520bb96-1024aa57-a132c4dd-b163f1c3-0fb4e047-8521a73b-1483e7e4-d51e5709

3. PLANOS

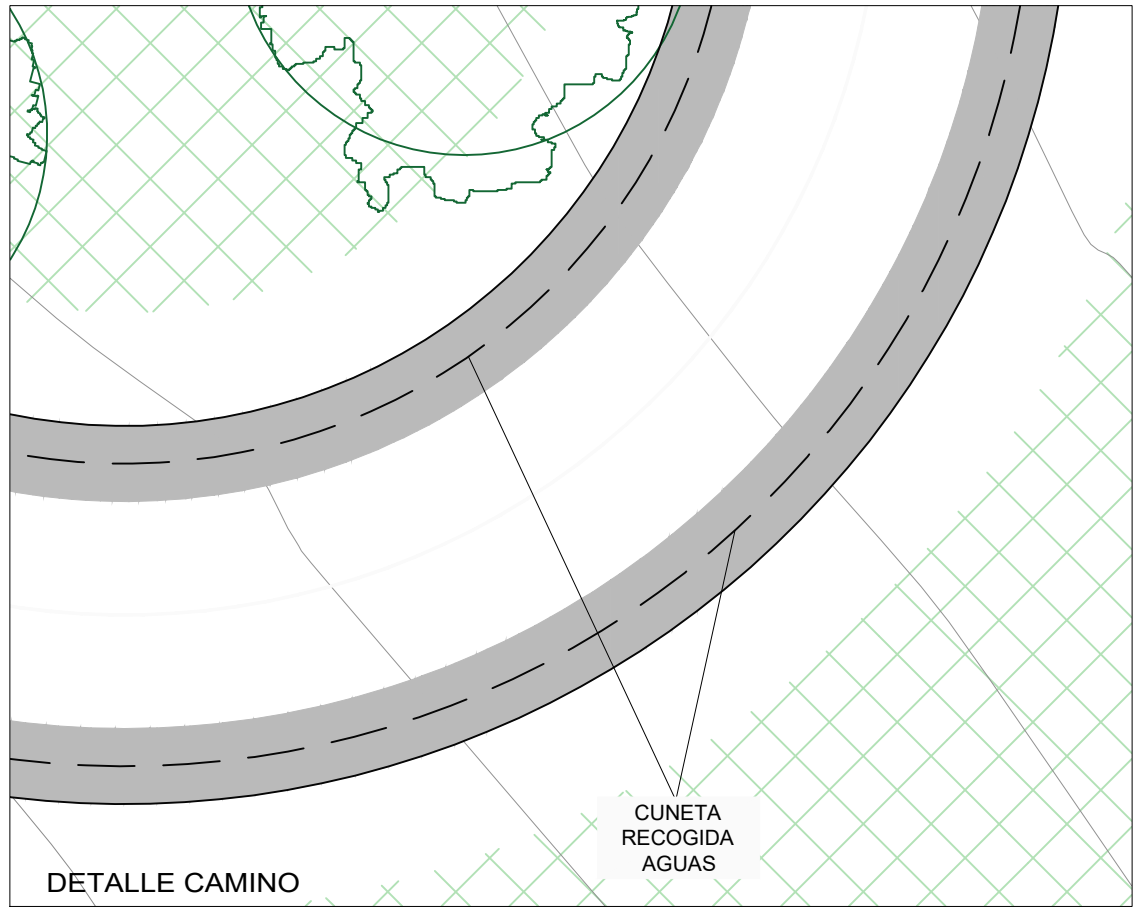
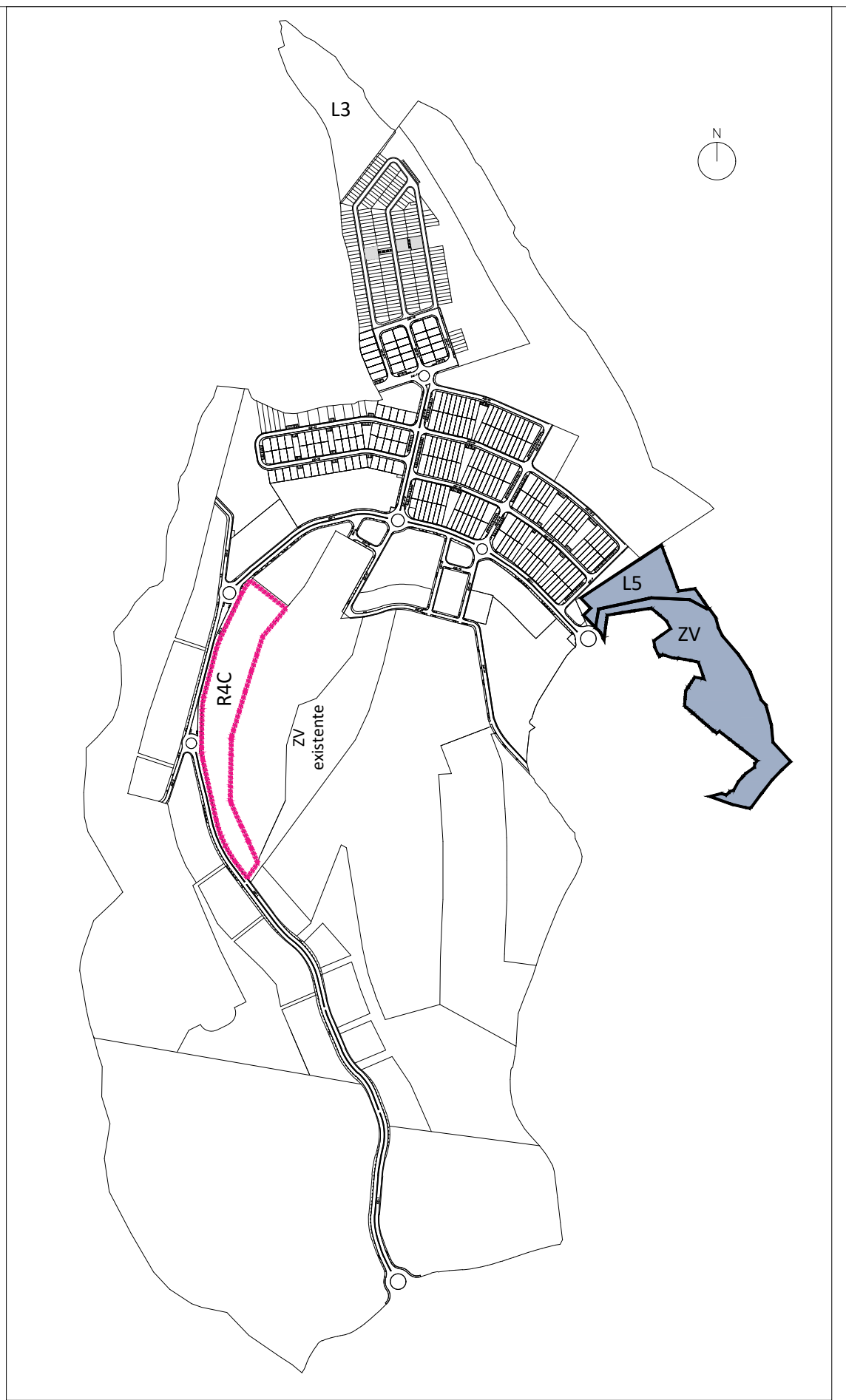
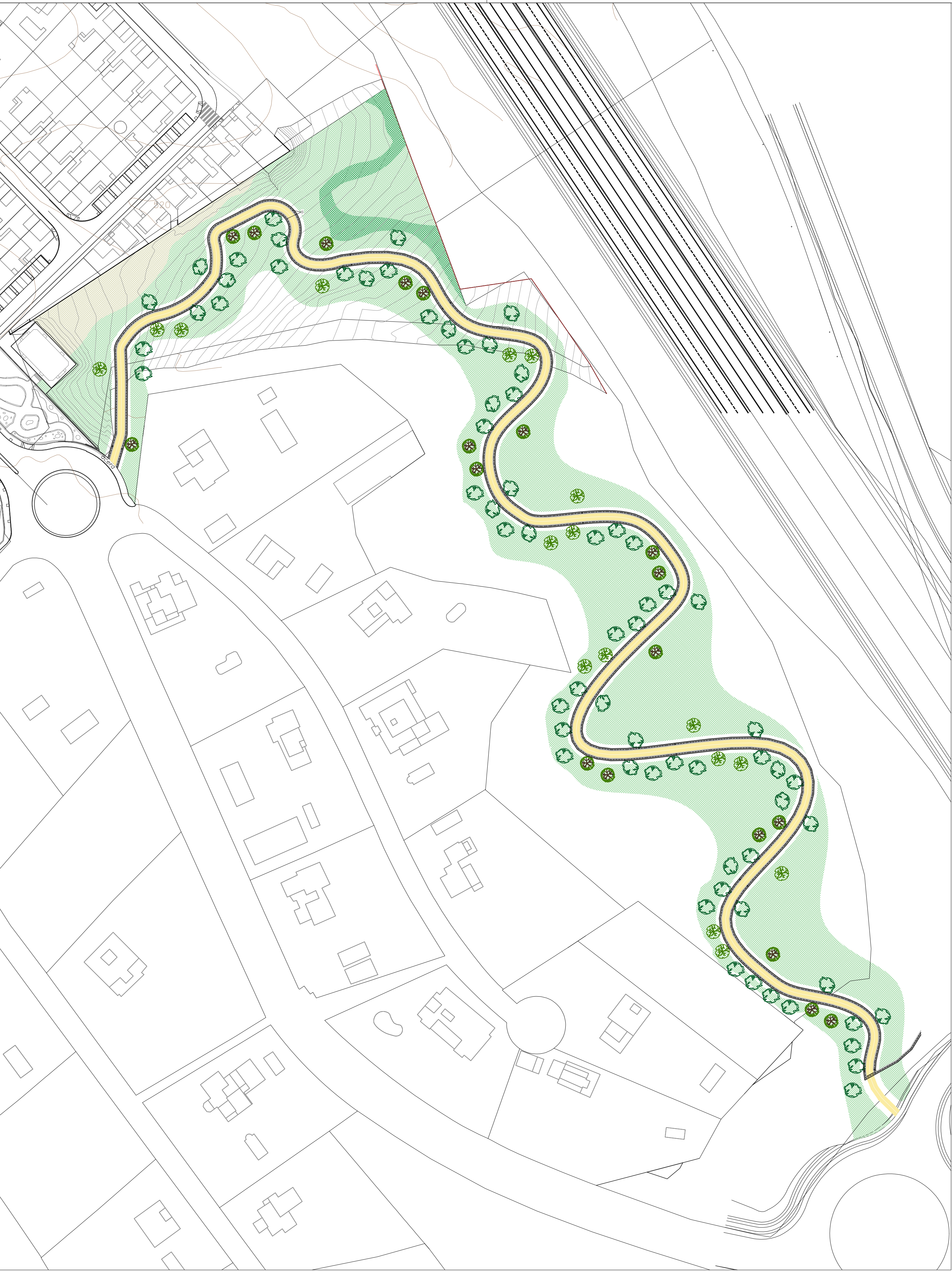


	ÁMBITO DEL PERIM (parcela R4C)
	PARCELAS EXTERIORES AL PERIM (parcelas L3, L5 y ZV)

PASEO VERDE DE "LA LEGUA"

Anexo Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: SITUACIÓN DE LAS PARCELAS L3, L5 Y ZV Parcelas exteriores al ámbito del PERIM.		Nº PLANO: 01	
SITUACIÓN: U.U.29 EN "LA LEGUA" TOLEDO.		EXP.: 025/24	
ARQUITECTO: 		PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT		ESCALA: 1:5000	FECHA: JUNIO 2025



PASEO VERDE DE "LA LEGUA"
Anexo Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
AJARDINAMIENTO DE ZONA VERDE
Parcelas exteriores al ámbito del PERIM: L5 Y ZV

SITUACIÓN:
U.U. 29 EN "LA LEGUA"
TOLEDO.

ARQUITECTO:

PROMOTOR:
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

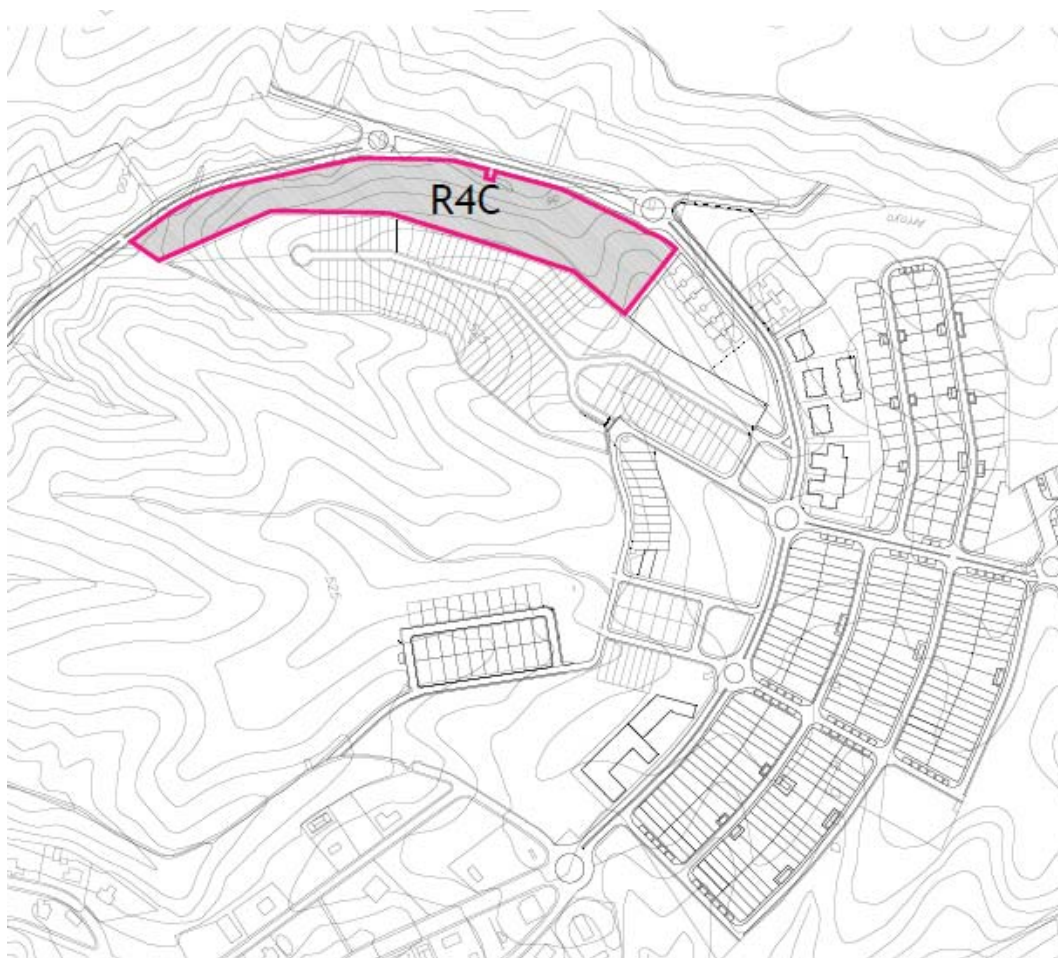
EXP.: 025/24

ESCALA: 1:1.000

FECHA: JUNIO 2025

Nº PLANO:
02

- LEYENDA
- CELTIS AUSTRALIS (16 -18 diámetro de tronco)
 - ZELKOVA SERRATA (16 -18 diámetro de tronco)
 - GLEDITSIA TRIACANTHOS INERMIS (16 -18 diámetro de tronco)



**ANEXO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
EN LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA”. TOLEDO.**

EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
PROMOTOR

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTASHERMOSA S.A.

JUNIO 2025

DOCUMENTO 5

V. ANEXO DEL PERIM. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL VIARIO, ACOMETIDAS Y JARDINERÍA

1. OBJETO
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. MEDICIONES

V. ANEXO DEL P.E.R.I.M. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL VIARIO, ACOMETIDAS Y JARDINERÍA

1. OBJETO

Este anexo tiene por objeto definir las obras de acondicionamiento del viario, acometidas y jardinerías necesarias a realizar conjuntamente con el primer proyecto de edificación que se presente dentro del ámbito de actuación a desarrollar correspondiente con la Parcela R4C de la UU-29 de “La Legua”. Concretamente las obras a ejecutar afectarán a:

1. Red viaria. Pavimentación, señalización y accesibilidad.
2. Red de abastecimiento de agua.
3. Red de saneamiento de aguas fecales.
4. Red de saneamiento de aguas pluviales.
5. Red de telecomunicaciones.
6. Red de baja tensión.
7. Red de alumbrado público
8. Acondicionamiento de zona verde y mobiliario urbano.

Las mismas, vienen definidas dentro de los planos de ordenación dentro del propio PERIM, concretamente en los siguientes planos:

- OR 06.1. Red viaria. Pavimentación, señalización y accesibilidad.
- OR 06.2. Red viaria. Pavimentación, señalización y accesibilidad. Detalles.
- OR 08 Red de abastecimiento de agua.
- OR 09 Red de saneamiento de aguas residuales.
- OR 10 Red de saneamiento de aguas pluviales.
- OR 11 Red de telecomunicaciones.
- OR 12 Red de media tensión.
- OR 13 Red de baja tensión.
- OR 14 Red de alumbrado público.
- OR 15 Acondicionamiento de zona verde y mobiliario urbano.

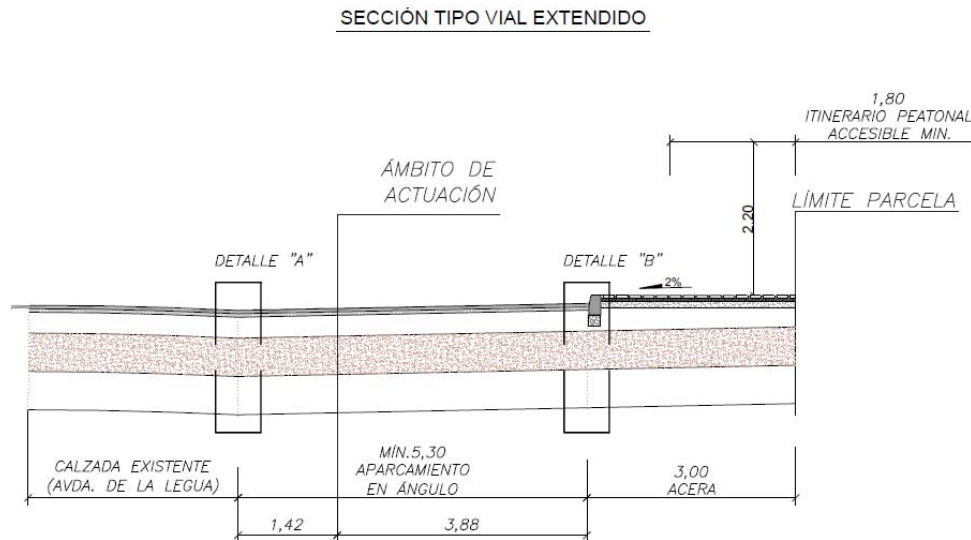
2. MEMORIA DESCRIPTIVA

A continuación se describe las obras a realizar para acondicionar la red viaria existente, conectar los servicios previstos dentro de la ordenación propuesta a la infraestructura general que da servicio al ámbito y las obras de jardinería necesarias.

2.1 Red viaria.

Para poder materializar la dotación de aparcamientos necesaria requerida, se ampliará la sección del vial existente en la Avenida de la Legua, generando zonas de aparcamientos dentro de la parcela segregada R4C-c-S.L.D.C.-V1 para albergar un total de 69 vehículos, de las cuales, dos de ellas plazas de movilidad reducida (PMR).

Así, la sección mínima prevista de la zona ampliada será de 6,88 m. distribuidos siempre en un mínimo de 3,00 metros de acera y el resto de zona de aparcamiento o acera también según la ubicación.



En cuanto a las características constructivas de la ampliación de la red viaria proyectada nos encontramos con:

CALZADAS (ZONA DE APARCAMIENTO):

- 30 centímetros de zahorra artificial.
- 10 centímetros de MBC que se distribuye de la siguiente forma:
 - o Capa rodadura: 4 centímetros AC16 surf B50/70S (anteriormente S-12).
 - o Riego de adherencia C60B3 ADH.
 - o Capa base: 6 centímetros AC22 base B50/70G (anteriormente S-20).
 - o Riego de imprimación C60BF4 IMP.

ACERAS:

- Solado de baldosas hidráulica de 40x40 sobre solera de hormigón con dosificación por metro cúbico no inferior a doscientos (200) kilogramos de cemento, con un espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Subbase de zahorra artificial con quince (15) centímetros de espesor.

La pendiente transversal de la acera deberá ser inferior al 2%.

BORDILLOS Y LÍMITES DE PAVIMENTO

- Elevado tipo III (C7 22x20 UNE) para la delimitación de la glorieta y su separación de la calzada.

Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a doscientos (200) kilogramos por cm² cortado en piezas no inferiores a cincuenta (50) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a doscientos (200) kilogramos de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) centímetros, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas no inferiores a cuatrocientos kilogramos de cemento por m³, se llagueará el mortero en las juntas.

2.2 Red de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua discurre por la avenida de La Legua. Se prevé que el consumo de agua de las nuevas viviendas sea similar al del terciario ahora eliminado, por lo que no es necesario una obra extraordinaria para suplementar la dotación de agua a la nueva parcela residencial. Se ha consultado a la Compañía Concesionaria de distribución de agua potable en Toledo (TAGUS), la cual ha comunicado que hay caudal suficiente para asumir los nuevos desarrollos previstos en este PERIM.

Se proponen así cuatro acometidas de agua potable realizada con tubería de polietileno de alta densidad PN16 de 32 mm de diámetro (1 1/4"), conectadas a la red principal de abastecimiento y una boca de riego, con diámetro de salida DN40, completamente equipada y conexionada a la red existente para la zona verde.

2.3 Red de saneamiento.

La red de saneamiento es unitaria y también discurre por la avenida de La Legua. Como sucede con el agua, no se prevé que el vertido de aguas residuales suponga un incremento significativo en el caudal de los colectores de saneamiento, ya que se ve compensado con la supresión del terciario. Se ha consultado a la Compañía encargada del Saneamiento en Toledo (TAGUS), la cual ha comunicado que la red existente es suficiente para asumir los nuevos desarrollos previstos en este PERIM.

Así, para resolver la evacuación de las aguas residuales se proponen cuatro acometidas domiciliarias de saneamiento a la red general municipal, mediante tubería de PVC corrugado DN200 SN8, color teja. Incluyendo la correspondiente arqueta instalada en la acera para la inspección domiciliaria.

Para la evacuación de aguas pluviales, también se proponen otras cuatro acometidas domiciliarias con sus correspondientes arquetas con las mismas características que para residuales. Además, se disponen 16 imbornales prefabricado de hormigón armado, para recogida de aguas pluviales, de 50x30x60 cm. de medidas interiores, con rejilla de fundición, colocado sobre solera de hormigón en masa HM-15/B/40, de 15 cm. de espesor, conexionados a la red general de saneamiento con tubería PVC DN 160 SN8.

2.4 Red de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones, que también está instalada en la avenida de La Legua, se considera suficiente para dar suministro a las nuevas viviendas y solo serían necesarias las obras de acometida correspondiente a las obras de la actuación edificatoria posterior que se plantee.

Así, se plantean cuatro arquetas tipo M prefabricadas, de dimensiones exteriores 0,56x0,56x0,67 m. y la correspondiente canalización en zanja bajo la nueva acera proyectada para su conexión a la red existente. Esta canalización será para dos conductos, en base 2, de PVC de 63 mm de diámetro.

2.5 Red eléctrica y alumbrado público.

La avenida de la Legua dispone de alumbrado público y red eléctrica. En el límite del ámbito existe un centro de transformación al que poder acometer. Desde este partirá la red de baja tensión necesaria para dar servicio a las necesidades previstas constituida por conductores AL XLPE 0,6/1 KV de 150 mm² de sección en canalización bajo tubo corrugado de 160 mm de diámetro, color rojo, con multitubo 4 x 40 que parten del mencionado CT y conectan con armarios.

Para el alumbrado público se dispone una nueva línea de alumbrado RV CU 4X6 mm² y cable de tierra AV 16 mm² entubada con dos tubos DP 110 mm² para disponer nuevos puntos de alumbrado constituidos por un báculo troncocónico de 9 por 1,5 metros AM-10, luminaria cerrada modelo UNISTREET BGP283 dotada de emisor LED 1XGRN100/830DW de PHILIPS con carcasa de aluminio.

2.6 Acondicionamiento de la zona verde y alumbrado público.

Para acondicionar la parcela S.G.D.V.J.1 se dispone de una banda de acceso que sirve de gradiente previo a la zona verde propiamente dicha constituida por un pavimento drenante, formado por una capa de nivelación compactada de arena, piezas drenantes prefabricadas de hormigón de 60x40x9,5 cm, color gris, con huecos rellenos con gravilla y capa de relleno de tierra vegetal cribada y mezcla de semilla para césped cubriendo la rejilla alveolar.

A través de esta se accede a una zona estancial constituida por pavimento terrizo de jabre compactado 90% Proctor modificado de 10 cm de espesor, de una mezcla de arenas de miga y mina. En esta área se dispondrán tres bancos de 1,80 m de longitud TIPO "Econsens" o similar con estructura de acero con tratamiento Ferrus y perfiles de polímero reciclados y una papelera.

En cuanto al propio ajardinamiento, las especies elegidas para el arbolado de alineación, situado en los alcorques proyectados en la ampliación del vial Avenida de la Legua se ha optado por el Celtis australis, concretamente ubicando un total de 33 unidades.

La elección de esta especie, como elemento principal de arbolado urbano, se debe fundamentalmente a su capacidad para proporcionar sombra y mejorar la calidad ambiental, resumiendo aquí sus principales características:

1. **Alta capacidad de sombreado:** su densa copa y sus características hojas grandes, le permiten generar una sombra amplia y efectiva. Esto lo convierte

en un árbol ideal para calles, plazas y parques, donde la sombra es fundamental para mitigar los efectos del calor urbano y mejorar el confort térmico de los peatones.

2. **Resistencia a condiciones urbanas:** Este árbol es muy resistente a las condiciones adversas del entorno urbano, tales como la contaminación, el tráfico vehicular, la compactación del suelo y las podas frecuentes. Además, su sistema radicular superficial no suele dañar las infraestructuras cercanas, lo que lo hace adecuado para el arbolado urbano sin comprometer las aceras ni las construcciones.
3. **Crecimiento rápido y tamaño adecuado:** El *Celtis australis* tiene un crecimiento rápido, lo que permite que en poco tiempo se obtengan beneficios de sombra. Su tamaño le otorga una presencia destacada sin ser excesivamente invasivo, adaptándose bien a la mayoría de los espacios urbanos.
4. **Adaptabilidad climática:** El *Celtis australis* de sombra es adaptable a una amplia gama de climas, desde zonas templadas hasta algunas más cálidas, lo que lo hace adecuado para una gran variedad de ubicaciones geográficas y en concreto al clima de la ciudad de Toledo que presenta unos inviernos muy fríos y unos veranos extremadamente calurosos.
5. **Mejora de la calidad del aire:** Como todos los árboles, el *Celtis australis* contribuye a la mejora de la calidad del aire, al absorber dióxido de carbono (CO₂) y liberar oxígeno. Además, debido a su follaje denso, ayuda a filtrar partículas suspendidas en el aire y mejora la calidad del entorno urbano.
6. **Valor estético y ambiental:** El *Celtis australis* tiene un atractivo estético por su corteza característicamente moteada y su follaje verde brillante que se vuelve dorado en otoño. Su presencia no solo contribuye a la belleza del paisaje urbano, sino que también promueve la biodiversidad, proporcionando hábitat y alimento para diversas especies de aves e insectos.
7. **Mantenimiento relativamente bajo:** el *Celtis australis* tiene un mantenimiento relativamente bajo en comparación con otras especies de árboles urbanos. No necesita poda, aunque la acepta bastante bien.

Así esta elección ha sido determinada debido a su robustez, su capacidad de generar sombra de manera eficiente y su bajo impacto en infraestructuras. Además de por aportar beneficios ecológicos, estéticos y de bienestar social, convirtiéndolo en una opción ideal para mejorar la calidad de vida en las áreas urbanas.

Para la zona verde SGDVI 1, se ha optado por la plantación de varios *Celtis Australis* y otras especies tales como *Zelkova Serrata* y *Gleditsia Triacanthos Inermis*.

En conclusión, para la plantación se ha seleccionado en la medida de lo posible especies xerófilas, y adaptadas al medio urbano con resistencia al medio climático y edafológico y preferiblemente autóctonas.

Para garantizar el éxito de la plantación, se procurará llevarla a cabo en los meses de otoño-invierno. A cada árbol se le colocará una guía o tutor preferiblemente de madera de acacia, de tamaño adecuado para asegurar el crecimiento vertical de los mismos. En caso necesario se aportará tierra vegetal en las zonas de plantación. Un año después de la plantación se hará una valoración del estado de la planta, sustituyendo aquellos ejemplares deteriorados.

Fdo.: José Germán Marcos Rubinat.



Arquitecto colegiado C.O.A.C.M.: 105

3. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAPÍTULO 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS								
01.01	m2								
	DESBROCE TERRENO SIN CLASIFICAR								
	Desbroce y limpieza superficial de terreno existente en la parcela, por medios mecánicos, con carga y transporte de los productos resultantes a vertedero o lugar de empleo, incluyendo la retirada de la plantación y arbolado existente.								
	Ampliación de vial existente Avenida de la Legua	1	2,198.81			2,198.81			
							2,198.81	0.18	395.79
01.02	m3								
	TIERRA VEGETAL C/TRANS. VERT.								
	Carga, transporte y extendido de la tierra vegetal, por medios mecánicos, dentro de la parcela.								
	Ampliación de vial existente Avenida de la Legua	1	2,198.81		0.30	659.64			
							659.64	1.45	956.48
01.03	m3								
	DESMONTE TIERRA EXPLANAC. C/TRANS. EN OBRA								
	Desmonte de todo tipo de terreno por medios mecánicos, incluso transporte de los productos de la excavación a lugar de empleo dentro de la obra. Medicion sobre perfil topografico.								
	Ampliación de vial existente Avenida de la Legua	1	4,880.01			4,880.01			
							4,880.01	1.45	7,076.01
01.04	m3								
	EXTENDIDO T. VEGETAL								
	Extedido de tierra vegetal procedente del desbroce, en tongadas, extendido, humectación y ligera compactación, incluso perfilado y refino de taludes, rasanteo de la superficie de coronación y preparación de la superficie de asiento. Totalmente terminado.								
	Tierra vegetal	1	2,198.81		0.30	659.64			
							659.64	0.21	138.52
	TOTAL CAPÍTULO 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS								8,566.80

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 02 RED DE SANEAMIENTO									
SUBCAPÍTULO 02.01 RED DE AGUAS RESIDUALES									
02.01.01	m	CORTE PAVIMENTO AGLOMERADO							
	Corte de pavimento de aglomerado asfáltico, con cortadora de disco diamante, en calzadas, i/replan-teo y p.p. de medios auxiliares.								
	De norte a sur								
	Acometida 1	1	15.45			15.45			
	Acometida 2	1	19.40			19.40			
	Acometida 3	1	17.65			17.65			
	Acometida 4	1	16.35			16.35			
							68.85	2.23	153.54
02.01.02	m2	LEVANTADO A MAQUINA FIRME EXISTENTE							
	Levantado por medios mecánicos firme existente, hasta profundidad necesaria, incluso corte de aglo-merado, carga y transporte a vertedero.								
	De norte a sur								
	Acometida 1	1	15.45	1.00		15.45			
	Acometida 2	1	19.40	1.00		19.40			
	Acometida 3	1	17.65	1.00		17.65			
	Acometida 4	1	16.35	1.00		16.35			
							68.85	6.91	475.75
02.01.03	m2	REPOSICIÓN PAVIMENTO CON ZA-0/32, HM-20 Y M.B.C. AC-16 Surf							
	Reposición de pavimento formado por subbase de zahorra artificial ZA-0/32, e= 15 cm, hormigón en masa tipo HM-20/P/20/I, e=20 cm y M.B.C. tipo AC-16 Surf, e= 5 cm.								
	De norte a sur								
	Acometida 1	1	15.45	1.00		15.45			
	Acometida 2	1	19.40	1.00		19.40			
	Acometida 3	1	17.65	1.00		17.65			
	Acometida 4	1	16.35	1.00		16.35			
							68.85	18.98	1,306.77
02.01.04	ud	ACOMETIDA RED GRAL.SANEAMIENTO							
	Acometida domiciliaria de saneamiento a la red general municipal, hasta una distancia máxima de 20 m., incluyendo excavación de zanjas en terrenos de consistencia dura, colocación de tubería de PVC corrugado DN200 SN8,color teja y tapado posterior de la acometida con p.p. de medios auxi- liares.								
		4				4.00			
							4.00	140.23	560.92
02.01.05	ud	ARQUETA 50x50x100 cm.							
	ud. Arqueta 40x40x60 cm. instalada en acera para inspección de acometida domiciliaria de fecales. i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón, alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río, con cerco y tapa cuadra- da 50x50 cm. en fundición de acuerdo a modelo Ayuntamiento de Toledo.								
		4				4.00			
							4.00	152.83	611.32
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.01 RED DE AGUAS RESIDUALES.....									3,108.30

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
SUBCAPÍTULO 02.02 RED DE AGUAS PLUVIALES									
02.02.01	m	CORTE PAVIMENTO AGLOMERADO							
Corte de pavimento de aglomerado asfáltico, con cortadora de disco diamante, en calzadas, i/replan-teo y p.p. de medios auxiliares.									
Acometidas (De norte a sur)									
	Acometida 1	1	23.15				23.15		
	Acometida 2	1	20.85				20.85		
	Acometida 3	1	17.05				17.05		
	Acometida 4	1	16.35				16.35		
Sumideros (De norte a sur)									
	Sumidero 1	1	21.70				21.70		
	Sumidero 2	1	19.70				19.70		
	Sumidero 3	1	19.57				19.57		
	Sumidero 4	1	9.40				9.40		
	Sumidero 5	1	8.69				8.69		
	Sumidero 6	1	9.06				9.06		
	Sumidero 7	1	9.59				9.59		
	Sumidero 8	1	13.78				13.78		
	Sumidero 9	1	15.39				15.39		
	Sumidero 10	1	17.35				17.35		
	Sumidero 11	1	8.53				8.53		
	Sumidero 12	1	8.28				8.28		
	Sumidero 13	1	7.95				7.95		
	Sumidero 14	1	7.40				7.40		
	Sumidero 15	1	9.74				9.74		
	Sumidero 16	1	9.51				9.51		
							273.04	2.23	608.88
02.02.02	m2	LEVANTADO A MAQUINA FIRME EXISTENTE							
Levantado por medios mecánicos firme existente, hasta profundidad necesaria, incluso corte de aglo-merado, carga y transporte a vertedero.									
Acometidas (De norte a sur)									
	Acometida 1	1	23.15	1.00			23.15		
	Acometida 2	1	20.85	1.00			20.85		
	Acometida 3	1	17.05	1.00			17.05		
	Acometida 4	1	16.35	1.00			16.35		
Sumideros (De norte a sur)									
	Sumidero 1	1	21.70	0.60			13.02		
	Sumidero 2	1	19.70	0.60			11.82		
	Sumidero 3	1	19.57	0.60			11.74		
	Sumidero 4	1	9.40	0.60			5.64		
	Sumidero 5	1	8.69	0.60			5.21		
	Sumidero 6	1	9.06	0.60			5.44		
	Sumidero 7	1	9.59	0.60			5.75		
	Sumidero 8	1	13.78	0.60			8.27		
	Sumidero 9	1	15.39	0.60			9.23		
	Sumidero 10	1	17.35	0.60			10.41		
	Sumidero 11	1	8.53	0.60			5.12		
	Sumidero 12	1	8.28	0.60			4.97		
	Sumidero 13	1	7.95	0.60			4.77		
	Sumidero 14	1	7.40	0.60			4.44		
	Sumidero 15	1	9.74	0.60			5.84		
	Sumidero 16	1	9.51	0.60			5.71		
							194.78	6.91	1,345.93
02.02.03	m2	REPOSICIÓN PAVIMENTO CON ZA-0/32, HM-20 Y M.B.C. AC-16 Surf							
Reposición de pavimento formado por subbase de zahorra artificial ZA-0/32, e= 15 cm, hormigón en masa tipo HM-20/P/20/I, e=20 cm y M.B.C. tipo AC-16 Surf, e= 5 cm.									
Acometidas (De norte a sur)									
	Acometida 1	1	23.15	1.00			23.15		

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	Acometida 2	1	20.85	1.00		20.85			
	Acometida 3	1	17.05	1.00		17.05			
	Acometida 4	1	16.35	1.00		16.35			
	Sumideros (De norte a sur)								
	Sumidero 1	1	21.70	0.60		13.02			
	Sumidero 2	1	19.70	0.60		11.82			
	Sumidero 3	1	19.57	0.60		11.74			
	Sumidero 4	1	9.40	0.60		5.64			
	Sumidero 5	1	8.69	0.60		5.21			
	Sumidero 6	1	9.06	0.60		5.44			
	Sumidero 7	1	9.59	0.60		5.75			
	Sumidero 8	1	13.78	0.60		8.27			
	Sumidero 9	1	15.39	0.60		9.23			
	Sumidero 10	1	17.35	0.60		10.41			
	Sumidero 11	1	8.53	0.60		5.12			
	Sumidero 12	1	8.28	0.60		4.97			
	Sumidero 13	1	7.95	0.60		4.77			
	Sumidero 14	1	7.40	0.60		4.44			
	Sumidero 15	1	9.74	0.60		5.84			
	Sumidero 16	1	9.51	0.60		5.71			
							194.78	18.98	3,696.92
02.02.04	ud								
	IMBORNAL SIF.PREFA.HGÓN.50x30x60								
	Imbornal sífónico prefabricado de hormigón armado, para recogida de aguas pluviales, de 50x30x60 cm. de medidas interiores, con rejilla de fundición, colocado sobre solera de hormigón en masa HM-15/B/40, de 15 cm. de espesor, totalmente instalado , conexionado a la red general de saneamiento con tubería PVC DN 160 SN8 hasta una longitud de 20 m , con p.p. de medios auxiliares, incluso excavación y relleno perimetral posterior.								
		16				16.00			
							16.00	202.13	3,234.08
02.02.05	ud								
	ACOMETIDA RED GRAL.SANEAMIENTO								
	Acometida domiciliaria de saneamiento a la red general municipal, hasta una distancia máxima de 20 m., incluyendo excavación de zanjas en terrenos de consistencia dura, colocación de tubería de PVC corrugado DN200 SN8,color teja y tapado posterior de la acometida con p.p. de medios auxiliares.								
		4				4.00			
							4.00	140.23	560.92
02.02.06	ud								
	ARQUETA 50x50x100 cm.								
	ud. Arqueta 40x40x60 cm. instalada en acera para inspección de acometida domiciliaria de fecales. i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón, alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río, con cerco y tapa cuadrada 50x50 cm. en fundición de acuerdo a modelo Ayuntamiento de Toledo.								
		4				4.00			
							4.00	152.83	611.32
02.02.07	ud								
	ALIVIADERO OBRA 3,00x2,00+2,45 m								
	Aliviadero para alcantarillado de dimensiones interiores 3,00x2,00 m y 2,10 m de altura libre interior, realizado sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/X0 o XC1 de 20 cm de espesor, incluso formación de pendientes, fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, tomados con mortero de cemento, losa armada de 16 cm de canto y viga armada de 40 cm, realizadas con HA-25/P/20/X0 o XC1, enfoscada y bruñida interiormente con mortero CSIV-W2, y conducto de pozo, de 80 cm de diámetro y 2,45 m de altura, realizado con anillos de hormigón en masa, prefabricados, de borde machihembrado, y cono asimétrico para formación de brocal del pozo, con cierre de marco y tapa de fundición, de 62,5 cm de diámetro, i/sellado de juntas con mortero de cemento, recibido de pates y de cerco de tapa, y con medios auxiliares, sin incluir la excavación del pozo y su relleno perimetral posterior. Según UNE-EN 998-1:2018 y UNE-EN 998-2:2018. Base de precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid. Precio particularizado para el Área 1.								
	Arenero	1				1.00			
							1.00	1,903.40	1,903.40

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
TOTAL SUBCAPÍTULO 02.02 RED DE AGUAS PLUVIALES .									11,961.45
TOTAL CAPÍTULO 02 RED DE SANEAMIENTO.....									15,069.75

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 03 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA									
03.01	ud	ACOMETIDA. ABASTECIMIENTO AGUA POLIETILENO D=32 mm							
	Acometida domiciliaria de agua potable realizada con tubería de polietileno de alta densidad PN16 de 32 mm de diámetro (1 1/4"), conectada a la red principal de abastecimiento, con collarín de toma de fundición salida 1 1/4" y racor rosca-macho de latón y llave de corte mediante válvula de acometida de fundición dúctil de 1 1/4" con uniones roscadas, incluso arqueta de 20 x 20 con tapa de fundición ,para alojamiento de valvula. Acometida para una longitud máxima de 6 m. Medida la unidad terminada.Incluso parte proporcional de excavación ede zanja en cualquier clase de terreno, carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y relleno localizado en zanja compactado al 98% P.N., con material procedente de la excavación, incluso humectación, extendido y rasanteado, terminado..								
		4					4.00		
	*	1					1.00		
							5.00	151.24	756.20
03.02	ud	BOCA RIEGO DN40 EQUIPADA							
	Boca de riego, diámetro de salida de 40 mm., completamente equipada, i/conexión a la red de distribución, totalmente instalada.								
	*	1					1.00		
							1.00	110.92	110.92
TOTAL CAPÍTULO 03 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA									867.12

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 04 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y A.P.									
SUBCAPÍTULO 04.01 RED DE BAJA TENSION									
04.01.01	m	LINEA AL 3x240+150 MM2 BAJO TUBO							
	Suministro e instalación de línea de BT compuesta por conductores AL XLPE 0,6/1 KV de 150 mm2 de sección en canalización bajo tubo corrugado de 160 mm de diámetro, color rojo, con multitubo 4 x 40 , timbrados y conexicionados, con p.p. de piezas especiales y bornes de conexión.								
		1	61.33			61.33			
		1	46.33			46.33			
		1	148.60			148.60			
		1	74.25			74.25			
							330.51	14.50	4,792.40
04.01.02	ud	BASE PREFABRICADA ARMARIOS BT							
	Base de sujección para armarios de distribución normalizados, prefabricada de hormigón con anclajes para el cuadro, i/p.p. de pequeño material excavación y colocación.								
		4				4.00			
							4.00	40.98	163.92
04.01.03	ud	ARMARIO DISTRIBUCION 2C MOD CPM3 D/E4-I BUC 00 IB.							
	Suministro e instalación de armario de protección y medida, homologado por la compañía suministradora IBERDROLA de 2 cuerpos para 1 abonados TRIFÁSICO modelo CPM3 D/E4-I BUC 00 IB Colocación intemperise, para UN suministro monofasico hasta 43.5 Kw. En la parte inferior dispone de los accesorios de seccionamiento y protección de red de distrubición. I/. terminales homologados y fusibles calibrados, totalmente instalado.								
		4				4.00			
							4.00	325.00	1,300.00
04.01.04	ud	ARMARIO DE SECCIONAMIENTO MOD. CS 400/400 S IB							
	Suministro e instalación de armario de seccionamiento modelo CS 400/400 S IB, totalmente instalado.								
		4				4.00			
							4.00	420.00	1,680.00
04.01.05	m	CINTA DE SEÑALIZACION							
	Suministro e instalación de cinta de señalización de conductores según normas de la compañía suministradora.								
		1	61.33			61.33			
		1	46.33			46.33			
		1	148.60			148.60			
		1	74.25			74.25			
							330.51	0.30	99.15
04.01.06	m	TUBO DP 160 MM							
	Suministro e instalación de tubo rojo de polipropileno DP de 160 mm.								
		1	61.33			61.33			
		1	46.33			46.33			
		1	148.60			148.60			
		1	74.25			74.25			
							330.51	3.00	991.53
04.01.07	ud	PUESTA A TIERRA DE NEUTRO							
	Suministro e instalación de toma de tierra compuesta por una pica de acero cobrizado,de 1,5 m de longitud y 14,3 mm de diámetro, cable de cobre desnudo de 50 mm2, i/ soldadura aluminotérmica, totalmente instalado.								
		4				4.00			
							4.00	18.00	72.00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
04.01.08	m3	EXCAVACION ZANJA CONDUCCIONES							
	Excavación en zanja para tendido de cables/tubos de B.T, de las dimensiones que se indican en los planos, incluso retirada de tierras sobrantes, relleno y compactación despues de colocar los cables/tubos y reposición del pavimento original.								
		1	61.33	0.35	0.90	19.32			
		1	46.33	0.35	0.90	14.59			
		1	148.60	0.35	0.90	46.81			
		1	74.25	0.35	0.90	23.39			
							104.11	9.34	972.39
04.01.09	m3	SUMINISTRO Y REPARTO ARENA DE RIO							
	Suministro y reparto de arena de rio puesta en obra, para canalización de BT/MT.								
		1	61.33	0.35	0.31	6.65			
		1	46.33	0.35	0.31	5.03			
		1	148.60	0.35	0.31	16.12			
		1	74.25	0.35	0.31	8.06			
	A DEDUCIR	-1	61.33	0.08		-4.91			
		-1	46.33	0.08		-3.71			
		-1	148.60	0.08		-11.89			
		-1	74.25	0.08		-5.94			
							9.41	12.00	112.92
04.01.10	m3	RELLENO LOCALIZADO EN ZANJAS							
	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de20 cm de espesor con un grado de compactación del 95%del proctor modificado.								
		1	61.33	0.35	0.59	12.66			
		1	46.33	0.35	0.59	9.57			
		1	148.60	0.35	0.59	30.69			
		1	74.25	0.35	0.59	15.33			
							68.25	4.43	302.35
04.01.11	ud	CUERDA TUBOS DE RESERVA							
	Suministro e instalación de cuerda para tubos de reserva con mandrilado.								
		1				1.00			
							1.00	491.71	491.71
04.01.12	ud	CONEXION CT							
	Realización de conexión de línea de BT en el centro de transformación, l/. terminales homologados y fusibles calibrados, totalmente instalado.								
		2				2.00			
							2.00	104.16	208.32
04.01.13	ud	ENSAYO DE AISLAMIENTO BT							
	Realización de ensayo de aislamiento de línea subterránea de BT realizado por laboratorio móvil homologado por la compañía suministradora.								
		4				4.00			
							4.00	128.34	513.36
04.01.14	ud	MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD							
	Medidas de seguridad y salud, comprendiendo instalaciones de bienestar, señalización, protecciones colectivas, equipos de protección personal y mano de obra de seguridad, para toda la obra, conforme especificaciones del Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud y reglamentación vigente en la materia.								
		1				1.00			
							1.00	115.00	115.00
TOTAL SUBCAPÍTULO 04.01 RED DE BAJA TENSION.....									11.815.05

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
SUBCAPÍTULO 04.02 RED DE ALUMBRADO PUBLICO									
04.02.01	m	LINEA ALIMENTACIÓN CU RV 4x6mm2							
	Suministro y tendido de línea de alimentación de alumbrado público CU RV 0,6/1 KV de 4x6 mm2 de sección en canalización entubada, totalmente instalada y conexionada. Incluso preparación de asiento de los cables y tapado del mismo.								
		1	180.45			180.45			
		1	359.74			359.74			
							540.19	5.20	2,808.99
04.02.02	m	CONDUCTOR CU V750 16 MM2							
	Suministro e instalación de conductor de cobre V750 de 16 mm2 para la red equipotencial de alumbrado público en canalización entubada, totalmente instalado.								
		1	180.45			180.45			
		1	359.74			359.74			
							540.19	4.10	2,214.78
04.02.03	ud	BACULO 9X1,5 MTS UNISTREET LED							
	Suministro e instalación de punto de alumbrado público compuesto por báculo troncocónico de 9x1,5 mts AM-10, luminaria cerrada modelo UNISTREET BGP283 dotada de emisor LED 1XGRN100/830DW de PHILIPS, carcasa de aluminio i/ suministro de pernos de anclaje, doble tuerca, arandelas zincadas y puerta de registro, totalmente instalada y conexionada. Luminaria equipada con driver regulable Xitanium Outdoor LED programable, , incluso conexión a red.								
		8				8.00			
							8.00	685.00	5,480.00
04.02.04	m	APERTURA DE ZANJA							
	Apertura de zanja en cualquier tipo de terrero mediante retroexcavadora.								
		1	180.45			180.45			
		1	359.74			359.74			
							540.19	5.50	2,971.05
04.02.05	ud	ARQUETA A PIE DE LUMINARIA							
	Arqueta prefabricada situada a pie de luminaria de dimensiones 300x300 con tapa de fundición según modelo del Ayuntamiento de Toledo, totalmente instalada y conexionada.								
		8				8.00			
							8.00	55.00	440.00
04.02.06	m	TUBO DP 110 MM							
	Suministro e instalación de tubo rojo de polipropileno DP de 110 mm para canalización de alumbrado público.								
		1	180.45			180.45			
		1	359.74			359.74			
							540.19	2.50	1,350.48
04.02.07	ud	CIMENTACION COLUMNA 9M							
	Dado de cimentación para columna de 9 metros de altura, incluso excavación, colocación de pernos, nivelación y hormigonado según planos.								
		8				8.00			
							8.00	65.00	520.00
04.02.08	m	CINTA DE SEÑALIZACION							
	Suministro e instalación de cinta de señalización de conductores.								
		1	180.45			180.45			
		1	359.74			359.74			
							540.19	0.30	162.06

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
04.02.09	ud PUESTA A TIERRA Suministro e instalación de puesta a tierra compuesta por conductor V750 de 16 mm ² , pica de 2 metros y grapa de conexión, totalmente instalada.	8				8.00			
							8.00	15.70	125.60
04.02.10	ud CAJA DE CONEXIONES Suministro e instalación de caja de conexión y protección para luminarias, i/ fusibles calibrados, totalmente instalada y conexionada.	8				8.00			
							8.00	18.00	144.00
04.02.11	ud CENTRO DE PROTECCION Y MEDIDA Suministro y colocación de centro de mando para 5 salidas de 20 A compuesto por armario de poliéster normalizado modelo A6A de Pinazo, bases seccionables, protecciones, reloj, contactores, interruptores y fusibles, totalmente instalado y conexionado. Incluye mando de control para regulador Xitanium LED.	1				1.00			
							1.00	10,850.00	10,850.00
04.02.12	ud TOMA DE TIERRA CUADRO Toma de tierra en cuadro de protección y control, formada por picas de Ac-Cu de 14 mmO y 2 m de longitud, conductor Cu 35 mm ² y arqueta de registro.	1				1.00			
							1.00	76.85	76.85
04.02.13	ud INSPECCION INICIAL POR OCA Realización de inspección inicial de alumbrado público por parte de organismo de control autorizado.	1				1.00			
							1.00	650.00	650.00
TOTAL SUBCAPÍTULO 04.02 RED DE ALUMBRADO PUBLICO 27,793.81									
TOTAL CAPÍTULO 04 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y A.P.									39,608.86

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 05 RED DE TELECOMUNICACIONES									
05.01	mi CANALIZACIÓN TELÉFONO 2 PVC 63 ACERA/CALZADA								
	Canalización telefónica en zanja bajo acera/calzada previstas, de 0,30x0,64 m. para 2 conductos, en base 2, de PVC de 63 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 6 cm. de recubrimiento superior e inferior y 7,2 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, resto de tierras a vertedero incluso canon de vertido, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de acera/calzada).								
		1	46.63				46.63		
		1	72.43				72.43		
		1	71.10				71.10		
		1	3.00				3.00		
							193.16	11.59	2,238.72
05.02	ud ARQUETA TELEFONÍA PREFABRICADA TIPO M C/TAPA								
	Arqueta tipo M. prefabricada, de dimensiones exteriores 0,56x0,56x0,67 m., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en todo tipo de terreno, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm2, embocadura de conductos, relleno de tierras lateralmente y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.								
		4					4.00		
							4.00	160.47	641.88
TOTAL CAPÍTULO 05 RED DE TELECOMUNICACIONES.....									2,880.60

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 06 RED VIARIA									
SUBCAPÍTULO 06.01 PAVIMENTACIÓN									
06.01.01	ml LEVANTADO DE BORDILLO								
	Levantado de bordillo de cualquier tipo y cimientos de hormigón en masa, de espesor variable, incluso retirada del material al lugar de acopio, y con p.p. de medios auxiliares.								
	Delimitación zonas de aparcamiento (De norte a sur)								
		1	35.33				35.33		
		1	49.48				49.48		
		1	40.26				40.26		
		1	65.28				65.28		
		1	56.41				56.41		
							246.76	21.13	5,214.04
06.01.03	m BORDILLO PREFABRICADO TIPO III (C3 17x28 UNE)								
	Suministro y colocación con medios mecánicos de bordillo prefabricado de hormigón, recto, tipo III de las normas municipales de 17 x 28 cm, incluso mortero de asiento y rejuntado, incluida parte proporcional de excavación y hormigón de solera y refuerzo, para delimitación de aceras con calzadas. Bordillo y componentes de hormigón con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.								
	Zonas de aparcamiento (De norte a sur)								
		1	51.26				51.26		
		1	66.94				66.94		
		1	58.21				58.21		
		1	86.13				86.13		
		1	89.23				89.23		
	Delimitación acera-parcelas	1	601.30				601.30		
							953.07	17.40	16,583.42
06.01.04	m2 FIRME EN CALZADA								
	Firme flexible en calzada para una categoría de tráfico T.41, sobre explanada E2, compuesto por:								
	- Base de zahorra artificial, husos ZA (40)/ZA (25), de 30 cm de espesor, compactada mediante medios mecánicos.								
	- Riego de imprimación, con emulsión asfáltica catiónica de imprimación ECI, de capas granulares, con una dotación de 1Kg/m2.								
	- Capa de M.B.C. tipo S-20 en capa intermedia de 6 cm de espesor, con áridos calizos con desgaste de Los Ángeles < 25.								
	- Riego de adherencia, con emulsión asfáltica catiónica termoadherente con una dotación de 0,50 kg/m2.								
	- Capa de M.B.C. tipo D-12 en capa de rodadura de 4 cm de espesor, con áridos silíceos con desgaste de Los Ángeles < 25.								
	Zonas de aparcamiento (De norte a sur)								
		1	105.38				105.38		
		1	73.29				73.29		
		1	61.09				61.09		
		1	152.28				152.28		
		1	86.16				86.16		
							478.20	18.01	8,612.38
06.01.05	m2 ZAHORRA ARTIFICIAL 100% BASE e=15 cm IP<6								
	Zahorra artificial, husos ZA(40)/ZA(25), en capas de base de 15 cm de espesor, con 100% de caras de fractura y con índice de plasticidad <6, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento. Árido con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.								
	Aceras	1	1,875.61				1,875.61		
							1,875.61	1.44	2,700.88

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
06.01.06	m2	PAVIMENTO BALDOSA HIDRAÚLICA 40x40 cm							
	Pavimento de baldosa hidráulica de cemento acabado superficial en relieve, tipo abujardado, Modelo Ayuntamiento de Toledo de 40x40x4,5 cm. sobre solera de hormigón HM-20/P/20/X0 de 10 cm de espesor, sentada con mortero de cemento, i/p.p. de junta de dilatación, enlechado y limpieza. Baldosa y componentes del hormigón y mortero con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.								
	C06.01.5.Zahorra artificial	1	1,875.61			1,875.61			
	A DEDUCIR								
	C06.01.7.Pavimento baldosa	-1	1.93			-1.93			
	hidráulica botones								
	C06.01.8.Pavimento baldosa	-1	8.67			-8.67			
	hidráulica rayas								
							1,865.01	21.94	40,918.32
06.01.07	m2	PAVIMENTO LOSETA CEMENTO BOTÓN COLOR 30x30							
	Pavimento de loseta hidráulica color de 30x30 cm., con resaltos cilíndricos tipo botón, sobre capa de arena de 3,5 cm de espesor con una granulometría de 2,6 mm, colocado sobre una base de riego de imprimación con emulsión asfáltica catiónica de imprimación ECI, de capas granulares con una dotación de 1Kg/m2, a colocar sobre firme de 30 cm de zahorra artificial ZA (20) EA>30, i/p.p. de junta de dilatación, enlechado y limpieza.								
		1	1.93			1.93			
							1.93	25.59	49.39
06.01.08	m2	PAVIMENTO LOSETA CEMENTO ACANALADURA COLOR 40x40 cm							
	Suministro y colocación de loseta hidráulica acanalada de características según normativa vigente, en color, continua o discontinua, de 40x40 cm en aceras para encaminamiento o guía en itinerarios peatonales sobre capa de arena de 3,5 cm de espesor con una granulometría de 2,6 mm, colocado sobre una base de riego de imprimación con emulsión asfáltica catiónica de imprimación ECI, de capas granulares con una dotación de 1Kg/m2, a colocar sobre firme de 30 cm de zahorra artificial ZA (20) EA>30, i/p.p. de junta de dilatación, enlechado y limpieza. Conforme a CTE DB SUA-9. Lose-ta y áridos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.								
		1	8.67			8.67			
							8.67	22.88	198.37
06.01.09	m	BORDILLO VADO PMR LATERAL 130x50x15 cm							
	Suministro y colocación de pieza de hormigón prefabricado, especial para lateral de vado para personas con movilidad reducida y pasos rebajados, de 130x50x15 cm colocada sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm de espesor, i/excavación necesaria, rejuntado y limpieza. Bordillo con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.								
	RAMPA ASOCIADA PLAZAS PMR	4	1.50			6.00			
							6.00	73.31	439.86
06.01.10	m	BORDILLO VADO PMR CENTRAL 150x40x15 cm							
	Suministro y colocación de pieza de hormigón prefabricado, especial para interior de vado para personas con movilidad reducida y pasos rebajados, de 130x40x15 cm colocada sobre solera de hormigón HM-20/P/20/X0, de 10 cm de espesor, i/excavación necesaria, rejuntado y limpieza. Bordillo con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.								
	RAMPA ASOCIADA PLAZAS PMR	2	1.50			3.00			
							3.00	12.46	37.38
TOTAL SUBCAPÍTULO 06.01 PAVIMENTACIÓN									74.754.04

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
SUBCAPÍTULO 06.02 SEÑALIZACIÓN									
06.02.01	ud	SEÑAL CUADRADA REFLEXIVA E.G. L=60 cm							
	Señal cuadrada de lado 60 cm, reflexiva nivel I (E.G.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.								
	PASO DE PEATONES	2					2.00		
	APARCAMIENTO PMR	2					2.00		
							4.00	79.60	318.40
TOTAL SUBCAPÍTULO 06.02 SEÑALIZACIÓN									318.40
SUBCAPÍTULO 06.03 PINTURA VIARIO									
06.03.01	ml	PINTURA ACRÍLICA CONTINUA/DISCONTINUA VIALES							
	Marca vial reflexiva continua/discontinua blanca/amarilla, de 15 cm. de ancho, ejecutada con pintura acrílica en base acuosa con una dotación de 720 gr./m2 y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gr./m2, incluso premarcaje, según normativa en vigor del ministerio de Fomento, y cumplimiento Normas UNE135-200-2								
	Delimitación zonas de aparcamiento (De norte a sur)								
		1	35.33				35.33		
		1	49.48				49.48		
		1	40.26				40.26		
		1	65.28				65.28		
		1	56.41				56.41		
	Delimitación interior plazas	6	7.50				45.00		
		3	5.00				15.00		
-		9	7.50				67.50		
		4	5.00				20.00		
-		7	9.00				63.00		
		3	6.50				19.50		
-		12	7.50				90.00		
		5	5.00				25.00		
-		10	9.00				90.00		
		5	6.50				32.50		
							714.26	0.40	285.70
06.03.02	m2	PINTURA TERMOPLÁSTICA SÍMBOLOS							
	Pintura termoplástica en frío dos componentes, reflexiva, color, en símbolos y flechas, realmente pintado, incluso barrido y premarcaje sobre el pavimento, con una dotación de pintura de 3 kg/m2 y 0,6 kg/m2 de microesferas de vidrio, según normativa en vigor del ministerio de Fomento, y cumplimiento Normas UNE135-200-2								
	PMR Batería	2	5.00	2.20			22.00		
		2	5.00	1.50			15.00		
							37.00	13.55	501.35
TOTAL SUBCAPÍTULO 06.03 PINTURA VIARIO									787.05
TOTAL CAPÍTULO 06 RED VIARIA									75,859.49

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 07 MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA									
SUBCAPÍTULO 07.01 PAVIMENTACIÓN									
07.01.01	m2ACONDICIONAMIENTO MECÁNICO PAVIMENTO TERRIZO								
Acondicionamiento mecánico de pavimento terrizo existente comprendiendo el escarificado a una profundidad media de 15 cm, rasanteo, nivelación y formación de pendientes, cunetas y bordes i/humectación, afirmado y limpieza, sin aportación de materiales, terminado.									
Parcelas exteriores		1	2,459.21				2,459.21		
S.G.D.V.J.01		1	280.92				280.92		
							2,740.13	4.40	12,056.57
07.01.02	m2PAVIMENTO TERRIZO DE JABRE COMPACTADO 90% PRÓCTOR MODIFICADO								
Pavimento terrizo de jabre compactado 90% Próctor modificado de 10 cm de espesor, de una mezcla de arenas de miga y mina, sobre firme terrizo existente , i/rasanteo previo, preparación y extendido de la mezcla, perfilado de bordes, humectación, apisonado y limpieza, terminado.									
Parcelas exteriores		1	2,459.21				2,459.21		
S.G.D.V.J.01		1	280.92				280.92		
							2,740.13	4.58	12,549.80
07.01.03	m2PAVIMENTO DRENANTE, CON PIEZAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN Y CÉSP								
Pavimento drenante, para tráfico peatonal, con una resistencia a flexotracción de 3,5 N/mm², una capacidad drenante de 144 l/(m²·min) y con resistencia al deslizamiento Rd>45 según UNE-EN 16165 y resbaladilidad clase 3 según CTE, formado por capa de nivelación compactada de arena con granulometría de 0 a 5 mm de diámetro, limpia, de 5 cm de espesor, piezas drenantes prefabricadas de hormigón de 60x40x9,5 cm, color gris, con huecos rellenos con gravilla de 5 a 10 mm de diámetro y capa de relleno de tierra vegetal cribada y mezcla de semilla para césped cubriendo la rejilla alveolar.									
S.G.D.V.J.01		1	142.60				142.60		
							142.60	39.48	5,629.85
TOTAL SUBCAPÍTULO 07.01 PAVIMENTACIÓN									30,236.22
SUBCAPÍTULO 07.02 JARDINERÍA									
07.02.01	m2ABONADO DE FONDO								
Abonado de fondo de terreno suelto con abono mineral sólido de liberación lenta, extendido con medios mecánicos, mediante tractor agrícola equipado con abonadora, con un rendimiento de 0,05 kg/m², procurando un reparto uniforme.									
Incluye: Humectación previa del terreno. Abonado del terreno. Señalización y protección del terreno abonado.									
Criterio de medición de proyecto: Superficie medida en proyección horizontal, según documentación gráfica de Proyecto.									
Criterio de medición de obra: Se medirá, en proyección horizontal, la superficie realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.									
ALCORQUES		33	2.50	2.50			206.25		
							206.25	0.36	74.25
07.02.02	udCELTIS AUSTRALIS								
CELTIS AUSTRALIS de 14 a 16 cm de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1,00x1,00x1,00 m, incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.									
Alcorques		1	33.00				33.00		
S.G.D.V.J.01		1	2.00				2.00		
Parcelas exteriores		1	68.00				68.00		
							103.00	84.45	8,698.35
07.02.03	udZELKOVA CRENATA/SERRATA 16-18 cm CONTENEDOR.								
Suministro y plantación de Zelkova crenata/serrata de 16-18 cm de circunferencia, incluso apertura de hoyo de 0,80x0,80x0,80 m y primer riego, en contenedor.									
S.G.D.V.J.01		1	3.00				3.00		
Parcelas exteriores		1	19.00				19.00		

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
07.02.04	ud GLEDITSIA TRIACANTHOS 16-18 cm CONTENEDOR. Suministro y plantación de Gleditsia triacanthos de 16-18 cm de circunferencia, incluso apertura de hoyo de 0,80x0,80x0,80 m y primer riego, en contenedor. S.G.D.V.J.01 Parcelas exteriores	1 1	4.00 17.00			4.00 17.00	22.00 21.00	144.05	3,169.10
							21.00	201.36	4,228.56
TOTAL SUBCAPÍTULO 07.02 JARDINERÍA									16,170.26
SUBCAPÍTULO 07.03 MOBILIARIO URBANO									
07.03.01	ud ISLAS ECOLOGICAS Contenedores tipo iglú de polietileno, de base circular, para recogida de vidrio, de capacidad 2,5 m3 aproximadamente, provisto de puerta de descarga para vaciado sobre camión y enganche metálico para elevación. Contenedores de polietileno, para recogida de residuos sólidos, uno 800 de capacidad aproximadamente, provisto de 4 ruedas de caucho macizo, y tapa de carga lateral de RSU. Contenedores tipo iglú de polietileno, de base rectangular, para recogida de papel y cartón y envases, de capacidad 3 m3 aproximadamente, provisto de puerta de descarga para vaciado sobre camión y enganche metálico para elevación.	1				1.00			
							1.00	2,266.98	2,266.98
07.03.02	m TUBO PVC 110 mm. VERDE CANALIZ. ELÉCT. Tubo de PVC corrugado de diámetro 110 mm. colocado en zanja de distribución de líneas eléctricas, siguiendo normas de la compañía suministradora, sin incluir cables.	1	5.00			5.00			
							5.00	3.32	16.60
07.03.03	ud FAROLA SOLAR Farola solar con distribución de luz radialmente asimétrica, compuesta por columna de acero cincado con placa de anclaje; brazo de acero cincado; caja de acero galvanizado con recubrimiento de plástico; módulo solar fotovoltaico, potencia máxima (Wp) 70 W, con caja de conexiones con diodos, cables y conectores; luminaria rectangular de aluminio y acero inoxidable, con lámpara LED de alto brillo, potencia máxima 20 W, eficiencia luminosa 110 lúmenes/W, sensibilidad lumínica 15 lux; batería de iones de litio, tensión 12 V, capacidad 54 Ah, temperatura de trabajo entre -25°C y 75°C y sistema de regulación y control en caja estanca, con interruptor crepuscular y temporizador, tiempo de encendido al 100% durante 4 horas/día, tiempo de encendido al 50% durante 6 horas/día y autonomía máxima sin carga 3 días. Criterio de valoración económica: El precio incluye la excavación de la cimentación Y la formación de la cimentación. Incluye: Replanteo. Montaje, conexionado y comprobación de su correcto funcionamiento. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.	1				1.00			
							1.00	1,223.02	1,223.02
07.03.04	ud BANCO DE PLÁSTICO RECICLADO TIPO "ECOSSENS" Suministro y colocación de banco de 1,80 m TIPO "Econsens" longitud con estructura de acero con tratamiento Ferrus y perfiles de polímero reciclados de sección 110x140x1800mm. Banco ecológico que proviene de producto reciclado y a su vez puede reciclarse.	3				3.00			
							3.00	555.53	1,666.59

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
07.03.05	ud PAPELERA DE PLÁSTICO RECICLADO TIPO "ECOSENS" Suministro y colocación de papelera fabricada con dos pies de acero de 50x8mm con tratamiento Ferrus, proceso protector el hierro que garantiza una óptima resistencia a la corrosión. Perfiles de polímeros reciclados de sección 110x40x1800mm. Ecológico, proviene de producto reciclado y a la vez es reciclable. No requiere mantenimiento.	1				1.00			
							1.00	175.05	175.05
TOTAL SUBCAPÍTULO 07.03 MOBILIARIO URBANO.....									5,348.24
SUBCAPÍTULO 07.04 SANEAMIENTO									
07.04.01	m ZANJA DRENANTE Zanja drenante de 0,7x1,5 m, incluso dado de 1 m de garbancillo de 4/20 mm, como capa filtrante, y relleno con material procedente de la excavación.								
	Parcelas exteriores	1	827.10			827.10			
		1	803.90			803.90			
							1,631.00	49.36	80,506.16
07.04.02	m CAÑO HORMIGÓN ARMADO D=400 mm Conducto de hormigón armado de 400 mm de diámetro interior, formado por tubo de hormigón armado D=40 cm, reforzado con hormigón en masa HM-20, de espesor 10 cm, incluyendo encofrado, desencofrado, vibrado, curado, terminado.								
	CRUCES VAGUADAS	4	8.00			32.00			
							32.00	105.30	3,369.60
07.04.03	u EMBOCADURA PARA CONDUCTO D=400 mm Embocadura para conducto D=40 cm, formada por imposta de 0,40x0,20 m, aletas de h=0,60 m y espesor 0,30 m, con talud 2/1, cimientos de 0,50x0,50 m, solera entre aletas de espesor 0,25 m, incluyendo excavación, encofrado, hormigón HM-20 en cimientos y alzados, terminado.								
	CRUCES VAGUADAS	4	2.00			8.00			
							8.00	145.60	1,164.80
TOTAL SUBCAPÍTULO 07.04 SANEAMIENTO.....									85,040.56
07.05.01	ud PAVIMENTACIÓN								
							1.00	30,236.22	30,236.22
07.05.02	ud JARDINERÍA								
							1.00	16,170.26	16,170.26
07.05.03	ud MOBILIARIO URBANO								
							1.00	5,348.24	5,348.24
07.05.04	ud SANEAMIENTO								
							1.00	85,040.56	85,040.56
07.05.05	% S.L.D.V.01 CONTINGENCIA, GESTIÓN, Y MISCELÁNEOS	1	10.00			10.00			
							10.00	1,232.06	12,320.60
TOTAL CAPÍTULO 07 MOBILIARIO URBANO Y JARDINERIA									149,115.88

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 08 SEGURIDAD Y SALUD									
08.01	COSTE SEGURIDAD Y SALUD SI/ PLAN SS								
	Coste de Seguridad y Salud para la ejecucion de la obra, según presupuesto del Plan de Seguridad y Salud en la obra, en lo referente a los apartados de Instalaciones de Bienestar , Señalización de los trabajos, Protecciones Colectivas a instalar, Protecciones individuales para los trabajadores destinados en los trabajos programados.Según R.D. 486/97.	1					1.00		
							1.00	6,135.38	6,135.38
TOTAL CAPÍTULO 08 SEGURIDAD Y SALUD.....									6,135.38

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 09 CONTROL DE CALIDAD									
09.01	ud	LOTE CONTROL COMPACTACIÓN TONGADA, CAPA DE FIRME							
	Lote de control de la compactación de materiales extendidos en tongadas de capas granulares de firme, con 7 determinaciones de densidad y humedad, con medidor nuclear, 1 ensayo de placa de carga, s/NLT 357, 1 determinación de la humedad natural, s/1097-5:2000, y 1 determinación del índice de regularidad internacional (IRI), s NLT 330.								
	Pavimentación	1				1.00			
							1.00	199.43	199.43
09.02	ud	CONTROL DE COMPACTACIÓN SUELOS							
	Ensayos para el control de compactación de suelos para establecer los valores de referencia para el control de compactación respecto al P.N., mediante la realización en laboratorio del ensayo Próctor Normal, s/UNE 103500:1994. y igualmente ensayos para establecer los valores de referencia para el control de compactación respecto al P.M., mediante la realización en laboratorio del ensayo Próctor Modificado, s/UNE 103501:1994. Determinación del índice C.B.R., en laboratorio, de suelos o zahorras, s/UNE 103502:1995.								
	Pavimentación	1				1.00			
							1.00	539.68	539.68
09.03	ud	ENSAYOS EN HORMIGONES							
	Comprobación de la resistencia de hormigones para obras de urbanización mediante el ensayo de una serie de 2 probetas cilíndricas, de D=15 cm y h=30 cm, incluyendo la toma de muestras, s/UNE-EN 12350-1:2006, la fabricación y el curado, s/UNE-EN 12390-2:2001, y la rotura a compresión simple, s/UNE EN 12390-3:2003; incluso comprobación de la consistencia, s/UNE EN 12350-2:2006.								
		1				1.00			
							1.00	68.76	68.76
09.04	ud	ENSAYO MECÁNICO MALLAS ELECTROSOLDADAS							
	Comprobación de las características mecánicas de las mallas electrosoldadas de acero para su uso en obras de hormigón armado en urbanizaciones, mediante la realización de ensayos para determinar la resistencia a tracción, la resistencia en el límite elástico, la relación entre ambas y el alargamiento de rotura, s/UNE-EN 15630-1:2003, de los productos componentes de la armadura, y para determinarla resistencia al arrancamiento del nudo, s/UNE-EN 15630-2:2003.								
		1				1.00			
							1.00	29.90	29.90
09.05	ud	CONTROL ENSAYOS BALDOSAS CEMENTO							
	Control de calidad la calidad de baldosas de cemento para su uso en pavimentos exteriores, mediante la realización de ensayos para comprobar las características dimensionales, de aspecto y textura, la absorción de agua, la permeabilidad por la cara vista, la heladicidad, la resistencia a flexión, s/UNE EN 13748-2:2005, y la resistencia al impacto, s/UNE 127748-2:2006.								
		1				1.00			
							1.00	370.50	370.50
TOTAL CAPÍTULO 09 CONTROL DE CALIDAD.....									1.208.27

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 10 GESTIÓN DE RESIDUOS									
10.01	ud. GESTION DE RESIDUOS GENERADOS EJEC. OBRAS.								
	Gestión de los residuos generados en la ejecución de las obra de acondicionamiento, consistente en, previsión de los residuos a generar, optimizar recursos para originar menos residuos, limitar y controlar la utilización de los materiales potencialmente toxicos, optimizar la cantidad de materiales a utilizar en la obra, preveer el acopio de materiales en las optimas condiciones para que no originen nuevos residuos, disponer de contenedores adecuados a cada tipo de material sobrante, impedir malas prácticas que de forma indirecta originan residuos imprevistos. Todos los materiales se almacenan en la obra en contenedores designados , los residuos de la misma naturaleza o similares, deben ser almacenados en los mismos contenedores. Queda incluido el alquiler de contenedor de 8 m3 de capacidad para RCD, sólo permitido éste tipo de residuo en el contenedor por el gestor de residuos no peligrosos (autorizado por la Consejería de Medio Ambiente), incluida su clasificacion a pie de obra de residuos de construcción o demolición en fracciones según normativa vigente, con medios manuales. Clasificación a pie de obra de residuos de construcción o demolición en fracciones según normativa vigente, con medios manuales, servicio de entrega y recogida de contenedor de RCD de 8 m3 por transportista autorizado (por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma correspondiente), colocado a pie de carga y considerando una distancia de transporte al centro de reciclaje o de transferencia no superior a 50 km. Totalemnte Gestión Realizada segun prescrpciones de la Ley 10/1998, y Real Decreto 833/88, R.D. 952/1997 y Orden MAM/304/2002), la legislación autonómica y los requisitos de las ordenanzas locales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases, lodos de fosas sépticas?), serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipales.								
		1					1.00		
							1.00	3,067.69	3,067.69
	TOTAL CAPÍTULO 10 GESTIÓN DE RESIDUOS.....								3,067.69
	TOTAL								302,379.84

RESUMEN DE PRESUPUESTO

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO. PARCELA R4C

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
CAP_01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	8,566.80	2.83
CAP_02	RED DE SANEAMIENTO.....	15,069.75	4.98
CAP_03	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	867.12	0.29
CAP_04	RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y A.P.	39,608.86	13.10
CAP_05	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	2,880.60	0.95
CAP_06	RED VIARIA.....	75,859.49	25.09
CAP_07	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERIA	149,115.88	49.31
CAP_08	SEGURIDAD Y SALUD.....	6,135.38	2.03
CAP_09	CONTROL DE CALIDAD.....	1,208.27	0.40
CAP_10	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	3,067.69	1.01
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		302,379.84	

13.00 % Gastos generales.....	39,309.38
6.00 % Beneficio industrial.....	18,142.79

SUMA DE G.G. y B.I.	57,452.17
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	359.832,01

21.00 % I.V.A.....	75,564.72
--------------------	-----------

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	435,396.73
----------------------------	------------

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	435,396.73
---------------------------	------------

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS con SETENTA Y TRES CÉNTIMOS

Madrid, a JUNIO 2025.
Firmado: El arquitecto

José Germán Marcos Rubinat