

**MODIFICACIÓN DE LAS FICHAS DE REPARCELACIÓN DE LA  
PARCELA UPC-1 y UPC-3 DE LA UNIDAD 35**

**CASA DE CAMPO I (UNIDAD N°35)**

**Propiedad: TOLECAMPO N-401 S.L.**

**Arquitectos: Alvarez Texidor Arquitectos, Arquitectos San Lorenzo 8**

**Documento febrero 2025**

## MEMORIA

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS FICHAS UPC-01 Y UPC-03

A raíz del Plan Especial de Reforma interior para la implantación del uso mayoritario Residencial Unifamiliar del ámbito en las parcelas UPC-01 y UPC-03 calificadas como terciaria, resultando la UPC-01 como residencial y la UPC-03 como zona verde de cesión al Ayuntamiento, se modifican a continuación las fichas que afectan a estas dos parcelas única y exclusivamente en el ámbito de actuación del citado PERIM que son los usos.

El proyecto de reparcelación al que modifica el presente, se trata del proyecto de reparcelación de la unidad urbanística nº35 “Casa de Campo” del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, el cual está aprobado definitivamente en comisión municipal de gobierno celebrada el 2 de septiembre de 1999.

Se encuentra aprobada modificación puntual del proyecto de reparcelación de la unidad urbanística nº35 “Casa de campo” referente a la ligera modificación de linderos de las parcelas UPC-1 ZV-1 de enero de 2002.

### 2. SITUACIÓN.

Las parcelas se denominan UPC-1 y UPC-3 del proyecto de reparcelación, que se identifican con las referencias catastrales:

Parcela	Ref.Catastral	Sup.catastral (m2s)	Sup.construida (m2c)	Sup.reparcelación (m2s)
UPC-1	3943902VK1134D0001HM	5.086	0	4.798
UPC-3	4043401VK1144C0001EK	930	0	951
<b>Total</b>		<b>6.016</b>	<b>0</b>	<b>5.749</b>



*Parcelas de afección*

3. FICHAS ACTUALES.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD URBANÍSTICA 35 "CASA DE CAMPO" T O L E D O</b>			
<b>FICHA URBANÍSTICA PARCELA</b>	<b>UPC-1 MODIFICADA</b>	SUPERFICIE	4.798 m <sup>2</sup>
		PORCENTAJE DE CADA PARCELA RESPECTO A LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL POLÍGONO	9,016% <small>8,769% de la UPC-1 0,247% de la UPC-2</small>
PROPIEDAD DEL SUELO APORTADO		TOLECAMPO N-401, S.L.	
ADJUDICATARIO		TOLECAMPO N-401, S.L.	
ORDENAZA REGULADORA		PRIVADO COMPATIBLE	
Establecida en el PLAN PARCIAL UNIDAD URBANÍSTICA 35 "CASA DE CAMPO"			
TIPOLOGÍA		EDIFICIO EXENTO	
SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA		-----	
ALTURA MÁXIMA	Nº PLANTAS	1 planta	
	EN METROS	3,50 m	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEFICIENTE	-----	
	TOTAL m <sup>2</sup>	2.453,92 m <sup>2</sup> = 2.380,77 m <sup>2</sup> de UPC-1+57,15 m <sup>2</sup> de UPC-2	
OCUPACIÓN MÁXIMA	COEFICIENTE	50%	
	TOTAL m <sup>2</sup>	2.466,50 m <sup>2</sup> = 2.300,00 m <sup>2</sup> de UPC-1+57,50 m <sup>2</sup> de UPC-2	
RETRANQUEOS A LINDEROS	FRENTE	4,00 m	
	FONDO	4,00 m	
	LATERALES	4,00 m	
PATIOS INTERIORES. Medidas mínimas		3,00 x 3,00 m	
USOS PERMITIDOS	<i>Residencial, hostelería en general, recreativo, deportivo, salas de reunión, asistencia, residencia de ancianos, sanitario, docente-guardería-cultural, garaje-aparcam. cat. 2-3-4.</i>		
OBSERVACIONES	<i>Esta NORMATIVA se complementa con el PLAN PARCIAL correspondiente y el PLAN GENERAL de Toledo.</i>		
<b>LINDEROS</b>	FRENTE	Con VIALES I y VI	Línea mixta de 76,20 m
	LATERAL DERECHO	Con UD-1 y ZONA VERDE	Línea quebrada de 87,78 m
	FONDO	Con ZONA VERDE	Línea mixta de 36,57 m
	LATERAL IZQUIERDO	Con ZONA VERDE	Línea quebrada de 128,57 m
AGENTE URBANIZADOR		ARQUITECTO REDACTOR	
TOLECAMPO N-401, S.L.		JOSÉ FEITO LLORENTE	
ENERO DE 2.002			

<p align="center">DATOS DEFINITIVOS PARA LA PARCELA <b>UPC-3</b> (DATOS VINCULANTES)</p>
<p><b>951 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>1,184%</b></p>

<p><b>322,30 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>337,30 m<sup>2</sup></b></p>

**4. FICHAS MODIFICADAS.**

<b>FICHA URBANÍSTICA PARCELA</b>	<b>UPC-1</b>	<b>SUPERFICIE</b>	4.798m <sup>2</sup>
		<b>PORCENTAJE</b> de cada parcela	9,02%
		respecto a la edificabilidad total	8,769% de la UPC-1
		del polígono	0,247% de la UPC-2
<b>PROPIEDAD DEL SUELO APORTADO</b>		TOLECAMPO N-401, SL	
<b>ADJUDICATARIO</b>		TOLECAMPO N-401, SL	
<b>ORDENANZA REGULADORA</b>		Ordenanza 30.Casa de campo del PGMOU modificada y establecida en el PERIM de casa de campo	
<b>TIPOLOGÍA</b>		EDIFICIO EXENTO	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA</b>		-----	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Nº PLANTAS	1 planta	
	EN METROS	3,50m	
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	COEFICIENTE	-----	
	Total m <sup>2</sup>	2.927m <sup>2</sup>	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	COEFICIENTE	50%	
	Total m <sup>2</sup>	2.492m <sup>2</sup>	
<b>RETRANQUEOS A LINDEROS</b>	FRENTE	4,00m	
	FONDO	4,00m	
	LATERALES	4,00m	
<b>PATIOS INTERIORES</b>		3,00 x 3,00m	
<b>USO MAYORITARIO</b>		Residencial unifamiliar	
<b>USOS COMPATIBLES</b>		Terciario comercial cateforia 1,5,6,7, Terciario oficina categoria 1,2. Terciario hotelero categoría 2,3,4y5, Dotacional de equipamiento deportivo privado	
<b>LINDEROS</b>	FRENTE	Con viales I y VI	Linea mixta de 76,20m
	LATERAL DERECHO	Con UD-1 y zona verde	Linea quebrada de 87,78m
	FONDO	Con zona verde	Linea mixta de 36,57m
	LATERAL IZQUIERDO	Con zona verde	Linea quebrada de 128,57m
<b>OBSERVACIONES</b>		La presente parcela cuenta con la carga de ejecución y mantenimiento de la zona verde de la UPC-3	
<b>Febrero de 2025</b>			

<b>FICHA URBANÍSTICA PARCELA</b>	<b>UPC-3</b>	<b>SUPERFICIE</b>	951m2
		<b>PORCENTAJE</b> de cada parcela respecto a la edificabilidad total del polígono	1,18%
<b>PROPIEDAD DEL SUELO APORTADO</b>		TOLECAMPO N-401, SL	
<b>ADJUDICATARIO</b>		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.	
<b>ORDENANZA REGULADORA</b>		Ordenanza 17A.DOTACIONAL DE ZONAS VERDES del PGMOU	
<b>TIPOLOGÍA</b>		DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA</b>		-----	
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS</b>		Unicamente 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.	
<b>USO MAYORITARIO</b>	DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Residencial para el uso del vigilante con un máximo de 100m2, terciario comercial solo se autorizarán pequeños puestos de artículos para niños, periodicos, pajaros, flores, plantas, tabacos y demás artículos similares de consumo al aire libre el volumen máximo será de 25m2. Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos. Se permitirán las construcciones subterráneas de aparcamientos públicos con la obligación de amntener, una cubierta ajardinada adecuada al uso de zona verde Dotacional de Equipamiento deportivo (DCUDE) se autoriza sin modificar su característica de espacio libre Dotacional de Equipamiento Cultural (DCUDE) se autoriza como complemento del uso principal. Dotacional de Equipamiento Asistencial y Sanitario (DSA) , sólo se autorizan los puestos de socorro		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en las normas urbanísticas del PGMOU que no hayan sido incluidos en compatibles		
<b>LINDEROS</b>	FRENTE	Con VIAL I	Linea mixta de 33,52m
	LATERAL DERECHO	Con zona verde	Linea quebrada de 59,84m
	FONDO	-----	-----
	LATERAL IZQUIERDO	Con límite polígono	Linea recta de 54,57m
<b>OBSERVACIONES</b>	La ejecución y el mantenimiento de la presente zona verde será a cargo de la parcela UPC-1		
<b>Febrero de 2025</b>			

**Toledo, febrero 2025**



Lluç Alvarez Texidor  
Ignacio Alvarez Texidor