

BoletínOficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACIÓN

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los sábados, domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 30 de enero de 2026, acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la parcela R4C de La Legua y del Proyecto de Reparcelación del citado PERIM, sometidos a información pública por Decreto de la Concejalía de Planeamiento Urbanístico de 21 de julio de 2025.

Contra la aprobación del presente Plan Especial, que agota la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete.

Contra la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, que agota la vía administrativa, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno, en plazo de un mes o interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), a continuación, se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del citado Plan:

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

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

Este documento corresponde con las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en la Parcela R4C de la UU-29 de “La Legua”, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 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 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 construidos 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. ...”

El objetivo del PERIM es añadir un nuevo grado 1.2. de ordenación, a los ya existentes grados 1 y 2 de la ordenanza 21.A que permita materializar en forma de edificabilidad residencial plurifamiliar libre y protegido la edificabilidad asignada a la parcela R4C, que actualmente tiene atribuido un uso pormenorizado Terciario en su totalidad.

1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Los conceptos de aplicación en el presente Plan Especial quedan definidos minuciosamente en el Planeamiento Municipal vigente y son:



Solar.
 Alineaciones oficiales.
 Distancia mínima.
 Parcela edificable.
 Retranqueo.
 Rasantes oficiales.
 Línea de edificación.
 Altura de edificación.
 Altura de pisos.
 Altura libre de pisos.
 Superficie ocupada.
 Construcciones en espacios libres.
 Superficie edificada por planta.
 Edificabilidad.
 Superficie total edificada sobre rasante.
 Espacios libres.
 Pieza habitable.
 Planta Baja.
 Sótano y semisótano.
 Usos permitidos.
 Usos prohibidos.
 Edificio exclusivo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente PERIM se adecua a la ordenación estructural (OE) y solo afecta a la ordenación detallada de la parcela R4C de la UU-29 de La Legua.

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 establecen 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		Coficiente
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

Respecto a los usos compatibles, son los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

2.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES

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. tiene una superficie de 24.423,16 m², y se plantea la construcción de 100 viviendas aproximadamente, la intensidad edificatoria bruta es de 34,36 viv/Ha y una intensidad edificatoria 40,98 viv/Ha.

En cuanto a la densidad poblacional, para la sub parcela R4C-b-R.P.V.L.P., 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

Dado que se destinan 10.800 m² c a RP libre y 2.700 m² c a RP protegida, el aprovechamiento del ámbito otorgado por el PERIM es de 14.580 uu.aa más 2.943 uu.aa, lo que hace un total de 17.523 uu.aa, siendo este aprovechamiento menor que el previsto para el ámbito en el planeamiento vigente (17.523 uu.aa < 21.029,82 uu.aa), por tanto no será precisa la previsión de estándares de calidad urbana (cesiones para suelo dotacional público) ni la cesión del porcentaje de participación pública en las plusvalías generadas por incremento de aprovechamientos.

2.4. OBJETIVOS DEL PERIM

Este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora no modifica la ordenación estructural (OE), manteniendo en este suelo el uso mayoritario global residencial de la zona y no siendo objeto de modificación la edificabilidad sobrante y restante asignada a este suelo.

La parcela R4C cuenta, según con el planeamiento vigente, con una edificabilidad de 15.239 m² c de uso terciario que, aplicando el coeficiente de homogeneización de usos correspondiente (1,38 para terciario), le otorga un aprovechamiento al ámbito de 21.029,82 uu.aa.

La edificabilidad destinada a terciario se transforma en residencial plurifamiliar, teniendo en cuenta que, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y concretamente con la disposición final cuarta, debe reservarse un 20% de esa edificabilidad para la construcción de vivienda de protección pública. Según los coeficientes de homogeneización que figuran en el PGOU y sucesivas modificaciones puntuales, el coeficiente a aplicar para residencial plurifamiliar vivienda libre es 1,35 mientras que el de residencial plurifamiliar vivienda protegida es 1,09. Dado que se destinan 10.800 m² c a RP libre y 2.700 m² c a RP protegida, el aprovechamiento del ámbito otorgado por el PERIM es de 14.580 uu.aa más 2.943 uu.aa, lo que hace un total de 17.523 uu.aa, siendo este aprovechamiento menor que el previsto para el ámbito en el planeamiento vigente (17.523 < 21.029,82), no será precisa la previsión de estándares de calidad urbana (cesiones para suelo dotacional público) ni la cesión del porcentaje de participación pública en las plusvalías generadas por incremento de aprovechamientos.

No obstante, al producirse un aumento en el número de viviendas, se producirá también un aumento de vecinos en la zona, se prevé una reserva de suelo destinado a zona verde, de 2.025,01 m²s, a petición expresa del Ayuntamiento y que deberá cederse al mismo una vez acondicionada y ejecutada conforme al proyecto correspondiente en la actuación edificatoria.

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

La modificación de la ordenación detallada del planeamiento vigente consiste en la creación de un espacio reserva para zona verde, la generación de una nueva parcela residencial plurifamiliar dotada de la edificabilidad que obtiene de la parcela original de uso terciario y la proyección de un sistema local de dotacional de comunicaciones, en concreto, viario, que ayuda a mejorar la funcionalidad de la avenida de la Legua, mejorándolo con aceras y aparcamientos la misma. Así, la parcela R4C matriz se segrega en tres parcelas para obtener las citadas parcelas de uso residencial, dotacional viario con 69 plazas de aparcamiento en total y espacio de reserva para zona verde.

Todo ello, como se ha comentado con anterioridad, 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 orientativo de 100 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 m² c) en 13.500 m² de edificabilidad residencial en la parcela R4C-b-R.P.V.L.P. (con los coeficientes del Plan General), sin aumentar el número total de metros cuadrados edificables del ámbito, que en realidad se disminuyen, e incorporación de 100 viviendas aproximadamente en la nueva parcela residencial. El motivo de este cambio de grado de ordenación para permitir materializar la edificabilidad en un uso residencial, 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 20% de la misma (2.700 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., que contemple edificación residencial con altura baja + 2 o baja diáfana + 3, medidos de acuerdo con la nota aclaratorio de la ordenanza específica y 100 viviendas aproximadamente en categoría plurifamiliar, de las cuales se prevén 84 viviendas de régimen libre y 16 viviendas de protección pública.



c) División de la parcela R4C en tres para materializar la parcela destinada a residencial plurifamiliar, la parcela de reserva 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-Z.V.J: Parcela de cesión municipal como suelo de reserva de zona verde y cambio de ordenanza de TERCARIO + DOT. PRIVADO a DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. Esta cesión se asignará como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.

- Parcela R4C-b-R.P.V.L.P.: 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.-V: 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. 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 ser 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, la cual tiene una reserva de plazas totales mayor del mínimo requerido, elevando esta dotación a 69 plazas públicas. Esta cesión se asignará como carga a la parcela R4C-b-R.P.V.L.P. Esta parcela será acondicionada con plazas de aparcamiento.

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.

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 conexonada 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 resto 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 establece una parcelación orientativa de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito cuyas parcelas son:

R4C-a-Z.V.J.

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

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

L3

L5

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.

4.3. ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Permitiendo la ejecución y desarrollo para la materialización de las edificaciones en hasta cuatro 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 5 (Anexo al 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 resto 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 propone un nuevo grado 1.2. de la ORDENANZA 21A reflejada en la Modificación 28 del PGOU de Toledo. Para el resto de usos, se mantiene básicamente la normativa vigente que existe en la actualidad y que a continuación se resume:

6.1. R.P. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. (Ordenanza 21A. Grado 1.2.)

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 (planta baja + dos plantas) o, alternativamente, planta baja diáfana más tres plantas, sin que la planta baja diáfana compute a efectos de edificabilidad. La altura máxima será 14,50m, medida conforme a la nota aclaratoria y al esquema adjunto, pudiendo además disponerse un semisótano de nivelación, destinado a la correcta adaptación del edificio al terreno, cuya altura se medirá hasta la cara inferior del último forjado o al alero de cubierta. No se establece un número mínimo de plantas.

Nota aclaratoria de la interpretación de las alturas máximas permitidas:

Dado que los proyectos edificatorios deberán justificar la calidad arquitectónica de la propuesta en relación con el paisaje natural del entorno, y considerando la compleja topografía del terreno, se autoriza el escalonado del edificio en sentido transversal de la parcela, con el objetivo de lograr una adecuada integración paisajística y una correcta adaptación a la topografía natural del terreno.

A estos efectos, la edificación podrá resolverse mediante dos volúmenes claramente diferenciados, adaptados a las distintas cotas del terreno, definidos como volumen inferior (delantero) y volumen superior (trasero).

El cómputo de la altura y del número de plantas se realizará de forma independiente y autónoma para cada uno de los volúmenes, sin que, en ningún caso, uno de ellos pueda condicionar, computar o ser considerado en la medición del otro.

La edificación podrá disponer de un núcleo de comunicación vertical único y compartido, que dará servicio de forma común al volumen inferior (delantero) y al volumen superior (trasero). La existencia de dicho núcleo común no implicará ni supondrá un cómputo conjunto de alturas ni del número de plantas,



manteniéndose en todo caso la independencia absoluta en la medición de alturas y plantas de cada uno de los volúmenes, conforme a lo establecido en la presente normativa.

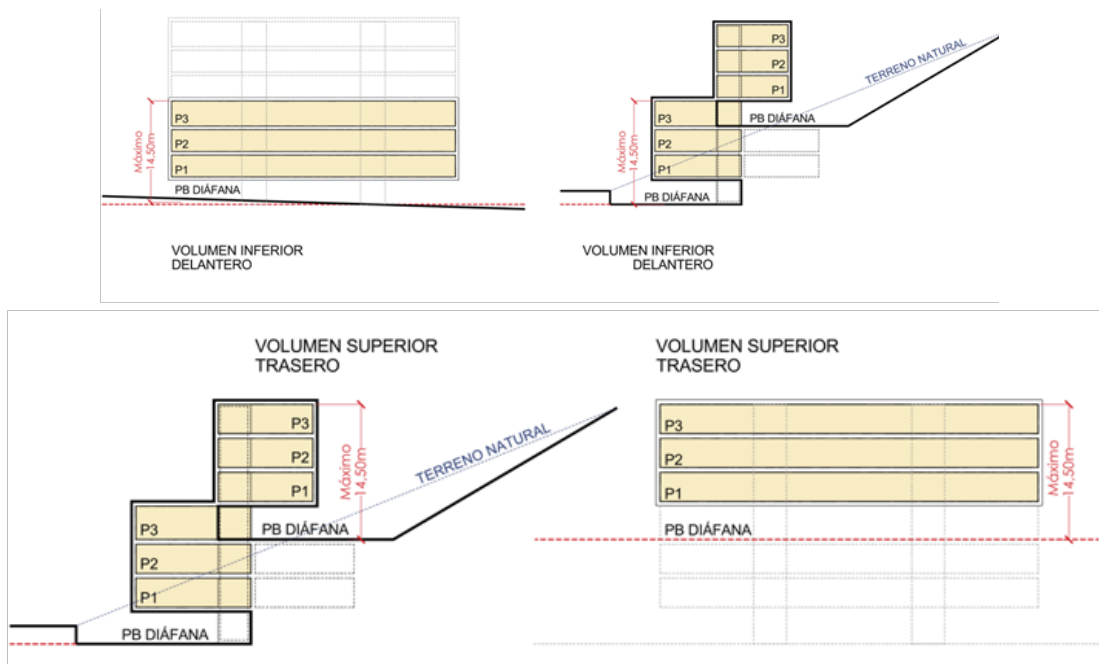
La altura del volumen inferior (delantero) se medirá desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación correspondiente a dicho volumen, hasta la cara inferior del último forjado del propio volumen.

La altura del volumen superior (trasero) se medirá desde el terreno en contacto con la edificación correspondiente a dicho volumen, hasta la cara inferior del último forjado del propio volumen.

La medición de la altura así definida no afectará ni condicionará el volumen ni el número de plantas de los elementos comunes, ni de los sótanos o semisótanos, permitiendo una correcta adaptación de la edificación al terreno natural.

En ningún caso podrá realizarse una medición conjunta, acumulada o proyectada de las alturas entre ambos volúmenes.

Se adjunta un esquema aclaratorio para la correcta interpretación de norma.



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

Table with 8 columns: Denominación vigente, Denominación PERIM, Residencial m²c, Coeficiente RPL, Coeficiente RPP, Terciario m²c, Coeficiente Terciario, UAS TOTAL. It details the proposed modification for residential use with a 20% reserve, maintaining the building's edificability.

Table with 5 columns: DENOMINACIÓN, USO PORMENORIZADO, SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, N° MÁX. ALTURA. It shows the results of the P.E.R.I.M. for parcels with residential plurifamily use, including total area and maximum height.

Se tendrá en cuenta el Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero por el que se aprueba el texto refundido de la LOTAU (y que recoge la derogada Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas) en su Disposición Preliminar punto 18.

- Ocupación máxima.
- Se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- Retranqueos a fachada.
- No se establece retranqueo obligatorio a la alineación oficial.
- 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.

Uso mayoritario.

Residencial Plurifamiliar.

Usos compatibles.

Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en las normas urbanísticas de la Modificación 28 del PGOU que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

Usos prohibidos.

Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º.

Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª.

Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª.

Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Tipología de la edificación.

Edificación Plurifamiliar.

Condiciones morfológicas y estéticas.

Se permiten las cubiertas planas.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen.

Usos autorizados.

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

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 reserva de zonas verdes es:

RESERVAS DE SUELO PARA ZONAS VERDES		
DENOMINACIÓN	TIPO ASIMILABLE	SUPERFICIE
R4C-a-Z.V.J.	JARDÍN (J)	2.025,01 m ²
TOTAL Z.V.		2.025,01 m ²

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.

Toledo, 6 de febrero de 2026.- El Concejal Delegado de Planeamiento Urbanístico, Florentino Delgado Sánchez.

N.º I.- 814