

**MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL SAN BERNARDO 2ºFASE
TOLEDO**

PROMOTOR: SUPERVISA PROYECTOS Y OBRAS S.L.

Documento noviembre 2025*

**Documento corregido según informe de la Jefa del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo*

**MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL SAN BERNARDO 2ªFASE
TOLEDO**

PROMOTOR: SUPERVISA PROYECTOS Y OBRAS S.L.

Equipo redactor:

LLUC ÁLVAREZ TEXIDOR, Arquitecta, Colegiada n.º 11.826 COACM.

IGNACIO ÁLVAREZ TEXIDOR, Arquitecto, Colegiado n.º 11.822 COACM.

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO IV. PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO V. PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO VI. MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

1. GENERALIDADES.
2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.
3. INFORMACION URBANISTICA.
 - 3.1. ENCUADRE DEL PLAN
 - 3.2. TOPOGRAFIA, ACCESOS Y VIALES EXSITENTES
 - 3.3. PROPIEDADES Y PARCELAS CATASTRALES
 - 3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 3.5. APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.
4. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.
 - 4.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
 - 4.2. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PGMOU DE TOLEDO.
 - 4.3. NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
 - 4.4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 - 1.2. ALTERNATIVAS POSIBLES.
 - 1.3. ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA
 - 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD.
2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS
3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE
5. COMPARACION DE LA NORMATIVA VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO IV. PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO V. PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO VI. MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. GENERALIDADES.

Se redacta la presente modificación puntual del Plan Parcial de San Bernardo 2ªfase por encargo de la mercantil SUPERVISA PROYECTOS Y OBRAS SL con CIF: B-56408115 con dirección Avenida Carrasco 35, en la provincia de Toledo.

El mismo corresponde con una Modificación Puntual del Plan Parcial de la urbanización de San Bernardo 2ªfase para modificar el uso de una parcela terciaria a residencial y cambiarla por dos parcelas residenciales que cambiarían a terciario, sin alterar las condiciones de edificabilidad ni aprovechamiento.

El presente documento corresponde con una modificación puntual del Plan Parcial vigente, aprobado definitivamente con fecha 5 de junio de 1990.

La modificación que se propone afecta a estos aspectos básicos:

- Modificación de las condiciones de ordenación detallada cambiando el uso de una parcela terciaria por residencial y a su vez cambiando dos parcelas residenciales por uso terciario para no alterar las condiciones existentes, manteniendo por tanto las superficies actuales de uso terciario y residencial.

El presente documento sirve para efectuar la tramitación correspondiente de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLAUTU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de Febrero de 2023 (DOCM de 9 de Marzo de 2023) y al resto de la legislación concordante, en especial al Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (en adelante RPLAUTU).

La presente modificación puntual modifica la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE SAN BERNARDO, 2ª FASE.

La presente modificación puntual del Plan Parcial de San Bernardo 2ªfase, se redacta con el fin de poder modificar el Plan Parcial aprobado por acuerdo plenario con fecha de 05 de junio de 1990, dicho plan parcial efectuaba la ordenación de una zona residencial en Toledo.

En el momento actual, la Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 26 de marzo 2007 (publicada en el DOCM de 29 de marzo de 2007), por la que se aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal, ha sido anulada por la Orden 40/2018, de 14 de marzo, de la Consejería de Fomento, en ejecución de varias sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, por ello resulta de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo (PGOU) aprobado definitivamente por Orden de la - Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 y por Orden de 27 de julio de 1987 y las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

Así, este plan general ha sido modificado en varias ocasiones, estando vigente en la actualidad la Modificación puntual número 28, aprobada definitivamente por la Orden de 21 de diciembre de 2018, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM el 28 de diciembre de 2018. Además de la modificación número 28, referida al suelo urbano, recientemente se ha aprobado la Modificación Puntual número 30 del PGMOU, mediante la Orden 84/2022, de 1 de abril, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM de 2 de mayo de 2022. En concreto, la modificación número 30 afecta solamente a 4 determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGMOU, dos de ellas de suelo rústico, la Ordenanza 14-B del polígono industrial y se actualiza el régimen de fuera de ordenación en el Plan General. Por otro lado, ha sido aprobada definitivamente la modificación puntual número 31 por orden de 5 de junio de 2025 de la consejería de fomento (BOPT 13.06.2025) , el objeto de esta modificación es la reclasificación de parte de un suelo rústico de reserva y un rústico no urbanizable de especial protección a suelo urbanizable industrial.

De igual manera se encuentra aprobada la modificación nº 32 por orden de 5 de marzo de 2025 de la Consejería de Fomento (BOPT 7.03.2025) la cual regula el uso extrahotelero consistente en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos.

Las parcelas a las que afecta la modificación de este plan parcial se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado según la clasificación otorgada por el PGOU vigente.

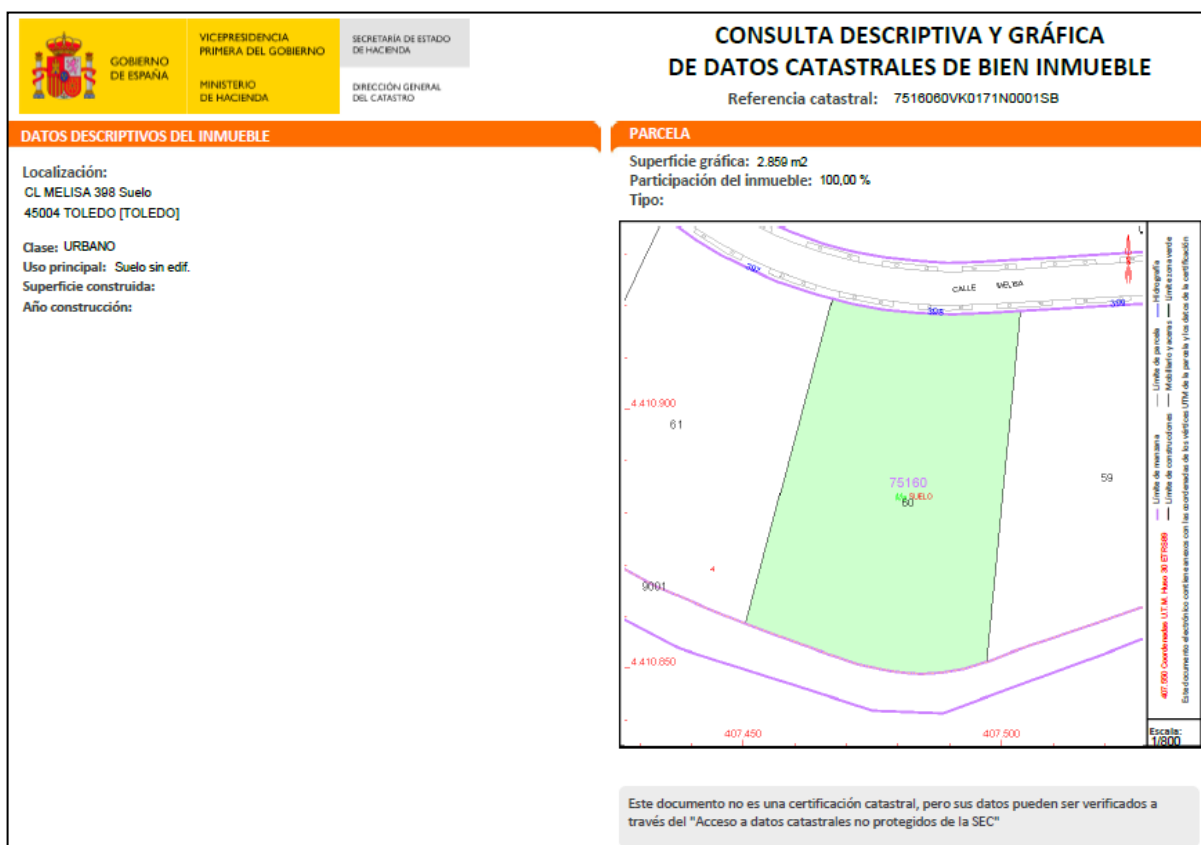
En el momento actual el ámbito del plan parcial a modificar, se encuentra urbanizado en su totalidad, recepcionado y en uso.

En el momento en que se inició la tramitación de este plan parcial de suelo residencial (1990) no se disponía de un estudio de mercado concreto que pudiera asegurar las necesidades terciarias y residenciales de la zona, es por ello que a día de hoy se entiende que la parcela destinada a terciario que se pretende convertir en residencial a cambio de otras parcelas residenciales más alejadas que se pretenden cambiar a terciario, tiene más necesidad de ser residencial que terciaria al estar en una fase más próxima a las viviendas existentes.

La modificación del plan parcial pretende intercambiar una parcela terciaria por dos residenciales sin alterar las condiciones de edificabilidad ni aprovechamiento, simplemente cambiando un uso por otro.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

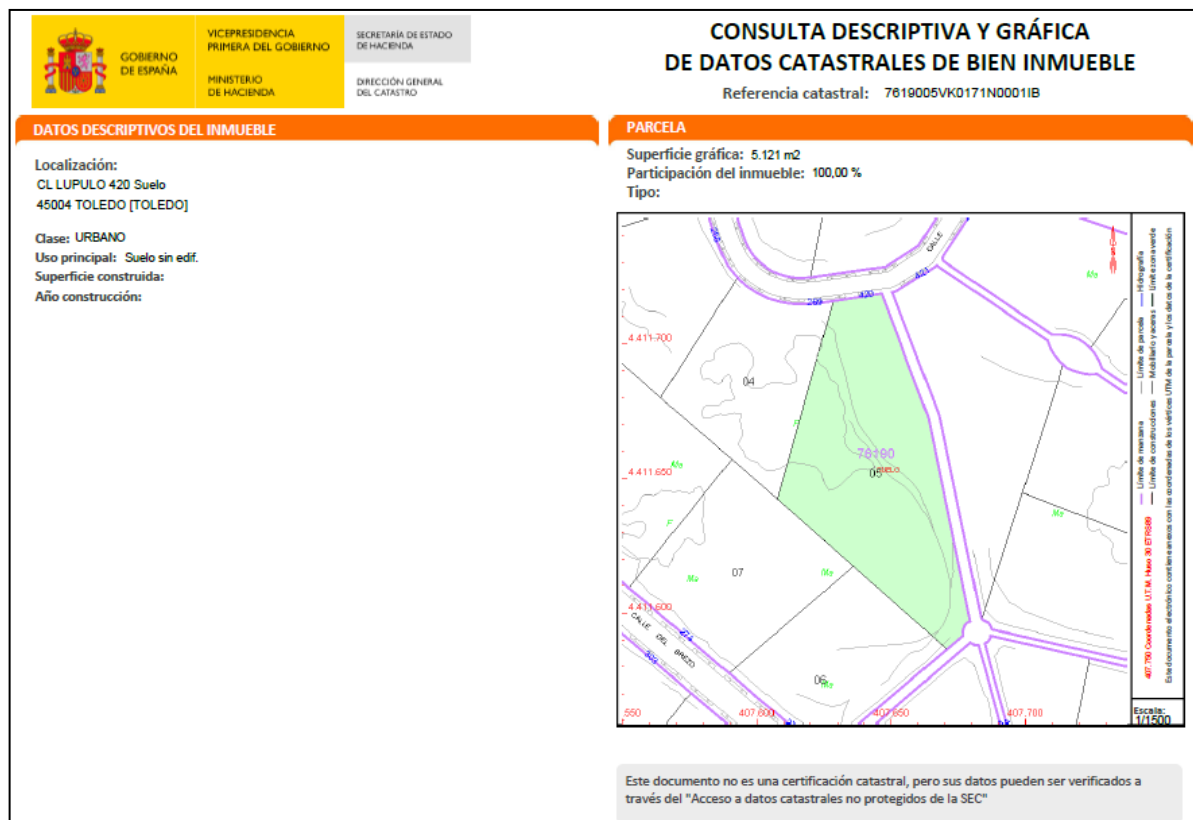
- Parcela número 398: con uso actual residencial y referencia catastral: 7516060VK0171N0001SB



- Parcela número 399: con uso actual residencial y referencia catastral: 7516059VK0171N0001UB



- Parcela C-8: con uso actual terciario y referencia catastral: 7619005VK0171N0001IB



Las citadas parcelas se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	Ref.catastral	m2s catastro	M2S registro	USO ACTUAL	USO PROPUESTO
398	7516060VK0171N0001SB	2.859	2.987,78	RESIDENCIAL	TERCIARIO
399	7516059VK0171N0001UB	2.487	2.690,79	RESIDENCIAL	TERCIARIO
C-8	7619005VK0171N0001IB	5.121	4.778,81	TERCIARIO	RESIDENCIAL
	TOTAL	10.467	10.457,38		

Las edificabilidades asignadas a cada una de esas parcelas son las siguientes según las fichas de reparcelación de cada una de ellas:

PARCELA	Ref.catastral	M2S registro	Edif. M2/m2	M2c
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	0,20m2/M2	597,56
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	0,20m2/M2	538,16
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	0,75m2/M2	3.584,11
	TOTAL	10.457,38		4.719,82

La modificación de las parcelas intercambiando las mismas no genera incremento de aprovechamiento al no modificar la edificabilidad ni aumentar la misma, las parcelas residenciales que pasan a terciaria tendrán la edificabilidad de inicio de la citada parcela_ 3.584,11m2c y la parcela terciaria que pasa a residencial tendrá la suma de las edificabilidades de inicio de las residenciales con un total de 1.135,72m2c.

Por ello las uas de inicio y las resultantes de la modificación son las mismas.

PARCELA	Ref.catastral	m2S registro	USO actual	Edifi. m2/m2	m2c	coef.aprvch.	Uas actuales
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	RESIDENCIAL	0,2	597,56	1,25	746,95
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	RESIDENCIAL	0,2	538,16	1,25	672,70
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	TERCIARIO	0,75	3.584,11	1,38	4.946,07
	TOTAL	10.457,38			4.719,82		6.365,71

PARCELA	Ref.catastral	m2S registro	USO Propuesto	m2c prop.	UAS propuestas
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	TERCIARIO	3.584,11	4.946,07
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	TERCIARIO		
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	RESIDENCIAL	1.135,71	1.419,64
	TOTAL	10.457,38		4.719,82	6.365,71

La distribución de la edificabilidad terciaria resultante en las parcelas 398 y 399 quedará de la siguiente manera y se modificará en sus correspondientes fichas de la reparcelación:

PARCELA	Ref.catastral	m2S registro	USO Propuesto	m2c prop.	UAS propuestas
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	TERCIARIO	1.885,78	2.602,37
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	TERCIARIO	1.698,33	2.343,70
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	RESIDENCIAL	1.135,71	1.419,64
	TOTAL	10.457,38		4.719,82	6.365,71

Con la presente modificación se alterará la ordenación detallada, no se modifica la ordenación estructural.

El presente documento corresponde con la modificación puntual de un Plan Parcial de los establecidos en el artículo 17 B) b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (en adelante TRLOTAU), que modifican las PGMOU, empleando el procedimiento establecido en el artículo 39 relativo al régimen de innovación de la ordenación establecida en los planes, que establece:

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

En cualquier caso, la presente Modificación puntual del Plan Parcial vigente mantiene la clasificación del suelo, el uso global, la delimitación y las intensidades previstas en el PGMOU, modificando únicamente aspectos de la ordenación detallada, como se justifica a continuación. La aprobación de este plan deberá seguir los criterios establecidos en los apartados 7 y 8 del artículo 39:

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

- a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
- b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24. Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.*
- c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.*

8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

- a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*
- b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio. Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.*
- c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.*

Los criterios correspondientes anteriores se justifican en esta memoria, haciendo constar que la innovación que se produce con respecto al planeamiento vigente en concreto es:

- Modificación de las condiciones de ordenación detallada cambiando el uso de una parcela terciaria por residencial y a su vez cambiando dos parcelas residenciales por uso terciario para no alterar las condiciones existentes, manteniendo por tanto las superficies actuales de uso terciario y residencial.

Por este motivo el presente documento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU, en su apartado a) se obtendrá *El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.*

El artículo 120 RPLOTAU establece una serie de condicionantes a la innovación de los planeamientos que se cumple en el presente caso, no siendo de aplicación todos estos condicionantes como se indica a continuación. No es aplicación los condicionantes del apartado 1 del citado artículo 120, por cuanto no se incrementa el aprovechamiento establecido en el Plan Parcial aprobado, además se mantiene y mejora la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento:

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 2 del mismo artículo, por cuanto no se efectúa reclasificación de ningún suelo rústico:

2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 3 del mismo artículo, por cuanto no se corresponde esta actuación con ninguna regularización:

3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUR) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 4 del mismo artículo, por cuanto no se corresponde con una calificación de suelos dotacionales:

4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 5 del mismo artículo, por cuanto no se modifica la calificación de las zonas verdes del anterior Plan Parcial:

5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 6 del mismo artículo, por cuanto no se incrementa el aprovechamiento ni se modifica el uso global ni se incrementa la edificabilidad global del anterior Plan Parcial:

6. La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15 % del previsto por el planeamiento.

Ante tales consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción de la presente Modificación puntual del Plan Parcial vigente, cumpliendo lo determinado en el RPLOTAU.

3. ENCUADRE DEL PLAN. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1 ENCUADRE DEL PLAN. SITUACION Y SUPERFICIE

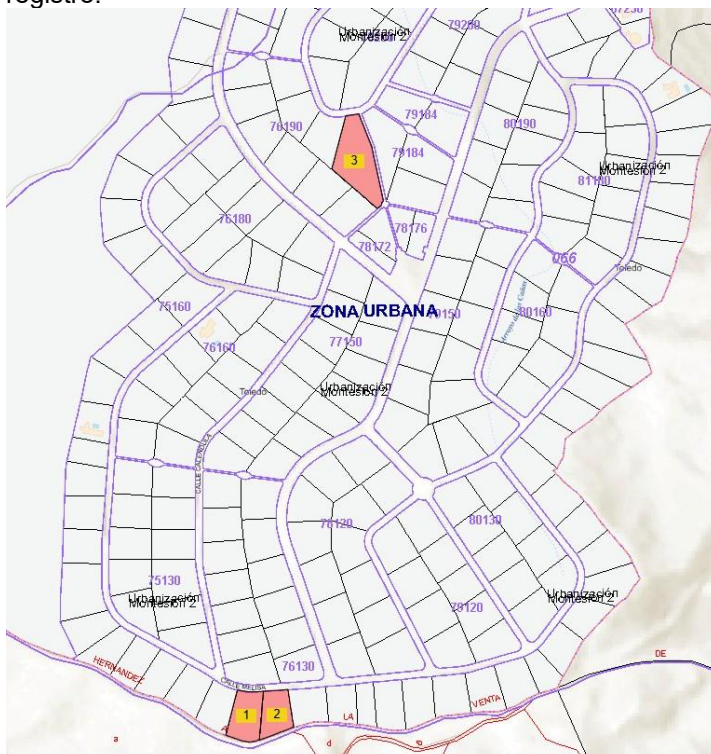
3.3.1. Situación

El ámbito San Bernardo 2ª fase de Toledo se encuentra al Oeste del suelo urbano de Toledo, los accesos a dicho ámbito se efectúan a través de la CM4000.



3.3.2. Superficie y linderos.

Las parcelas afectadas tienen una superficie total de 10.467m2s según catastro y 10.458m2s según registro.



La parcela que actualmente es terciaria y se pretende modificar a residencial y que se denomina como C-8 tiene los siguientes linderos:

- Al norte con Calle Lúpulo
- Al sur con calle peatonal
- Al este con calle peatonal
- Al oeste con parcelas resultantes de la reparcelación 269,274 y 275

La parcela denominada 398 con referencia catastral: 7516060VK0171N0001SB con uso actualmente residencial que se pretende modificar a terciario tiene los siguientes linderos:

- Al norte con Calle Melisa
- Al sur con Camino de Hernanpaez
- Al este con parcela resultante de la reparcelación 399
- Al oeste con parcela resultante de la reparcelación 397

La parcela denominada 399 con referencia catastral: 7516059VK0171N0001UB con uso actualmente residencial que se pretende modificar a terciario tiene los siguientes linderos:

- Al norte con Calle Melisa
- Al sur con Camino de Hernanpaez
- Al este con parcela resultante de la reparcelación 400
- Al oeste con parcela resultante de la reparcelación 398

3.2. TOPOGRAFIA, ACCESOS Y VIALES ACTUALES.

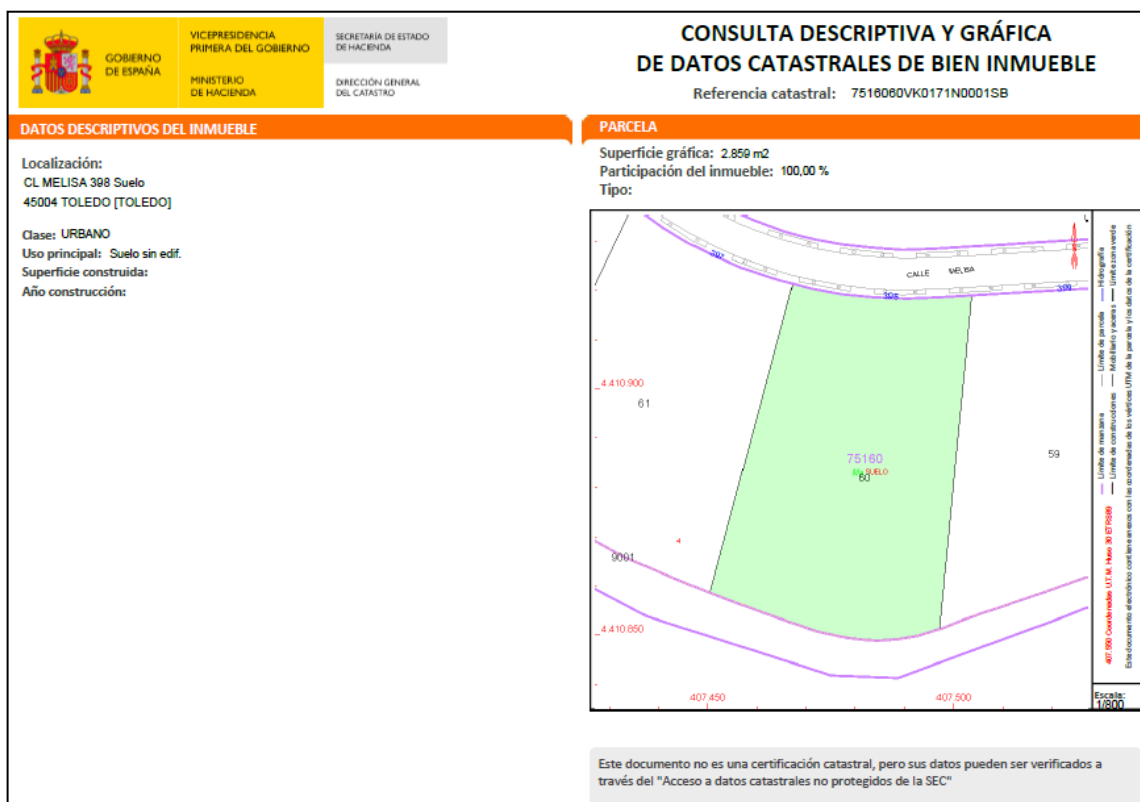
No se modifica ningún aspecto de la topografía, los accesos ni los viales actuales, ya que la modificación afecta únicamente a los usos de tres parcelas.

3.3 PROPIEDADES Y PARCELAS CATASTRALES.

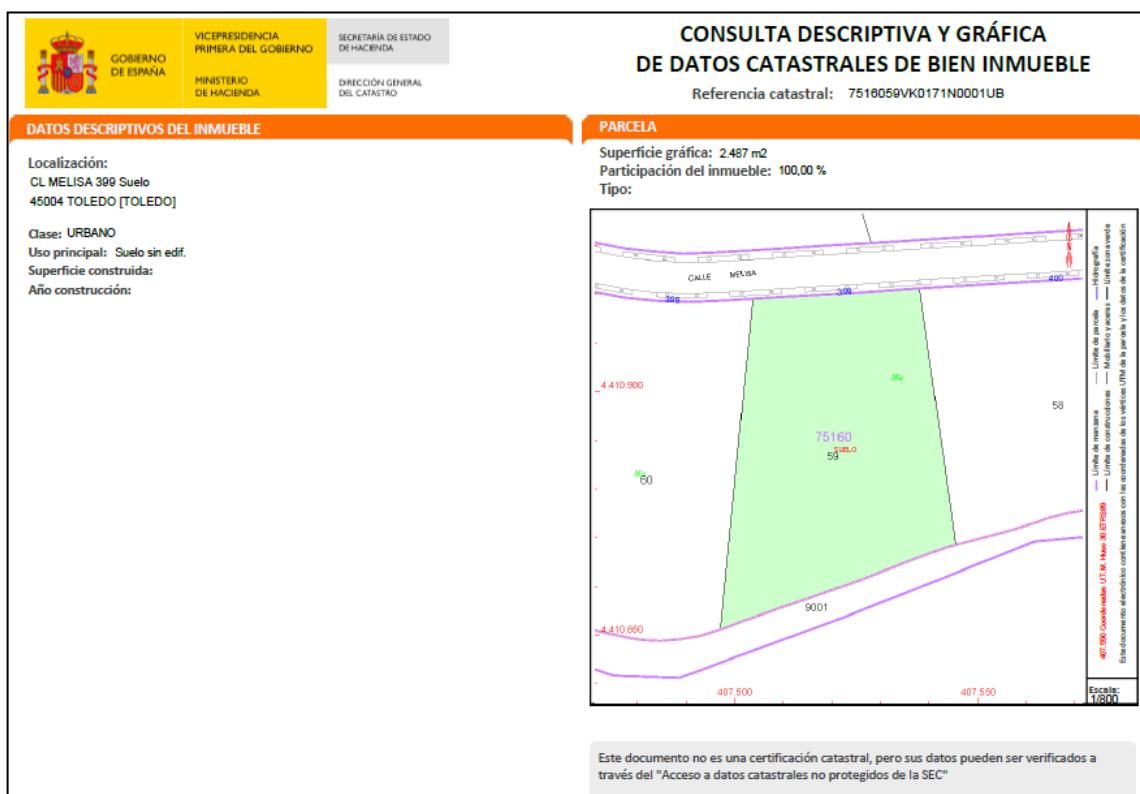
3.3.1. Parcelas catastrales afectadas.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

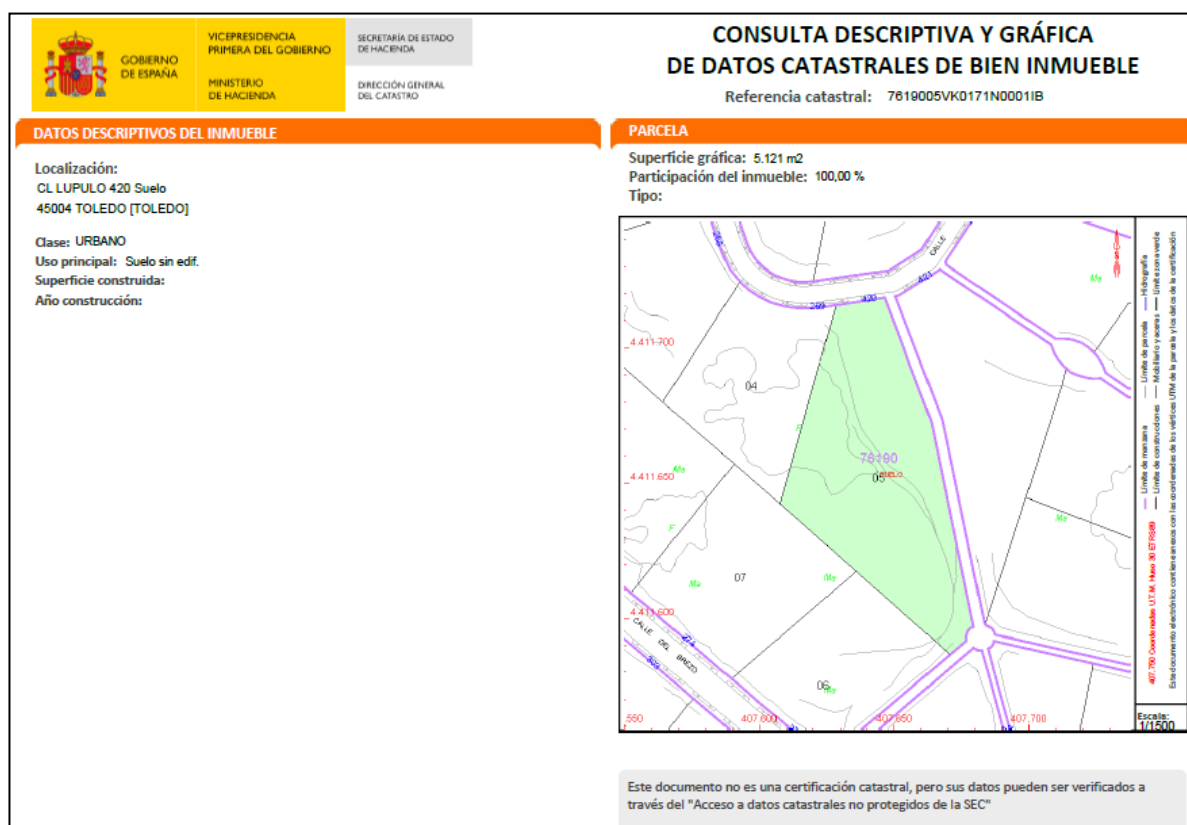
- Parcela 398 con uso actual residencial y referencia catastral: 7516060VK0171N0001SB



- Parcela 399 con uso actual residencial y referencia catastral: 7516059VK0171N0001UB



- Parcela C-8 con uso actual terciario y referencia catastral: 7619005VK0171N0001IB



Las citadas parcelas se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	Ref.catastral	m2s catastro	M2S registro	USO ACTUAL	USO PROPUESTO
398	7516060VK0171N0001SB	2.859	2.987,78	RESIDENCIAL	TERCIARIO
399	7516059VK0171N0001UB	2.487	2.690,79	RESIDENCIAL	TERCIARIO
C-8	7619005VK0171N0001IB	5.121	4.778,81	TERCIARIO	RESIDENCIAL
	TOTAL	10.467	10.457,38		

3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Las propiedades sobre las que se realizan los cambios del plan parcial no tienen ningún tipo de edificación.

3.5. APTITUD DEL SUELO PARA SU UTILIZACION URBANA.

Como ya se ha indicado en la actualidad este ámbito se encuentra completamente ejecutado, habiéndose recepcionado por el Ayuntamiento. Por tanto, se trata de un ámbito completamente acabado y destinado a un uso global residencial.

En las cercanías no existe ninguna instalación que suponga una reducción de los niveles de calidad adecuados de la zona.

De igual forma en la zona no existe ninguna afección de otro tipo conocida, de tipo ambiental o higiénico que condicione su desarrollo.

4. CONDICIONANTES URBANISTICOS

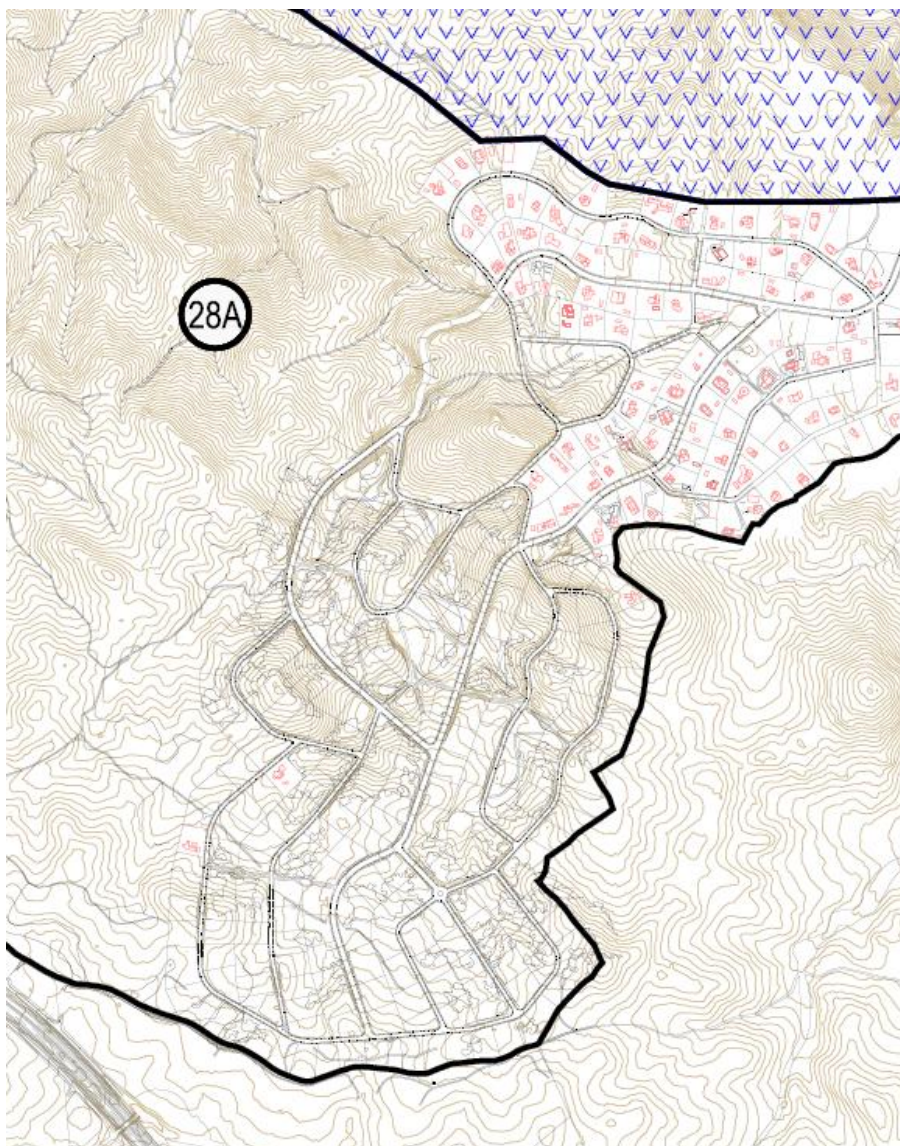
4.1. Normativa de aplicación.

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa de aplicación correspondiente al mismo.

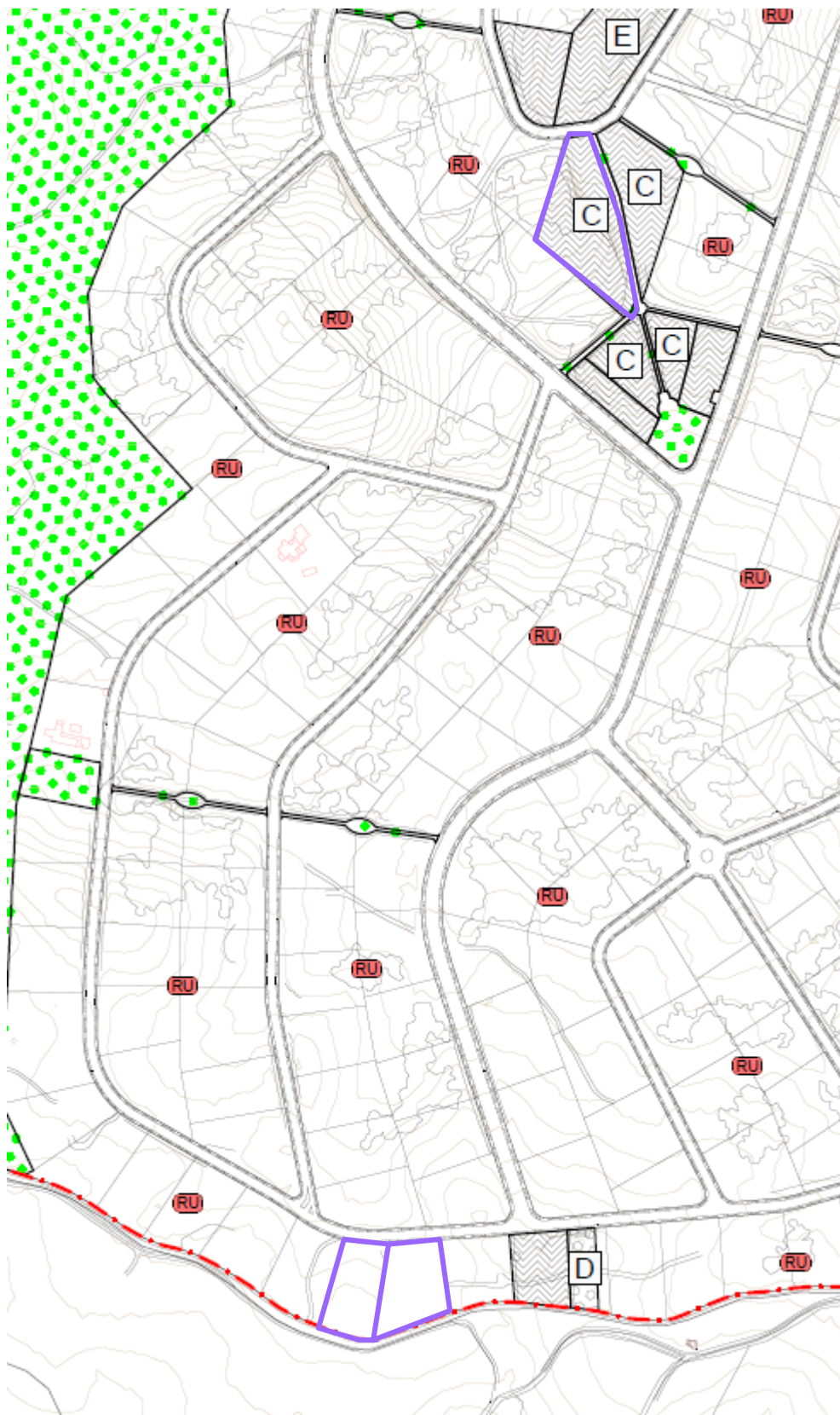
Entre otras al Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (DOCM 06.03.2023) y sus reglamentos, así como a la legislación sectorial aplicable.

4.2. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PGMOU DE TOLEDO

En la modificación n.º 28 del PGMOU de Toledo, vigente y aprobada definitivamente por Orden 197/2018 de la Consejería de Fomento (DOCM 28/12/18 y BOP 11/01/19), el inmueble objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial se encuentra clasificado como suelo urbano y regulado por la ordenanza 25:



Extracto del plano 02-Clasificación del suelo (Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU Toledo)



Extracto del plano 23P. San Bernardo, montesión, la bastida. Alineaciones y usos del suelo (Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU Toledo). Se señalan en morado las parcelas afectadas.

En el plano anterior se puede ver la calificación de las parcelas afectadas, dos con un uso residencial y una de ellas con uso terciario comercial (según la MP 28 uso equipamiento comercial y oficinas)

A las citadas parcelas afectadas les resulta de aplicación la ordenanza 25 del título quinto del PGMOU, de acuerdo con la cual se establecen las siguientes reglas:

ORDENANZA 25. SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO-2 (UU 28 B)

- (OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 25, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:
 - o Edificabilidad: 0,20 m²/m²
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:
 - o Alturas máximas: 7 metros, 2 plantas

REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO.2018

PAGINA 120

- (OD) Condiciones de parcela
 - o Ocupación máxima: 20 %
 - o Distancias mínimas: 4 metros a colindantes
 - o Parcela mínima: 2.500 m²
- (OE) Usos mayoritarios
 - o Residencial Unifamiliar (RU).
- (OD) Usos compatibles
 - o Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos
 - o Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - o Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - o Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - o Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - o Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación
 - o Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:
 - o No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

4.3. Normas relativas a los proyectos de urbanización

En la presente modificación no se afecta a la urbanización

4.4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.

La presente modificación no afecta a este apartado ni modifica el mismo con respecto al plan parcial aprobado.

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Con el presente documento se pretende la modificación de la ordenación detallada del ámbito denominado como San Bernardo 2ª fase del PGMOU de TOLEDO, que se encuentra en la actualidad completamente urbanizado y por tanto se debe entender como suelo urbano consolidado. La modificación se produce como consecuencia de las circunstancias sobrevenidas a raíz del cambio de la situación económica actual y las necesidades de nuevas viviendas, modificando el uso de una parcela terciaria y cambiando dos parcelas residenciales por una parcela terciaria, de tal manera que no se afecte a los aprovechamientos existentes.

Por este motivo la adecuación que se debe efectuar en este sector debe ser a través una Modificación Puntual del Plan Parcial aprobado.

La presente modificación puntual del Plan Parcial de San Bernardo 2ª fase, se redacta con el fin de poder modificar el Plan Parcial aprobado por acuerdo plenario con fecha de 05 de junio de 1990, dicho plan parcial efectuaba la ordenación de una zona residencial en Toledo.

En el momento actual, la Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 26 de marzo 2007 (publicada en el DOCM de 29 de marzo de 2007), por la que se aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal, ha sido anulada por la Orden 40/2018, de 14 de marzo, de la Consejería de Fomento, en ejecución de varias sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, por ello resulta de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo (PGOU) aprobado definitivamente por Orden de la - Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 y por Orden de 27 de julio de 1987 y las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

Así, este plan general ha sido modificado en varias ocasiones, estando vigente en la actualidad la Modificación puntual número 28, aprobada definitivamente por la Orden de 21 de diciembre de 2018, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM el 28 de diciembre de 2018. Además de la modificación número 28, referida al suelo urbano, recientemente se ha aprobado la Modificación Puntual número 30 del PGMOU, mediante la Orden 84/2022, de 1 de abril, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM de 2 de mayo de 2022. En concreto, la modificación número 30 afecta solamente a 4 determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGMOU, dos de ellas de suelo rústico, la Ordenanza 14-B del polígono industrial y se actualiza el régimen de fuera de ordenación en el Plan General. Por otro lado, ha sido aprobada definitivamente la modificación puntual número 31 por orden de 5 de junio de 2025 de la consejería de fomento (BOPT 13.06.2025) , el objeto de esta modificación es la reclasificación de parte de un suelo rústico de reserva y un rústico no urbanizable de especial protección a suelo urbanizable industrial.

De igual manera se encuentra aprobada la modificación nº 32 por orden de 5 de marzo de 2025 de la Consejería de Fomento (BOPT 7.03.2025) la cual regula el uso extrahotelero consistente en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos.

Las parcelas a las que afecta la modificación de este plan parcial se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado según la clasificación otorgada por el PGOU vigente.

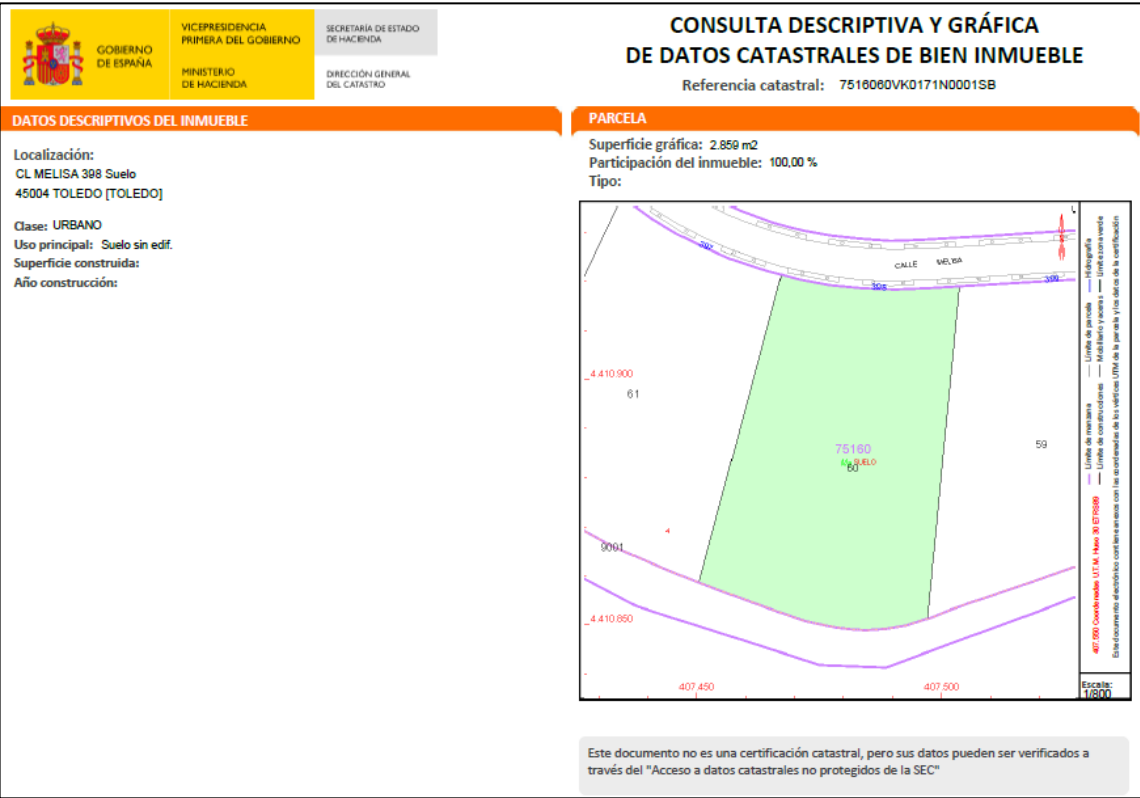
En el momento actual el ámbito del plan parcial a modificar, se encuentra urbanizado en su totalidad, recepcionado y en uso.

En el momento en que se inició la tramitación de este plan parcial de suelo residencial (1990) no se disponía de un estudio de mercado concreto que pudiera asegurar las necesidades terciarias y residenciales de la zona, es por ello que a día de hoy se entiende que la parcela destinada a terciario que se pretende convertir en residencial a cambio de otras parcelas residenciales más alejadas que se pretenden cambiar a terciario, tiene más necesidad de ser residencial que terciaria al estar en una fase más próxima a las viviendas existentes.

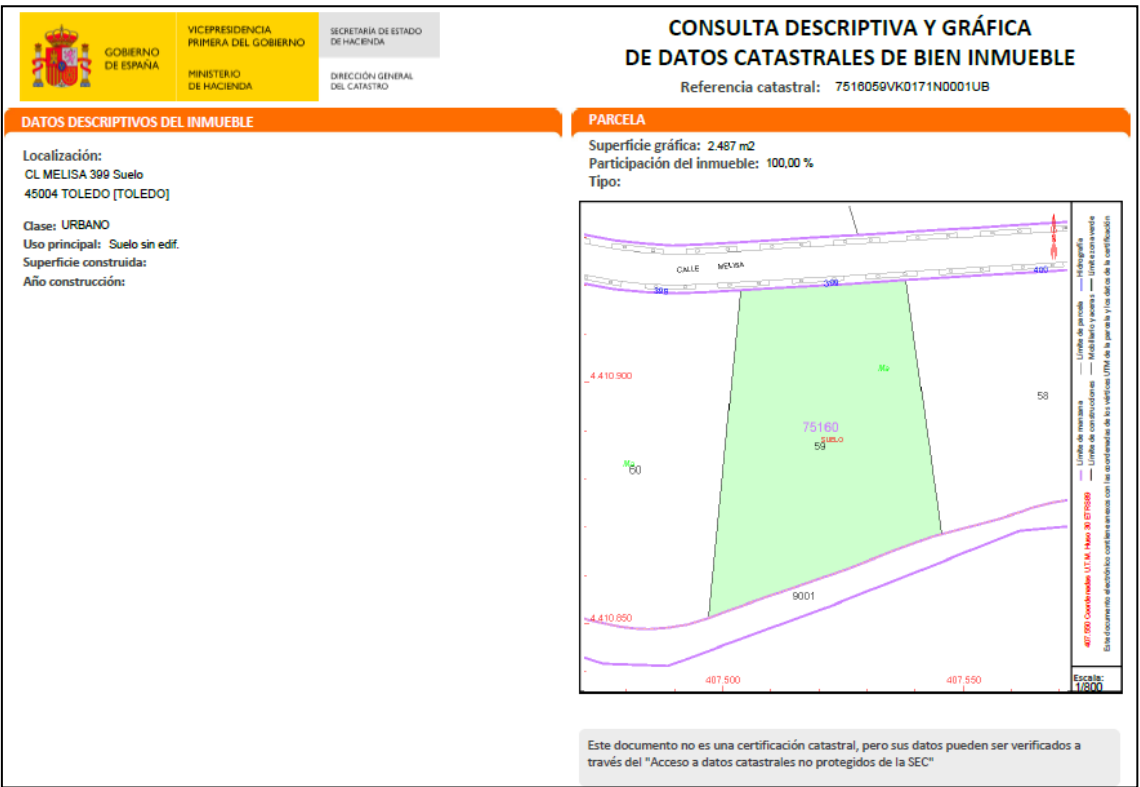
La modificación del plan parcial pretende intercambiar una parcela terciaria por dos residenciales sin alterar las condiciones de edificabilidad ni aprovechamiento, simplemente cambiando un uso por otro, de igual manera, la parcela terciaria actual que se intercambia por las dos parcelas residenciales mantendrá la densidad de vivienda fruto de esas dos parcelas residenciales, es decir tendrán cabida dos viviendas en la parcela a intercambiar.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

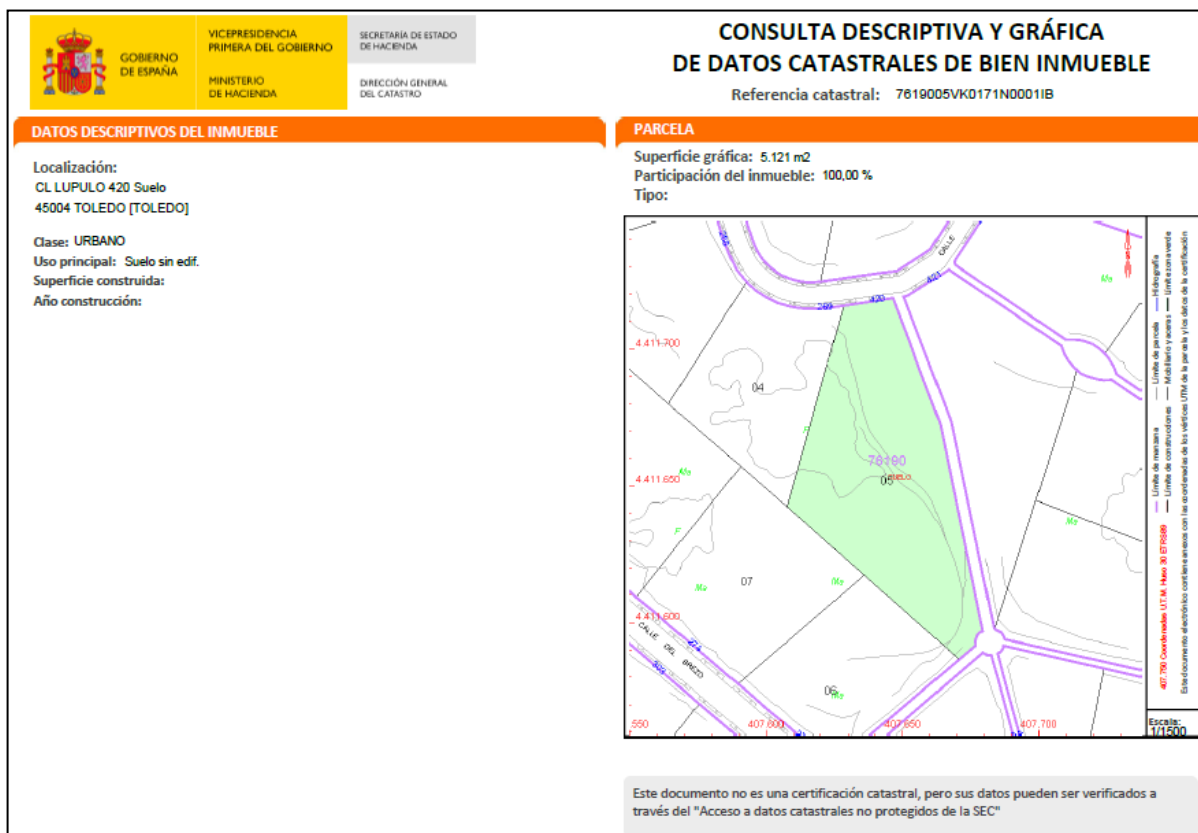
- Parcela número 398: con uso actual residencial y referencia catastral: 7516060VK0171N0001SB



- Parcela número 399: con uso actual residencial y referencia catastral: 7516059VK0171N0001UB



- Parcela C-8: con uso actual terciario y referencia catastral: 7619005VK0171N0001IB



Las citadas parcelas se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	Ref.catastral	m2s catastro	M2S registro	USO ACTUAL	USO PROPUESTO
398	7516060VK0171N0001SB	2.859	2.987,78	RESIDENCIAL	TERCIARIO
399	7516059VK0171N0001UB	2.487	2.690,79	RESIDENCIAL	TERCIARIO
C-8	7619005VK0171N0001IB	5.121	4.778,81	TERCIARIO	RESIDENCIAL
	TOTAL	10.467	10.457,38		

Las edificabilidades asignadas a cada una de esas parcelas son las siguientes según las fichas de reparcelación de cada una de ellas:

PARCELA	Ref.catastral	M2S registro	Edif. M2/m2	M2c
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	0,20m2/M2	597,56
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	0,20m2/M2	538,16
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	0,75m2/M2	3.584,11
	TOTAL	10.457,38		4.719,82

La modificación de las parcelas intercambiando las mismas no genera incremento de aprovechamiento al no modificar la edificabilidad ni aumentar la misma, las parcelas residenciales que pasan a terciaria tendrán la edificabilidad de inicio de la citada parcela_ 3.584,11m2c y la parcela terciaria que pasa a residencial tendrá la suma de las edificabilidades de inicio de las residenciales con un total de 1.135,72m2c.

Por ello las uas de inicio y las resultantes de la modificación son las mismas.

PARCELA	Ref.catastral	m2S registro	USO actual	Edifi. m2/m2	m2c	coef.aprvch.	Uas actuales
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	RESIDENCIAL	0,2	597,56	1,25	746,95
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	RESIDENCIAL	0,2	538,16	1,25	672,70
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	TERCIARIO	0,75	3.584,11	1,38	4.946,07
	TOTAL	10.457,38			4.719,82		6.365,71

PARCELA	Ref.catastral	m2S registro	USO Propuesto	m2c prop.	UAS propuestas
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	TERCIARIO		
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	TERCIARIO	3.584,11	4.946,07
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	RESIDENCIAL	1.135,71	1.419,64
	TOTAL	10.457,38		4.719,82	6.365,71

La distribución de la edificabilidad terciaria resultante en las parcelas 398 y 399 quedará de la siguiente manera y se modificará en sus correspondientes fichas de la reparcelación:

PARCELA	Ref.catastral	m2S registro	USO Propuesto	m2c prop.	UAS propuestas
398	7516060VK0171N0001SB	2.987,78	TERCIARIO	1.885,78	2.602,37
399	7516059VK0171N0001UB	2.690,79	TERCIARIO	1.698,33	2.343,70
C-8	7619005VK0171N0001IB	4.778,81	RESIDENCIAL	1.135,71	1.419,64
	TOTAL	10.457,38		4.719,82	6.365,71

De igual manera, las parcelas 398 y 399 podían albergar una vivienda cada una de ellas, al intercambiarse por la parcela C-8, esta parcela podrá albergar por lo tanto el mismo número de viviendas de las parcelas de origen, es decir dos unidades, no alternado de esta manera, la densidad de vivienda propuesta en el plan.

Con la presente modificación se alterará la ordenación detallada, no se modifica la ordenación estructural.

El presente documento corresponde con la modificación puntual de un Plan Parcial de los establecidos en el artículo 17 B) b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (en adelante TRLOTAU), que modifican el PGMOU, empleando el procedimiento establecido en el artículo 39 relativo al régimen de innovación de la ordenación establecida en los planes, que establece:

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

En cualquier caso, la presente Modificación puntual del Plan Parcial vigente mantiene la clasificación del suelo, el uso global, la delimitación y las intensidades previstas en el PGMOU, modificando únicamente aspectos de la ordenación detallada, como se justifica a continuación. La aprobación de este plan deberá seguir los criterios establecidos en los apartados 7 y 8 del artículo 39:

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

d) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin

desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

- e) *Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24. Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.*
 - f) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.*
8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:
- d) *Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*
 - e) *Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio. Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.*
 - f) *Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.*

Los criterios correspondientes anteriores se justifican en esta memoria, haciendo constar que la innovación que se produce con respecto al planeamiento vigente en concreto es:

- Modificación de las condiciones de ordenación detallada cambiando el uso de una parcela terciaria por residencial y a su vez cambiando dos parcelas residenciales por uso terciario para no alterar las condiciones existentes, manteniendo por tanto las superficies actuales de uso terciario y residencial.

Por este motivo el presente documento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU, en su apartado a) se obtendrá *El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.*

El artículo 120 RPLOTAU establece una serie de condicionantes a la innovación de los planeamientos que se cumple en el presente caso, no siendo de aplicación todos estos condicionantes como se indica a continuación. No es aplicación los condicionantes del apartado 1 del citado artículo 120, por cuanto no se incrementa el aprovechamiento establecido en el Plan Parcial aprobado, además se mantiene y mejora la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento:

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 2 del mismo artículo, por cuanto no se efectúa reclasificación de ningún suelo rústico:

2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 3 del mismo artículo, por cuanto no se corresponde esta actuación con ninguna regularización:

3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las

condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUR) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 4 del mismo artículo, por cuanto no se corresponde con una calificación de suelos dotacionales:

4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 5 del mismo artículo, por cuanto no se modifica la calificación de las zonas verdes del anterior Plan Parcial:

5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

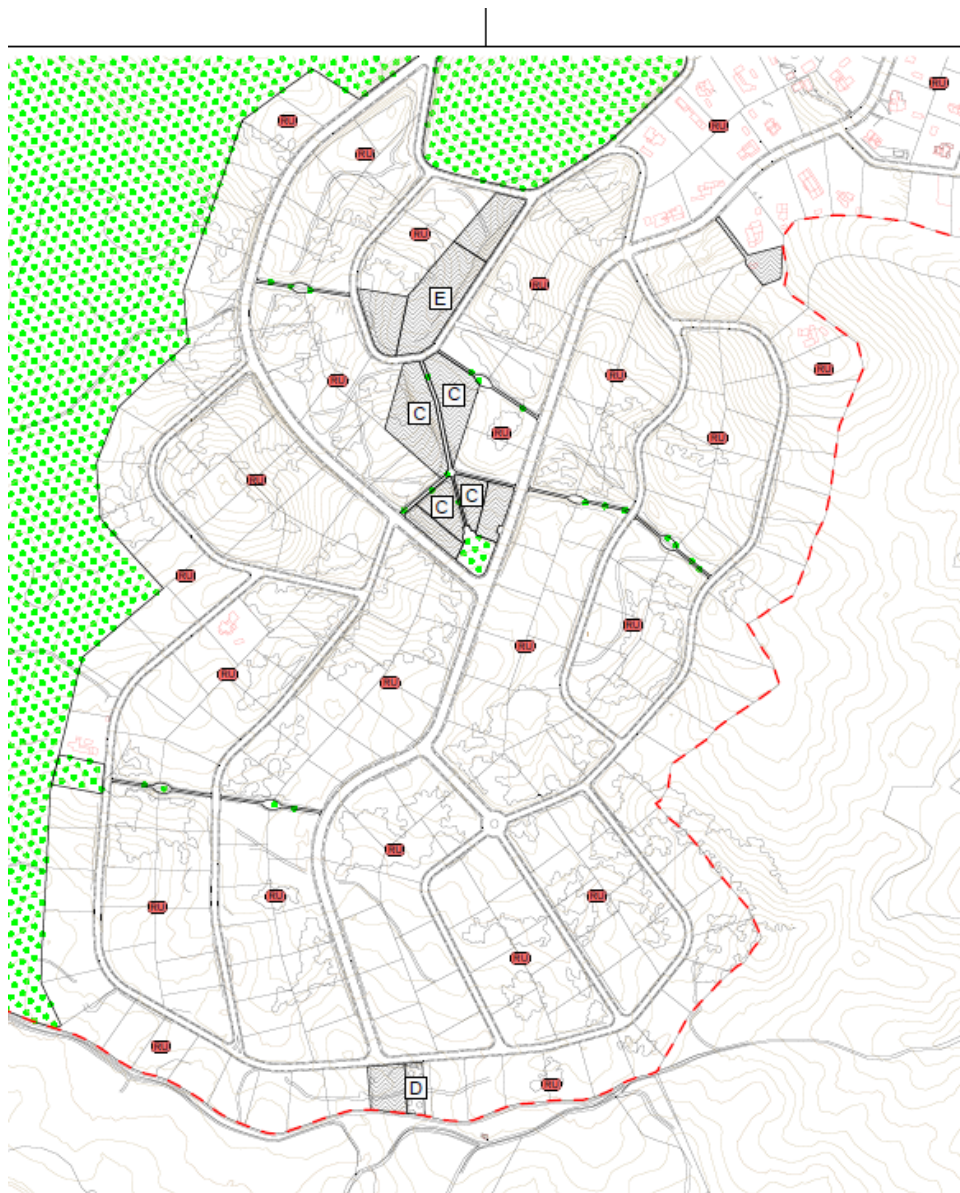
Tampoco es de aplicación los condicionantes del apartado 6 del mismo artículo, por cuanto no se incrementa el aprovechamiento ni se modifica el uso global ni se incrementa la edificabilidad global del anterior Plan Parcial:

6. La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15 % del previsto por el planeamiento.

Ante tales consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción de la presente Modificación puntual del Plan Parcial vigente, cumpliendo lo determinado en el RPLOTAU.

1.1.1. Estado actual del ámbito.

La ordenación actual del presente ámbito se puede ver en la siguiente imagen esquemática del mismo.



La modificación puntual afecta únicamente al plano de ordenación de alineaciones y usos del plan parcial.

No se afecta a los textos, ni a la normativa, solamente al plano de usos del plan parcial.

1.2. ALTERNATIVAS POSIBLES.

No se ha planteado alternativa alguna a la presente solución ya que se ha buscado el intercambiar una parcela terciaria por dos residenciales, sin generar incrementos de aprovechamiento.

1.3. ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

El presente documento corresponde con una modificación puntual del Plan Parcial vigente que modifica la ordenación detallada del Plan Parcial

La modificación puntual del Plan Parcial vigente mantiene lo concerniente a las condiciones e intensidades de uso previstas, según marca el apartado 4 del artículo 19 RPLTAU:

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

La modificación puntual del Plan Parcial vigente modifica la ordenación detallada que en la actualidad está conformada por el anterior Plan Parcial. Esta modificación de la ordenación detallada afecta básicamente a:

- Modificación de las condiciones de ordenación detallada cambiando el uso de una parcela terciaria por residencial y a su vez cambiando dos parcelas residenciales por uso terciario para no alterar las condiciones existentes, manteniendo por tanto las superficies actuales de uso terciario y residencial.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 120 RPLOTAU.

El citado artículo indica en su punto 1:

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.

En función de lo indicado en el artículo 120 del Decreto 248/2004, reglamento de planeamiento de la LOTAU (RPLOTAU) el cual establece una serie de condicionantes que han de observarse en la innovación de los planeamientos (estándares de calidad) se hace notar que se cumple en el presente caso.

La modificación del plan parcial pretende modificar , intercambiando, los usos de tres parcelas.

No se alteran las dotaciones públicas previstas en el plan parcial original, al no generar incrementos de aprovechamiento tampoco se requieren nuevas cesiones.

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La presente modificación no afecta a los estándares urbanísticos aprobados en el Plan Parcial vigente.

3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En el presente ámbito no se establece ninguna unidad de actuación, por lo que no se define ninguna en el plano de ordenación.

4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE.

En el apartado 2.f) del artículo 59 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 la presente modificación puntual únicamente se modifican los usos de tres parcelas. Todo ello sin incrementar lógicamente el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del Reglamento de la Ley.

5. COMPARACION DE LA NORMATIVA VIGENTE Y LA MODIFICACION PROPUESTA

Se incluye a continuación el plano actual y el propuesto.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No se modifica con respecto al documento aprobado definitivamente.

EN TOLEDO, NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO



Lluís Álvarez Texidor
Arquitecta Col. 11.826 COACM

ÁLVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS



Ignacio Álvarez Texidor
Arquitecto Col. 11.822 COACM

ÁLVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS

DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS

1.- Generalidades.

La presente modificación puntual del Plan Parcial de San Bernardo 2ªfase no modifica ningún parámetro de las normas urbanísticas, tampoco genera ninguna nueva normativa.

Solamente se trata del intercambio de uso de una parcela por otra, no generando ningún apartado de la normativa urbanística en vigor.

DOCUMENTO IV. PLANOS INFORMACIÓN

Se adjuntan a continuación los planos de información de la modificación puntual.

- I01. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DEL AMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACION
- I02. PLANEAMIENTO VIGENTE

DOCUMENTO V. PLANOS ORDENACIÓN

Se adjuntan a continuación los planos de ordenación de la modificación puntual.

- OD.01. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO MODIFICADOS
- Propuesta de plano Refundido

DOCUMENTO VI. MODIFICACIÓN REPARCELACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS FICHAS C-8 Y 398 Y 399

Dentro de la modificación puntual del plan parcial de San Bernardo 2ª fase donde se pretende la Modificación de las condiciones de ordenación detallada cambiando el uso de una parcela terciaria por residencial y a su vez cambiando dos parcelas residenciales por uso terciario para no alterar las condiciones existentes, manteniendo por tanto las superficies actuales de uso terciario y residencial.

El proyecto de reparcelación al que modifica el presente, se trata del proyecto de reparcelación del ámbito denominado como San Bernardo 2ª fase del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, el cual está aprobado definitivamente en comisión municipal de gobierno celebrada el 21 de enero de 1991

2. SITUACIÓN.

Las parcelas se denominan 398, 399 y C-8 del proyecto de reparcelación, que se identifican con las referencias catastrales:

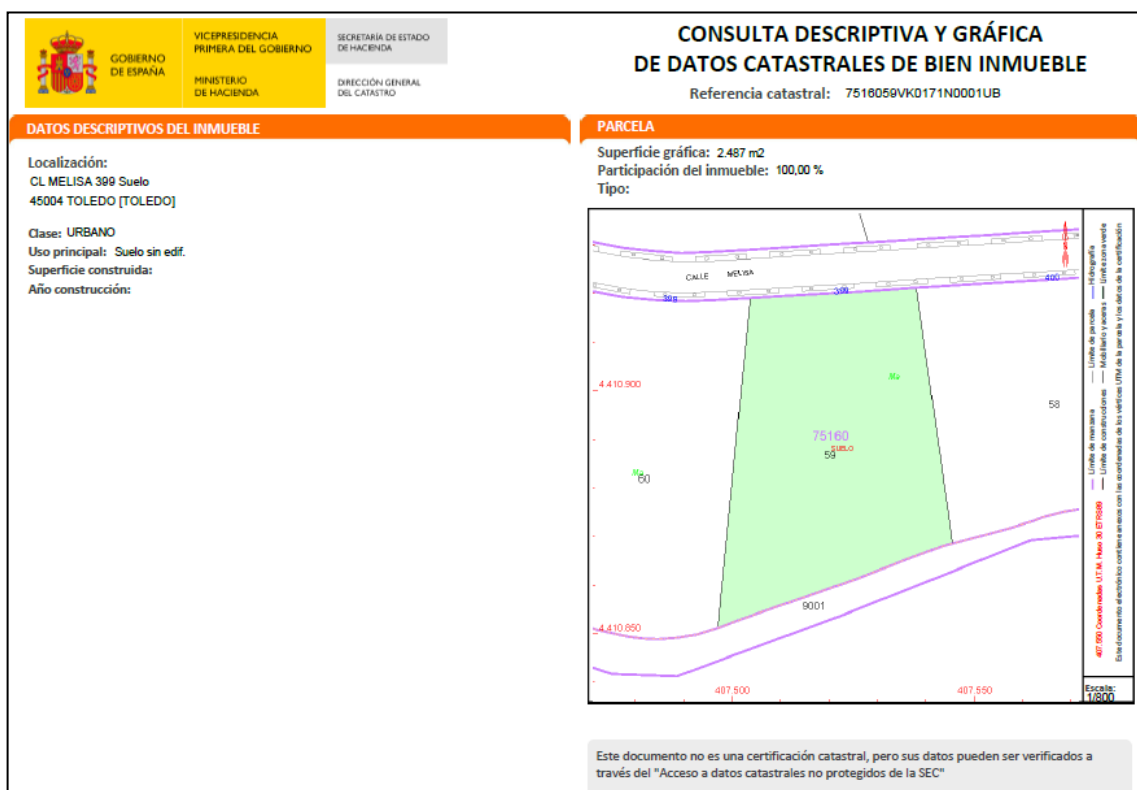
PARCELA	Ref.catastral	m2s catastro	M2S registro	USO ACTUAL	USO PROPUESTO
398	7516060VK0171N0001SB	2.859	2.987,78	RESIDENCIAL	TERCIARIO
399	7516059VK0171N0001UB	2.487	2.690,79	RESIDENCIAL	TERCIARIO
C-8	7619005VK0171N0001IB	5.121	4.778,81	TERCIARIO	RESIDENCIAL
	TOTAL	10.467	10.457,38		

Las parcelas afectadas son las siguientes:

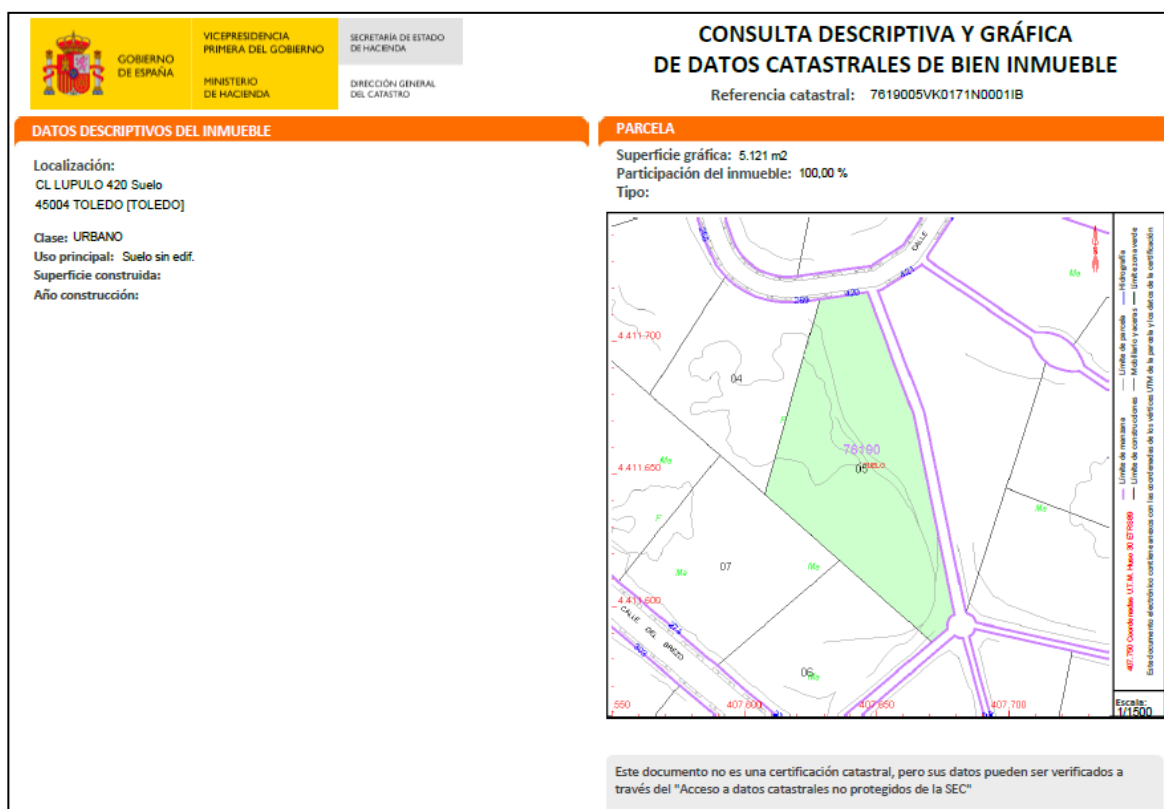
- Parcela 398 con uso actual residencial y referencia catastral: 7516060VK0171N0001SB



- Parcela 399 con uso actual residencial y referencia catastral: 7516059VK0171N0001UB



- Parcela C-8 con uso actual terciario y referencia catastral: 7619005VK0171N0001IB



3. FICHAS MODIFICADAS.

FICHA URBANÍSTICA PARCELA	C-8	SUPERFICIE	4.778,81m2
ORDENANZA REGULADORA	Ordenanza 25.SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO-2 (UU 28B) del PGMOU		
EDIFICABILIDAD	1.135,71m2c		
OCUPACIÓN	20,00%		
TIPOLOGÍA	EDIFICACION AISLADA (EA)		
SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	2.500m2		
CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESTÉTICAS	No se permite el aprovechamiento bajo cubierta		
USO MAYORITARIO	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)		
USOS COMPATIBLES	Los restantes usos dotacionales y terciarios que no se señalen como prohibidos		
USOS PROHIBIDOS	Industrial en todos sus grupos y almacenes grupo I		
	Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º		
	Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª		
	Terciario Recreativo (TR) y de espectáculos categorías 1ª y 2ª		
	Uso dotacional de equipamiento asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª		
LINDEROS	NORTE	Con calle Lúpulo	Linea recta de 14,62ml
	SUR	Con calle peatonal	Linea mixta de 14,43ml
	ESTE	Con calle peatonal	Linea recta de 124,75ml
	OESTE	Con parcela 269,274 y 275	Linea quebrada de 165,40ml
OBSERVACIONES	Libre de cargas y gravámenes		

FICHA URBANÍSTICA PARCELA	398	SUPERFICIE	2.987,78m2s
ORDENANZA REGULADORA	Ordenanza 25.SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO-2 (UU 28B) del PGMOU		
EDIFICABILIDAD	1.885,78m2c		
OCUPACIÓN	50,00%		
TIPOLOGÍA	EDIFICACION AISLADA (EA) Y EDIFICACIÓN PAREADA		
SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	-		
CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESTÉTICAS	No se permite el aprovechamiento bajo cubierta		
USO MAYORITARIO	USO TERCIARIO HOTELERO(TH) en todos sus grados		
USOS COMPATIBLES	Los restantes usos dotacionales y terciarios recogidos en las normas urbanísticas del PGMOU que no se señalen como prohibidos a continuación.		
USOS PROHIBIDOS	Industrial en todos sus grupos y almacenes grupo I		
	Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª		
	Terciario Recreativo (TR) y de espectáculos categorías 1ª y 2ª		
	Uso dotacional de equipamiento asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª		
LINDEROS	NORTE	Con calle Melisa	Linea mixta de 40,12ml
	SUR	Con camino de Hernanpaez	Linea quebrada de 49,83ml
	ESTE	Con parcela 399	Linea recta de 71ml
	OESTE	Con parcela 397	Linea recta de 69,91ml
OBSERVACIONES	Libre de cargas y gravámenes		

FICHA URBANÍSTICA PARCELA	399	SUPERFICIE	2.690,79m2s
----------------------------------	------------	-------------------	--------------------

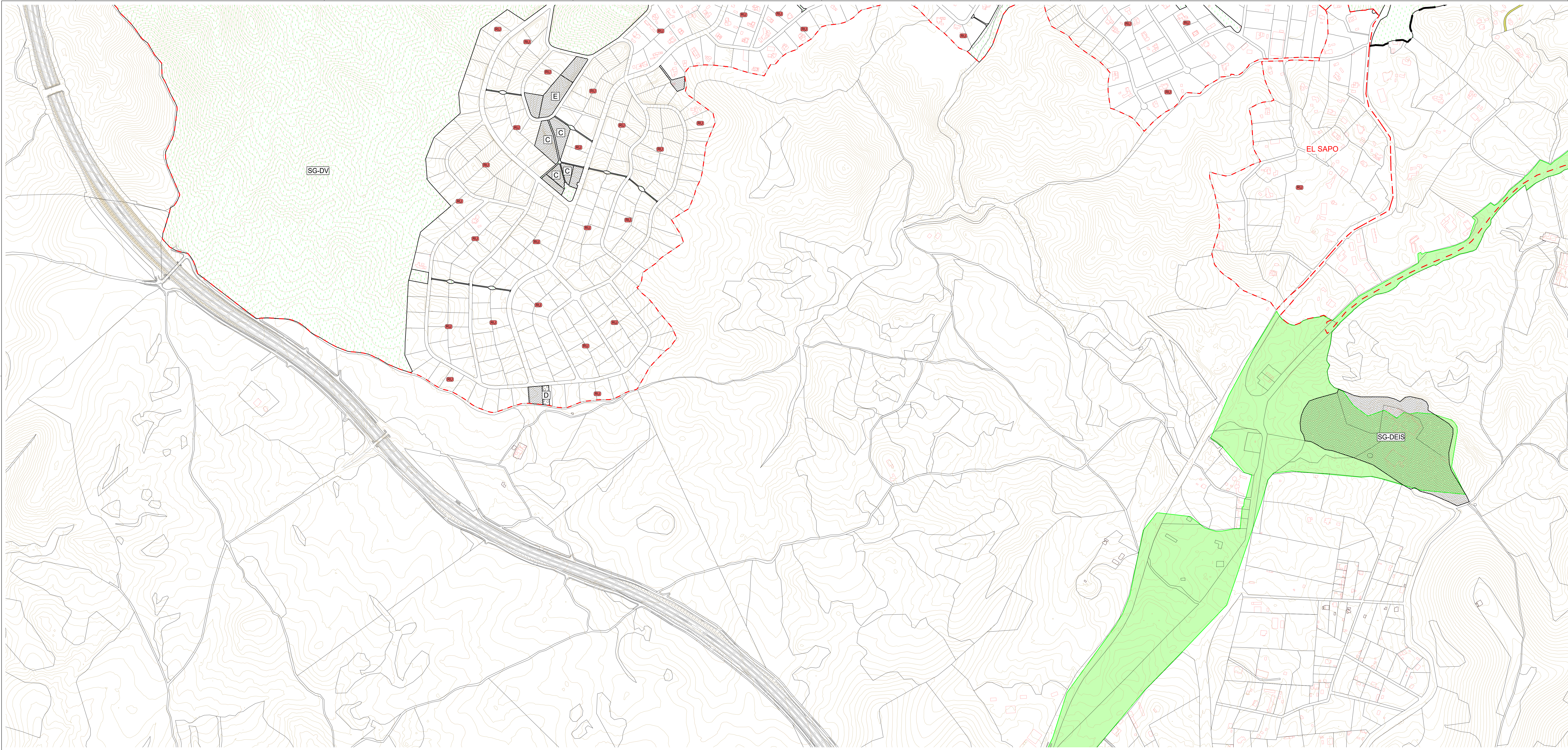
ORDENANZA REGULADORA	Ordenanza 25.SECTOR URBANO DE SAN BERNARDO-2 (UU 28B) del PGMOU		
EDIFICABILIDAD	1.698,33m2c		
OCUPACIÓN	50,00%		
TIPOLOGÍA	EDIFICACION AISLADA (EA) y EDIFICACION PAREADA		
SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	-		
CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESTÉTICAS	No se permite el aprovechamiento bajo cubierta		
USO MAYORITARIO	USO TERCIARIO HOTELERO(TH) en todos sus grados		
USOS COMPATIBLES	Los restantes usos dotacionales y terciarios recogidos en las normas urbanísticas del PGMOU que no se señalen como prohibidos a continuación.		
USOS PROHIBIDOS	Industrial en todos sus grupos y almacenes grupo I		
	Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª		
	Terciario Recreativo (TR) y de espectáculos categorías 1ª y 2ª		
	Uso dotacional de equipamiento asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª		
LINDEROS	NORTE	Con calle Melisa	Linea recta de 38,01ml
	SUR	Con camino de Hernanpaez	Linea recta de 50ml
	ESTE	Con parcela 400	Linea recta de 56,21ml
	OESTE	Con parcela 398	Linea recta de 71ml
OBSERVACIONES	Libre de cargas y gravámenes		

Toledo, NOVIEMBRE 2025



Lluc Alvarez Texidor; Ignacio Alvarez Texidor

Promotor	Plano Información Situación y emplazamiento		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
Ignacio Álvarez Texidor Lluc Álvarez Texidor	Junio 2025	E: 1/2000	1 de 1



DELIMITACIÓN CIGARRALES

DELIMITACIÓN GRADOS

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

ESPACIO COMUNITARIO

PARQUES Y JARDINES

ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSIÓN

EQUIPO URBANO COMUNITARIO

LÍMITE VÍA PECUARIA

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 RELIGIOSO

G

GASOLINERA

Pr

EQUIPAMIENTO PRIVADO

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

TD

TERCIARIO

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986

MODIFICACIÓN 28

REFUNDIDO Noviembre-2018

SAN BERNARDO - MONTESIÓN - LA BASTIDA

ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO

SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO

IGNACIO ALVAREZ AHEDO

AYUNTAMIENTO DE

TOLEDO

PLANO:

23P

HOJA 1 DE 2

ESCALA: 1:4.000

NORTE

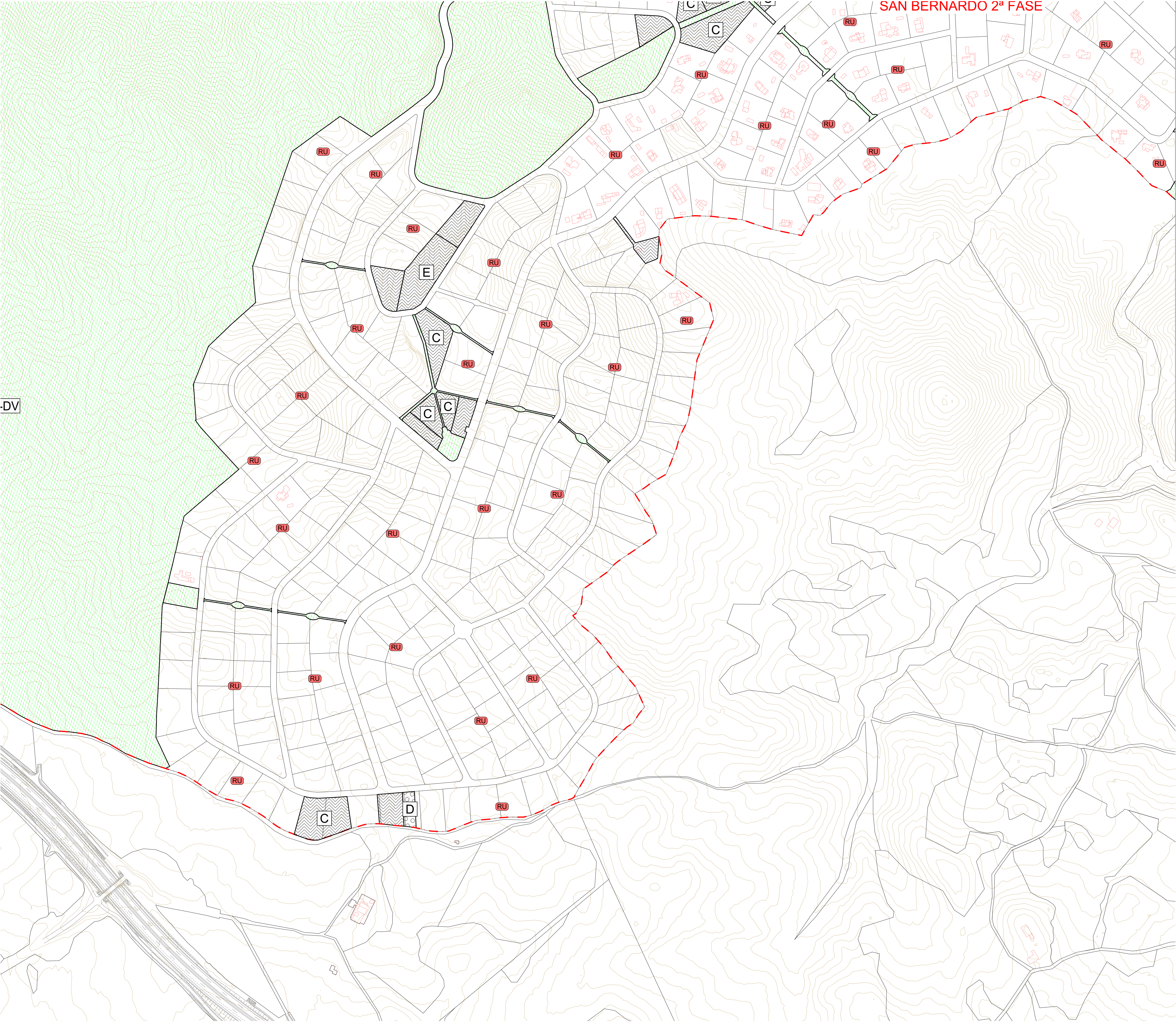
0 10 20 40

U.L.M.

1.02

Modificación puntual Plan Parcial San Bernardo 2ªfase

Promotor	Plano		
Información Planamiento vigente			
Arquitecto	Fecha	Estado	Hoja
Ignacio Alvarez Texidor	Junio 2025	E: 1/3000	1 de 1



SAN BERNARDO 2ª FASE

- DELIMITACIÓN CIGARRALES
- DELIMITACIÓN GRADOS
- DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ESPACIO COMUNITARIO
- PARQUES Y JARDINES
- ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSIÓN
- EQUIPO URBANO COMUNITARIO
- LÍMITE VÍA PECUARIA
- EQUIPO HOTELERO
- EQUIPO ADMINISTRATIVO
- EQUIPO DEPORTIVO Y RECREATIVO
- EQUIPO DOCENTE
- EQUIPO SANITARIO
- EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS
- EQUIPO CÍVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL Y RELIGIOSO
- GASOLINERA
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SISTEMA GENERAL ZONA VERDE
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
- SISTEMA GENERAL DEIS
- SISTEMA GENERAL D-CU-DE
- SISTEMA GENERAL DSA
- SISTEMA GENERAL DAI
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- TERCIARIO

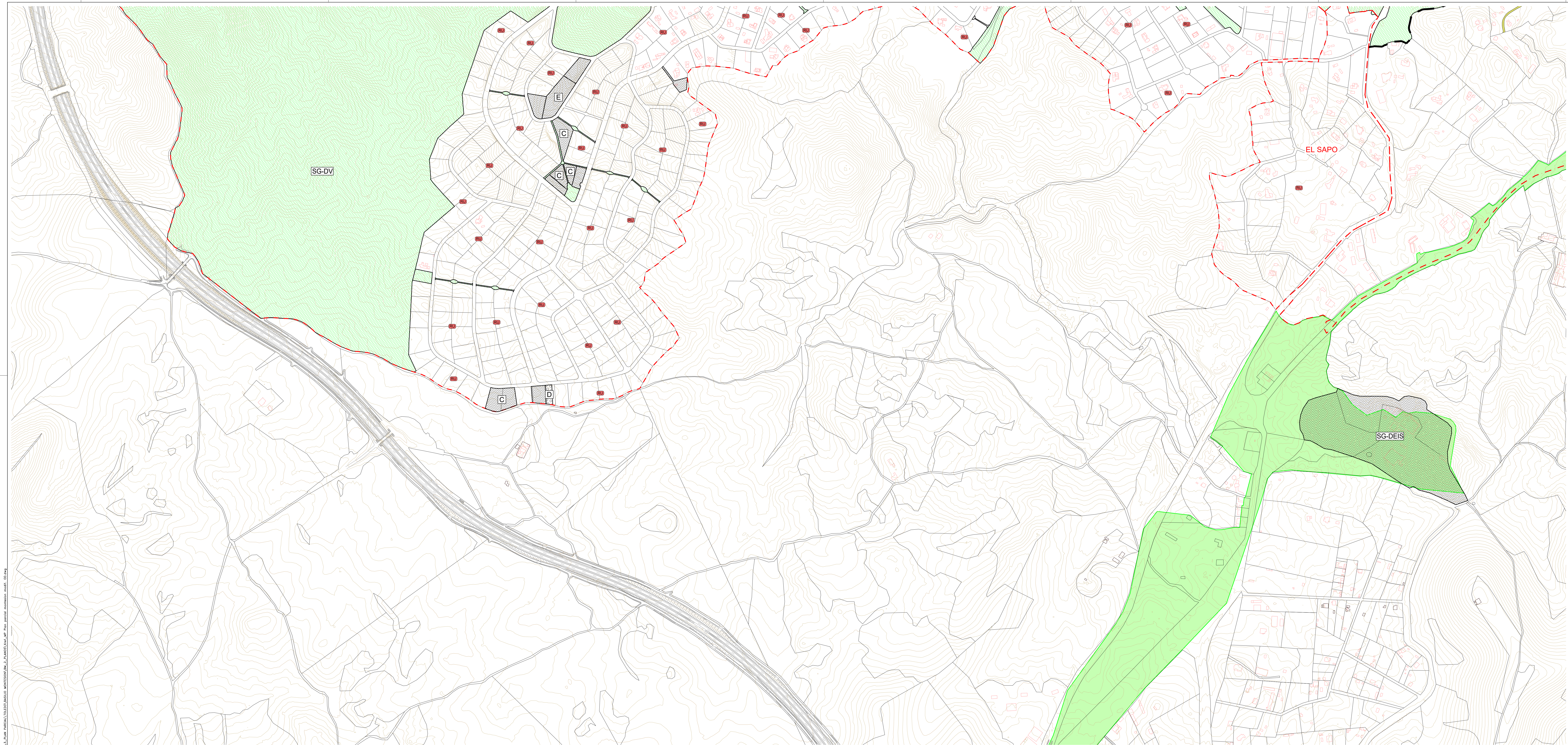


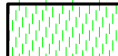
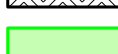
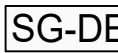
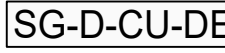
0 10 20 40

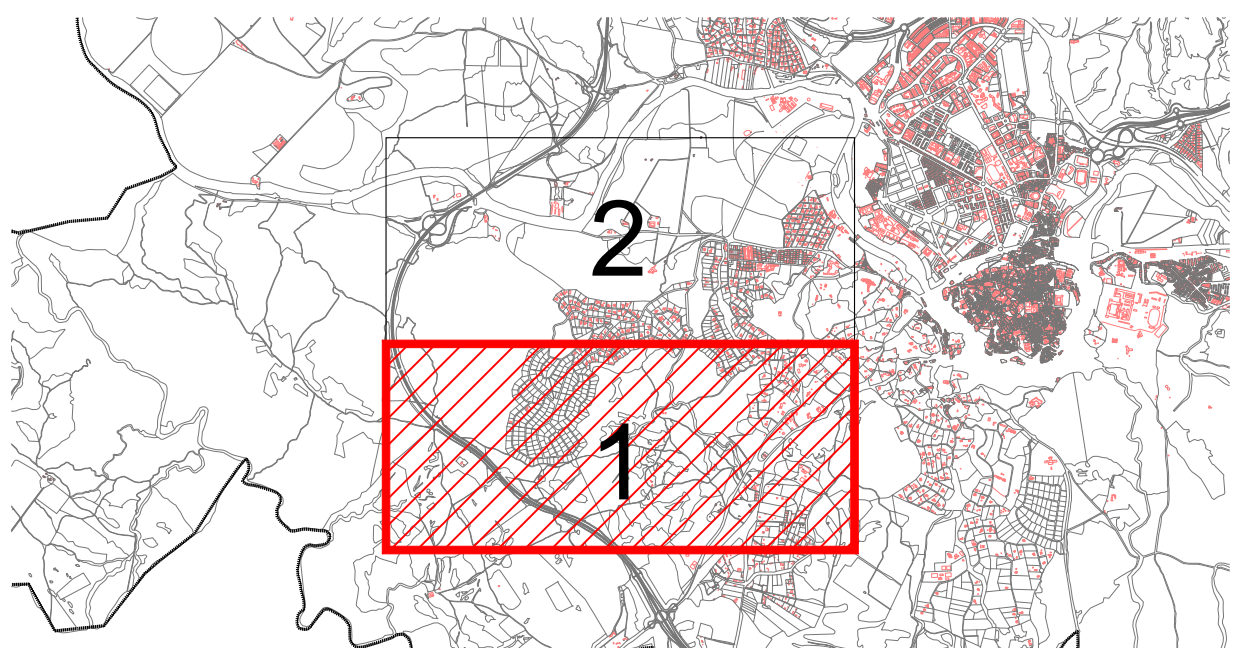
OD.01

Modificación puntual Plan
Parcial San Bernardo 2ªfase

Promotor	Plano		
		Ordenación Usos del suelo modificados	
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
Ignacio Alvarez Texidor Lluc Alvarez Texidor	Noviembre 2025	E: 1/3000	1 de 1



- | | |
|---|--|
|  | DELIMITACIÓN CIGARRALES |
|  | DELIMITACIÓN GRADOS |
|  | DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN |
|  | ESPACIO COMUNITARIO |
|  | PARQUES Y JARDINES |
|  | ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSIÓN |
|  | EQUIPO URBANO COMUNITARIO |
|  | LÍMITE VÍA PECUARIA |
| | |
|  | EQUIPO HOTELERO |
|  | EQUIPO ADMINISTRATIVO |
|  | EQUIPO DEPORTIVO Y RECREATIVO |
|  | EQUIPO DOCENTE |
|  | EQUIPO SANITARIO |
|  | EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS |
|  | EQUIPO CIVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL Y RELIGIOSO |
|  | GASOLINERA |
| Pr | EQUIPAMIENTO PRIVADO |
|  | SISTEMA GENERAL ZONA VERDE |
|  | SISTEMA GENERAL DOTACIONAL |
|  | SISTEMA GENERAL DEIS |
|  | SISTEMA GENERAL D-CU-DE |
|  | SISTEMA GENERAL DSA |
|  | SISTEMA GENERAL DAI |
| | |
|  | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |
|  | TERCIARIO |



PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986

MODIFICACIÓN 28

REFUNDIDO Noviembre-2025

SAN BERNARDO - MONTESIÓN - LA BASTIDA
ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO

SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO
IGNACIO ÁLVAREZ AHEDO



AYUNTAMIENTO DE
TOLEDO

PLANO:
23P
HOJA 1 DE 2

ESCALA: 1:4.00