



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA "PUENTE DE LA CAVA"

Carretera de Navalpino, 12. Toledo.



Arquitectos redactores:

- Ignacio Álvarez Texidor
- Lluc Álvarez Texidor
- José Antonio Rosado Artalejo

Documento Refundido octubre 2025



INDICE

0.ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL REFUNDIDO DE OCTUBRE DE 2025.....	4
A. MEMORIA INFORMATIVA	5
A.1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM.	5
A.1.0. Objeto del documento.....	5
A.1.1. Justificación de la formulación del PERI	6
A.1.2. Situación	7
A.1.3. Superficie y linderos.....	8
A.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO	9
A.2.1. Características geológicas, morfología del territorio y litología.....	9
A.2.2. Topografía y accesos.....	10
A.2.3. Climatología.....	10
A.2.4. Hidrología.....	13
A.2.5. Flora y fauna.....	13
A.2.6. Paisaje.	16
A.2.7. Parajes especiales	16
A.3.1. Usos del suelo. Estructura de la propiedad.	17
A.3.2. Edificaciones existentes.	17
A.3.3. Infraestructuras existentes.....	20
A.4. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL. ..	22
A.4.1. Normativa de aplicación.	22
A.4.2. Normativa específica establecida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.	31
A.4.3. Normativa establecida en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.....	32
A.4.4. Datos de diagnóstico y ordenación del POM anulado de Toledo.	35
A.6.1. Afecciones de cauces. Dominio público hidráulico.	38
A.6.2. Tendidos eléctricos.....	39
A.6.3. Afecciones de vías pecuarias.....	41
A.6.4. Afecciones arqueológicas.	41
A.5.3. Normas de urbanización	44
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	45
B.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	45



B.1.1. Objetivos y criterios de ordenación.....	45
B.1.2. Alternativas posibles.....	45
B.1.3. Ordenación estructural establecida en el Planeamiento General. Justificación de la modificación de dicha ordenación estructural.....	46
B.5.1. Suelo dotacional público.....	52
B.5.2. Aparcamientos.....	55
B.5.3. Viario	56
B.5.4. Infraestructuras	57
B.8.1. Superficies resultantes.....	59
B.8.2. Densidades.	59
B.8.3. Usos.....	60
B.8.4. Edificabilidad y aprovechamiento.	60
B.8.5. Tipologías Edificatorias.....	60
B.8.6. Alturas máximas y número de plantas.	60
B.8.7. Volumen edificado capaz propuesto.....	61
B.8.8. Ocupación y plantas bajo rasante.....	63
B.11.1. Objeto.....	64
B.11.2. Justificación.	65
B.11.3. Resumen de ingresos y gastos.....	70
B.11.4. Conclusión.....	71
C. NORMAS URBANÍSTICAS	72
C.1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	72
C.1.1. Normas generales de los proyectos de urbanización.....	72
C.1.2. Normas particulares de accesibilidad.....	72
C.1.3. Normas particulares de accesibilidad para el mobiliario urbano	72
C.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.	73
C.4.2. NORMA PARTICULAR PARA LOS SUELOS DOTACIONALES DE ZONAS VERDES (DV) .	77
D. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.....	80
E. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.....	82
F. LISTADO DE PLANOS. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN	83
ANEXO 1. ACRÓNIMOS	84



0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL REFUNDIDO DE OCTUBRE DE 2025.

- En noviembre del 2022, se redactó la versión inicial de este Plan Especial de Mejora.
- En febrero de 2023 el Ayuntamiento de Toledo emitió un requerimiento a dicho Plan y cuya respuesta supuso la redacción en marzo de 2023 de un modificado del Plan Especial original.
- En julio de 2023, el Ayuntamiento de Toledo informó la segunda versión del PERIM redactada en marzo de 2023, requiriendo la adecuación de los accesos a la parcela en función del análisis de tráfico generado por la nueva actividad planteada en el PERIM.
- Tras la información al público del expediente, las alegaciones presentadas al mismo y la emisión de los informes sectoriales preceptivos¹, en septiembre de 2024 el Ayuntamiento de Toledo emitió un nuevo requerimiento, solicitando que la documentación presentada se completase con un estudio topográfico actualizado junto con el inventario de especies vegetales existentes, realizados por técnicos competentes. Asimismo, en este requerimiento municipal se solicitó replantear la ubicación propuesta en el PERIM para la materialización de la edificación, debiendo respetar tanto la vegetación como las cualidades y características naturales existentes. De igual modo el requerimiento solicitó resolver la movilidad y accesos con respecto a la funcionalidad de la vía pública y obtener los informes o autorizaciones correspondientes.

Este refundido se redacta, por tanto, para dar respuesta al último requerimiento municipal en sus dos temas principales:

- Adaptación de la parcela edificable a la vegetación autóctona existente en la parcela, recientemente topografiada e inventariada, respetando los ejemplares objeto de conservación según el informe anexo a este PERIM.
- Diseño del acceso viario rodado y peatonal a la parcela de forma que no dificulte y sobrecargue la circulación viaria de la zona.

Finalmente, en este refundido se planteará una reducción de las alturas de la edificación propuesta de forma que esta se integre entre el paisaje circundante y minimice su impacto visual desde la carretera de Navalpino, desde la orilla opuesta del río, desde el puente de la Cava y desde el casco histórico de Toledo.

No obstante, el estudio volumétrico de la edificación planteado en este Plan Especial se considera orientativo y marcador de las directrices generales que habrán de ser tenidas en cuenta en el desarrollo y redacción del Proyecto de Ejecución. El volumen edificado definitivo será objeto del correspondiente Proyecto de Ejecución y su resultado final será el autorizado por el Ayuntamiento en el expediente de emisión de licencia de obras correspondiente.

¹ - Informe de la Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras de marzo de 2024.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tago de junio de 2024.



A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM.

A.1.0. Objeto del documento

Se redacta este documento de planeamiento por encargo de la empresa mercantil EL PUENTE DE LA CAVA, SL, con CIF número B-45580875, y con domicilio en la calle Oslo, número 2, 3º izquierda, de Toledo.

El ámbito territorial al que se circunscribe este Plan se limita a los terrenos colindantes con la margen izquierda del río Tajo, existentes a ambos lados del extremo suroeste del puente de la Cava de Toledo. Estos terrenos coinciden con la parcela catastral 1530701VK1113B, situada en la carretera de Navalpino 12-A, al norte del puente de la Cava; y con una porción de los terrenos situados al sur de dicho puente.

La finalidad principal de este Plan Especial es el establecimiento del uso global mayoritario y la definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para el ámbito de reforma interior objeto del Plan, distintas a las definidas en el Planeamiento General vigente en este momento. Asimismo, este Plan Especial tienen como objeto el establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes, etc, para el ámbito concreto del mismo.

El planeamiento general en vigor en la actualidad es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, (PGMOU-86), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987)².

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.

Entre ambas modificaciones puntuales, ya aprobadas definitivamente, la 28 y la 30, existe otra redactada, la 29, que actualmente está en fase de tramitación y aprobación inicial. Los objetivos principales de esta modificación son la clasificación de los sectores "más urgentes" de suelo urbanizable, que ya se preveían en el POM y que, incluso, alguno tenía el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado; la definición y clasificación del suelo rústico en función de sus afecciones y particularidades, recogiendo las grandes redes de infraestructuras surgidas en los últimos 30 años y actualizando el régimen urbanístico aplicable a la legislación autonómica; la modificación y actualización de las normas urbanísticas del PGOU 86, y la incorporación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

² Recordemos que en marzo de 2018 se publicó en el Diario Oficial de Castilla la Mancha la anulación de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, aprobado en el año 2007. Este hecho produjo el resurgimiento y vigencia del anterior Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986.



Por tanto, en base al objeto de este Plan, como justificaremos a continuación, el mismo corresponde a un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, en adelante PERIM.

Este documento servirá de base para su tramitación correspondiente, de acuerdo con la legislación vigente. En concreto, el presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), (DOCM 21.05.2010), y con arreglo a lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley (en adelante RPLOTAU).

A.1.1. Justificación de la formulación del PERI

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

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

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

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

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

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

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

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

El apartado 1 del artículo 86 del RPLOTAU indica que hay dos clases de Planes Especiales de Reforma Interior, según el objeto de estos:

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

Por su parte, el apartado 3 del mismo artículo 86 del RPLOTAU indica el objeto de los Planes de Reforma Interior de Mejora (PERIM):

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

Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora se definen en el punto 3 del artículo 88 del RPLOTAU:

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



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

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

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

El artículo 87 del Reglamento de Planeamiento, establece una limitación espacial al ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior que va desde la mínima que corresponde con una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora.

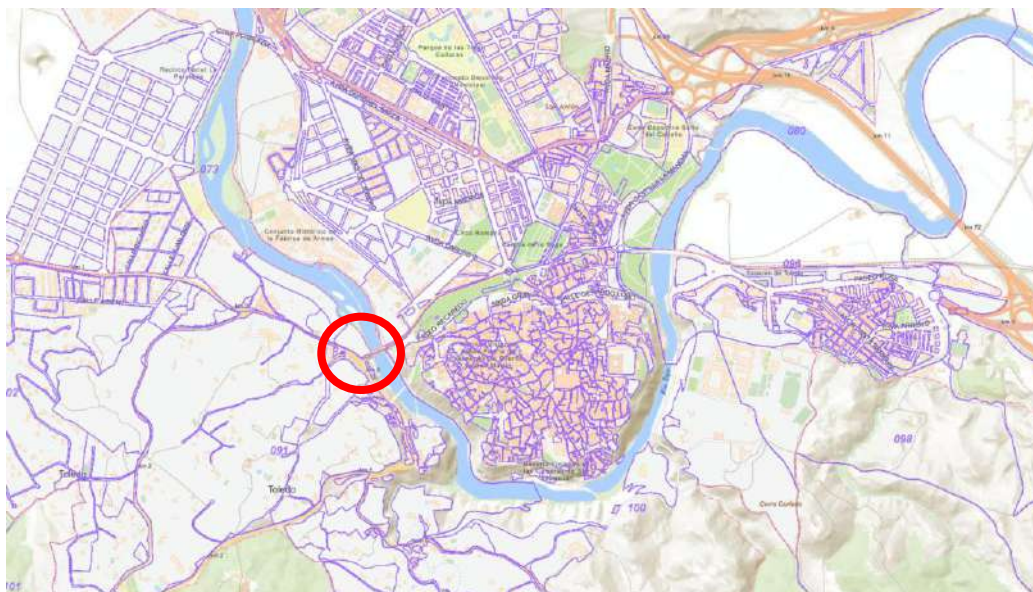
De igual forma esta unidad no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

Sobre el ámbito territorial de este PERIM no existe ningún documento urbanístico previo, si bien se indica que dicho ámbito coincide sensiblemente con la UA-12, "Unidad de actuación Puente de la Cava", del derogado Plan de Ordenación Municipal de Toledo de 2007. Precisamente la innovación planteada en este PERIM se basa en adaptar la ordenación de los terrenos objeto del PERIM a los criterios y objetivos de desarrollo planteados para la citada UA-12 del derogado POM. Estos parámetros básicos de ordenación se basan en:

- La ordenación del borde fluvial junto al puente de la Cava, con la cesión de una gran extensión de zonas verdes junto al Tajo, dando continuidad a la senda del Tajo. Se dará un tratamiento homogéneo a los espacios de cesión permitiendo una continuidad e integración con los espacios libres colindantes y con los recientemente proyectados en la orilla opuesta, en concreto en el "proyecto para la conexión de movilidad y apertura e integración en la ciudad de la senda del Tajo en la zona oeste, desde el puente de San Martín hasta la universidad y Vega Baja" de enero de 2022.
- La creación de un edificio de uso terciario junto al vial situado al oeste de la actuación, denominado "Carretera de Navalpino".
- Garantizar una transición e integración paisajística del espacio resultante de la parcela terciaria y del espacio público de cesión, situando el aprovechamiento lucrativo de la parcela de forma que quede despejado el espacio junto al puente de la Cava, favoreciendo la visión del casco histórico.
- Limitar el impacto visual de la nueva edificación, con la modulación y limitación de su volumen y altura, para garantizar su integración en el entorno urbano cercano y en el nuevo espacio público junto al río.

A.1.2. Situación

El suelo que integra este PERIM, se encuentra al en la zona central del suelo urbano de Toledo, al oeste del casco histórico, cruzando el río Tajo, en la orilla izquierda de este, junto al puente de la Cava. Estos terrenos se configuran como una suerte de transición entre los Cigarrales, el casco histórico y la planicie de la Vega Baja.



Situación del PERIM en base catastral



Situación del PERIM en foto aérea. Fuente Google Earth

A.1.3. Superficie y linderos

La superficie de la actuación asciende a un total de 18.379,75 m^{2s}, tras la medición efectuada sobre el levantamiento topográfico de la zona realizado por el ingeniero topógrafo don Ángel Alejo Fernández, Col 949, en octubre de 2017³. Esta superficie se divide en dos zonas separadas por el puente de la Cava. La porción de suelo al noroeste del puente tiene una superficie de 14.552,43 m^{2s}, mientras que el terreno situado al sureste del puente mide 3.827,32 m^{2s}.

³ El levantamiento topográfico realizado por don Ángel Alejo Fernández forma parte de los planos de información del PERIM.



Es preciso tener en cuenta que, aunque el ámbito del PERIM, a nivel urbanístico está dividido por el puente de la Cava, sin embargo, a nivel físico, de facto, es único, ya que las dos porciones de terreno que conforman el PERIM tienen continuidad bajo el puente y habrán de tratarse de forma conjunta, ininterrumpida y uniforme.

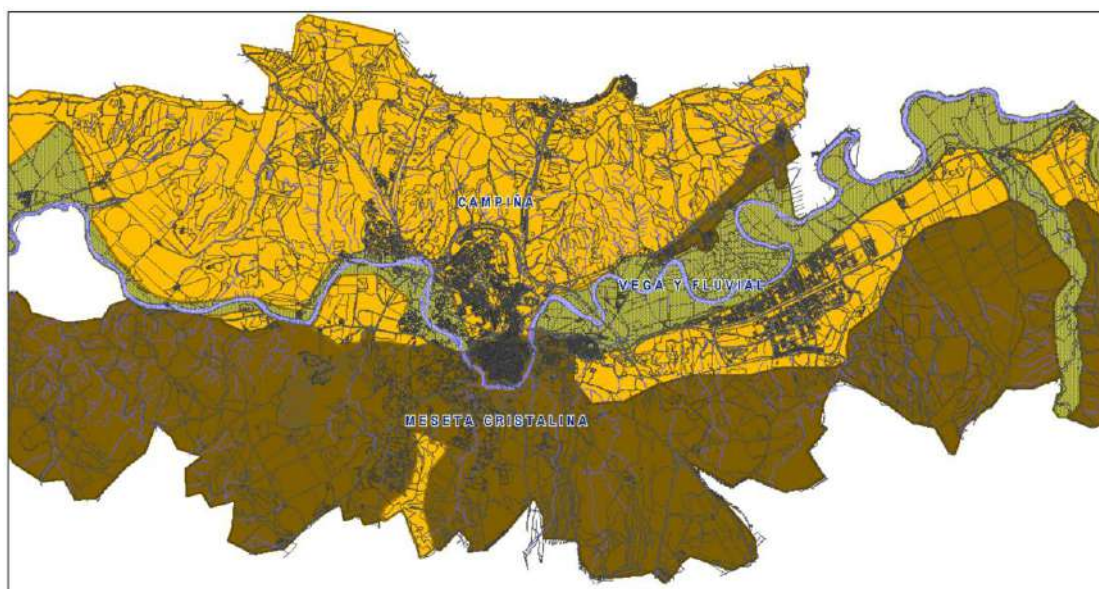
Obviando el puente de la Cava como límite del PERIM, ya que como acabamos de justificar, no lo es, la unidad de actuación objeto del PERIM tiene los siguientes linderos:

- Al noroeste con la parcela sita en la carretera de Navalpino, 3V, con referencia catastral 1031103VK1113A.
- Al este-noreste con el río Tajo y sus zonas de dominio público hidráulico.
- Al sur-sureste con un terreno de ribera situado entre la carretera de Piedrabuena, el puente de San Martín y el propio río Tajo.
- Al oeste-suroeste con la Carretera de Navalpino, con la parcela sita en la carretera de Navalpino, 10 (referencia catastral 1527601VK1112E), con la parcela sita en la carretera de Navalpino, 6 (referencia catastral 1527603VK1112E) y con el parque público municipal situado en las parcelas catastrales 1527604VK1112E y 1527605VK1112E.

A.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

A.2.1. Características geológicas, morfología del territorio y litología.

El término municipal de Toledo cuenta a nivel morfológico tres grandes unidades que caracterizan su territorio, la vega, la campiña y la meseta cristalina. La vega corresponde al relieve fluvial de curso bajo, de muy poca pendiente del río Tajo, que se delimita como una franja central del valle y constituye el eje de afluencia de otros valles menores, de ríos menores y arroyos, entre los que se destaca el río Algodor. La campiña se sitúa al norte de la vega. Se caracteriza por tener un relieve de pendientes medias y suaves, con una alta presencia de pequeños cauces que activan los procesos de erosión. La meseta cristalina tiene como principal rasgo morfológico el escarpe de pendientes fuertes y vertientes complejas, que son visibles entre el valle del Tajo y el bloque metamórfico de Toledo. A continuación, se muestra una imagen que muestra la ubicación de estas unidades morfológicas.





El ámbito de este PERIM se encuentra mayoritariamente en la zona de la vega del Tajo, si bien es cierto que la franja del borde oeste, la más alejada del cauce del río, corresponde con el principio de la meseta cristalina.

En el macizo cristalino existe un dominio litológico de rocas metamórficas compactas y de carácter ácido, gneises migmatíticos, cuya composición mineralógica es semejante al granito, al igual que sus peculiares afloramientos.

Junto al río Tajo, en la zona de vega la presencia de los gneises migmatíticos también es elevada, aunque en la superficie existe un recubrimiento de material alterado, con algún depósito de terraza fluvial en los que predominan los cantos de cuarcita en una matriz arenolimsa, y también en algunos lugares se produce el afloramiento directo de los gneises formando lomos y bloques de roca sana sin ninguna cubierta edáfica o vegetal.

En el ámbito del PERIM los suelos tienen una estabilidad alta y solamente en la zona cercana al río pueden existir problemas de asentamientos debidos a la litología del depósito aluvial y por la presencia de agua. Las grandes pendientes existentes en el borde suroeste, junto a la carretera de Navalpino, condicionarán la implantación de las construcciones. De igual forma la existencia en esta zona de afloramientos de roca migmatita, de consistencia dura y cristalina, condicionarán los trabajos de excavación de los sótanos, las cimentaciones y las redes de infraestructuras y servicios de la presente zona.

A.2.2. Topografía y accesos.

Los terrenos afectados por el PERIM presentan una topografía bastante acusada, en sentido descendente del suroeste al noreste, o lo que es lo mismo, desde la carretera de Navalpino hacia el río Tajo.

La cota media del borde suroeste se sitúa en +432,00 m, y desciende hasta una cota media de 421,34 m en la orilla del Tajo. El descenso de cota se produce con pendientes acusadas en el borde de la carretera y una semiplanicie en el margen inmediato del río.

En la actualidad el único acceso al ámbito del PERIM se produce mediante un portón situado en el borde de la carretera, en la mitad norte de la actuación. Adicionalmente, al sur los terrenos del PERIM están abiertos y en continuidad con los terrenos de borde fluvial existentes entre el puente de la Cava Baja y el puente de San Martín.

A.2.3. Climatología

Se trata de una zona caracterizada por un clima Mediterráneo continental. El régimen de precipitaciones anual es muy bajo, con pocas precipitaciones durante todo el año. Este clima es considerado BSk según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura es en promedio 14.1°C. La precipitación media es de 419 mm al año.

Los vientos dominantes en el municipio son del oeste, como en toda la meseta.

En la tabla siguiente, obtenida de la Agencia Estatal de Meteorología, se resumen los datos climatológicos normales del municipio de Toledo, donde se encuentra la estación meteorológica de la zona.



Valores climatológicos normales. Toledo

Periodo: 1982-2010 - Altitud (m): 515

Latitud: 39° 53' 5" N - Longitud: 4° 2' 43" O - Posición: Ver localización

[Exportar a csv](#)

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	6.4	11.5	1.3	26	76	4.9	0.6	0.1	7.5	12.7	7.0	151
Febrero	8.3	14.0	2.6	25	69	4.7	0.5	0.2	4.0	6.9	6.5	172
Marzo	11.6	18.1	5.0	23	59	3.9	0.3	0.3	1.3	2.3	7.4	228
Abril	13.5	19.9	7.2	39	58	6.4	0.1	1.0	0.9	0.3	5.6	249
Mayo	17.6	24.2	11.0	44	54	6.4	0.0	3.4	0.8	0.0	4.7	286
Junio	23.2	30.5	15.9	24	45	2.9	0.0	2.9	0.1	0.0	10.3	337
Julio	26.8	34.6	18.9	7	39	1.0	0.0	1.5	0.0	0.0	18.5	382
Agosto	26.3	34.0	18.6	9	41	1.5	0.0	2.1	0.0	0.0	15.1	351
Septiembre	22.0	29.0	14.9	18	51	2.9	0.0	1.8	0.4	0.0	9.5	260
Octubre	16.1	22.1	10.2	48	66	6.8	0.0	1.0	2.1	0.0	6.0	210
Noviembre	10.5	15.6	5.3	39	74	5.9	0.1	0.2	6.6	3.3	5.8	157
Diciembre	7.1	11.6	2.5	41	79	6.3	0.2	0.0	7.9	9.8	6.0	126
Año	15.8	22.1	9.5	342	59	53.8	1.8	14.3	31.8	35.5	101.5	2922

Leyenda

T Temperatura media mensual/anual (°C)

TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)

Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)

R Precipitación mensual/anual media (mm)

H Humedad relativa media (%)

DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm

DN Número medio mensual/anual de días de nieve

DT Número medio mensual/anual de días de tormenta

DF Número medio mensual/anual de días de niebla

DH Número medio mensual/anual de días de helada

DD Número medio mensual/anual de días despejados

I Número medio mensual/anual de horas de sol

Figura: Valores climatológicos normales del municipio de Toledo. Fuente: AEMET

Como es sabido, la ciudad de Toledo tiene un microclima respecto a todos los municipios limítrofes, con ambiente algo más seco y caluroso.

Para completar los datos anteriores, se adjuntan los datos, de temperaturas y precipitaciones medias mensuales obtenidos de la plataforma "Climate-Data.org", para el municipio de Toledo, que se acompañan a continuación:



CLIMATE GRAPH // WEATHER BY MONTH TOLEDO

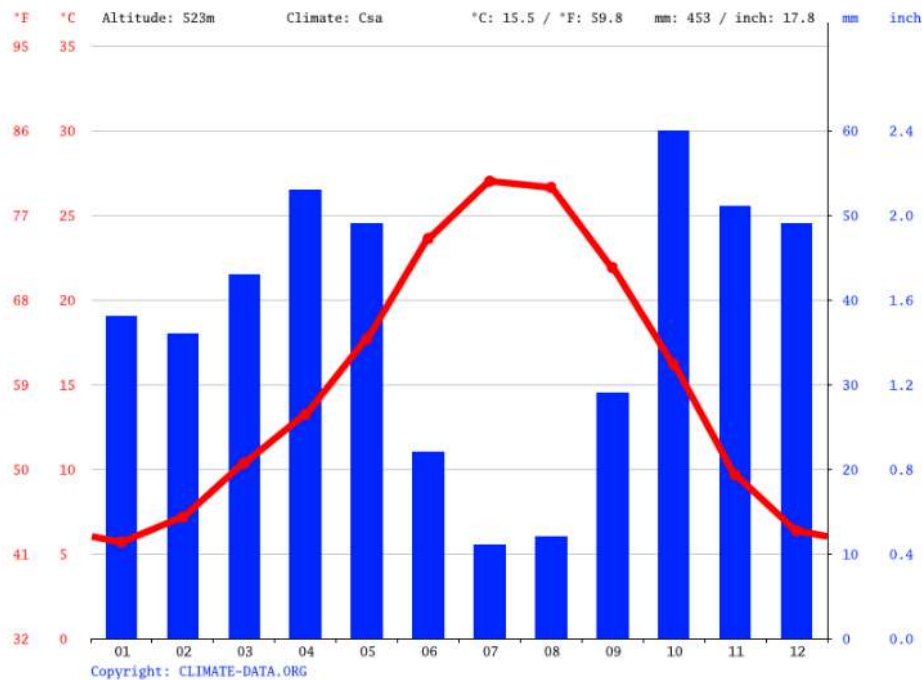


Diagrama de temperatura y precipitaciones mensuales medias de Toledo. Fuente: Climate Data.org

WEATHER BY MONTH // WEATHER AVERAGES TOLEDO

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Avg. Temperature °C (°F)	5.7 °C (42.2) °F	7.2 °C (44.9) °F	10.4 °C (50.6) °F	13.2 °C (55.8) °F	17.7 °C (63.8) °F	23.6 °C (74.5) °F	27 °C (80.6) °F	26.6 °C (79.9) °F	21.9 °C (71.4) °F	16.2 °C (61.1) °F	9.7 °C (49.4) °F	6.3 °C (43.4) °F
Min. Temperature °C (°F)	1.8 °C (35.3) °F	2.6 °C (36.8) °F	5.2 °C (41.3) °F	7.7 °C (45.9) °F	11.7 °C (53) °F	16.9 °C (62.4) °F	20 °C (68) °F	19.9 °C (67.8) °F	16.1 °C (61) °F	11.4 °C (52.5) °F	5.7 °C (42.3) °F	2.6 °C (36.6) °F
Max. Temperature °C (°F)	10.1 °C (50.3) °F	12.1 °C (53.8) °F	15.7 °C (60.3) °F	18.7 °C (65.6) °F	23.4 °C (74.1) °F	29.7 °C (85.5) °F	33.4 °C (92.1) °F	32.9 °C (91.3) °F	27.7 °C (81.8) °F	21.3 °C (70.3) °F	14 °C (57.1) °F	10.7 °C (51.3) °F
Precipitation / Rainfall mm (in)	38 (1)	36 (1)	43 (1)	53 (2)	49 (1)	22 (0)	11 (0)	12 (0)	29 (1)	60 (2)	51 (2)	49 (1)
Humidity(%)	79%	70%	62%	59%	51%	38%	30%	32%	43%	62%	73%	79%
Rainy days (d)	5	4	5	6	6	3	1	2	3	6	6	5
avg. Sun hours (hours)	5.4	6.6	8.0	9.2	11.2	12.8	13.0	12.1	10.4	8.0	6.2	5.5

Data: 1991 - 2021 Min. Temperature °C (°F), Max. Temperature °C (°F), Precipitation / Rainfall mm (in), Humidity, Rainy days. Data: 1999 - 2019: avg. Sun hours

Tabla climática con valores normales medios de Toledo. Fuente: Climate Data.org



En el climograma se muestra que el mes más seco en el municipio es el mes de julio, con 10 mm de precipitaciones. En el lado contrario, como el mes más húmedo del año se sitúa el mes de octubre.

En el diagrama de temperaturas, se muestra que el mes de julio es el más cálido con un promedio de 27,5°C y el mes más frío del año es enero con una media de 5,7°C.

Finalmente, en la tabla climática se muestra que existe una diferencia de 40 mm de precipitación entre los meses secos y los húmedos. También se muestra que la diferencia de temperaturas entre los meses cálidos y fríos es de 20°C aproximadamente.

A.2.4. Hidrología

El río Tajo es el principal y vertebrador curso fluvial del municipio de Toledo, sobre el que desagua toda la red de aguas superficiales. Los afluentes del río por su margen derecha, los arroyos de Juan Lobar, de la Cantera, de Mazarracín, de Villagómez, Pinedo, del Aserradero, de la Era, de la Monja, del Carrasco, de la Legua, de Valdelobos, del Realejo, etc drenan la zona de campiña hacia el Tajo. Los afluentes de la margen izquierda son arroyos que drenan en el borde de la meseta cristalina, tales como el río Algodor, el arroyo de Guazalete, el de Ramabujas, el de la Fuente del Moro, el de la Rosa, el de la Degollada, el de la Cañada, el del Morterón, el de las Cañas, el de Corral Rubio, el arroyo de Guajaraz, etc.

En particular, el ámbito del presente PERIM, se localiza en la propia ribera del río Tajo, por lo que se conforma como una zona drenante hacia el río. De hecho, existen varias embocaduras de saneamiento de aguas pluviales que vierten directamente al ámbito del PERIM desde la carretera de Piedrabuena.

El régimen del río Tajo desde los años 50 cuenta con una regulación hidráulica mediante obras y azudes en el municipio y embalses aguas arriba. Esta regulación permite que el Tajo, mantenga mucha estabilidad en su perfil longitudinal y transversal y, en la práctica, anula las situaciones de avenida, desapareciendo la llanura de inundación y los sotos asociados a estas zonas que periódicamente se desbordaban.

A.2.5. Flora y fauna

El ámbito del PERIM, al corresponder en su totalidad a terrenos de la ribera del Tajo, cuentan con una vegetación y una fauna muy característica y diferenciada tanto de la unidad urbanística 1E-Cigarrales, en la que inicialmente se encuadran mayoritariamente los suelos del PERIM, como del resto de término municipal de Toledo.

En cuanto a la vegetación, la zona sigue un esquema típico de soto o bosque de ribera con los siguientes estratos verticales:

- Estrato arbóreo: dominado por árboles planocaducifolios que proporcionan sombra a los estratos inferiores. Está integrado por álamos blancos (*Populus alba*), álamos negros o chopos (*Populus nigra*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), olmo (*Ulmus minor*), sauce blanco (*Salix alba*) y sauce frágil (*Salix fragilis*). Además de estas especies aparecen también algunos pinos, más típicos de la zona de los Cigarrales.
- Estrato arborescente: formado por los individuos jóvenes de los árboles de los estratos superiores, a los que se acompañan otros arbustos de talla elevada, como tarays (*Tamarix sp.*) y en menor medida sauces (*Salix sp.*), saúcos (*Sambucus nigra*) y algunas otras especies.
- Estrato arbustivo: son de carácter heliófilo, por lo que se sitúan en los claros con menor presencia de arboledas. Está compuesto por zarzas (*Rubus sp.*), los rosales (*Rosa sp.*) y el majuelo (*Crataegus monogyna*).



- Estrato herbáceo: formado por plantas nemorales, con abundancia de geófitos de fenología precoz. Existe abundancia de especies nitrófilas por el enriquecimiento de los suelos producido por los aportes del régimen natural de avenidas.
- Estrato lianoide: constituido por distintas especies que incluso se comparten por diferentes comunidades, como la zarza (*Rubus sp.*), la clemátide (*Clematis vitalba*), etc.
- Estrato epifítico: formado por musgos, líquenes y hepáticas, siendo abundante y diverso.

A nivel de sección horizontal, las distintas comunidades que se encuentran desde la orilla del cauce, hasta el borde exterior de la vega son las bandas de helófitos, las saucedas, las alamedas, las olmedas y finalmente los tarayales que pueden disponerse en cualquier parte.



Imagen aérea del ámbito del PERIM mostrando las diversas franjas de vegetación desde el río.



Imagen de la vegetación de la zona norte del PERIM desde el puente de la Cava



Este esquema corresponde a una sección típica de soto de alameda o alameda-olmeda, tal y como la describe el autor José Ángel García-Redondo Moreno en su trabajo "Caracterización ecológica de las riberas del Tajo en la comunidad de Madrid", del que se presenta a continuación una imagen explicativa.

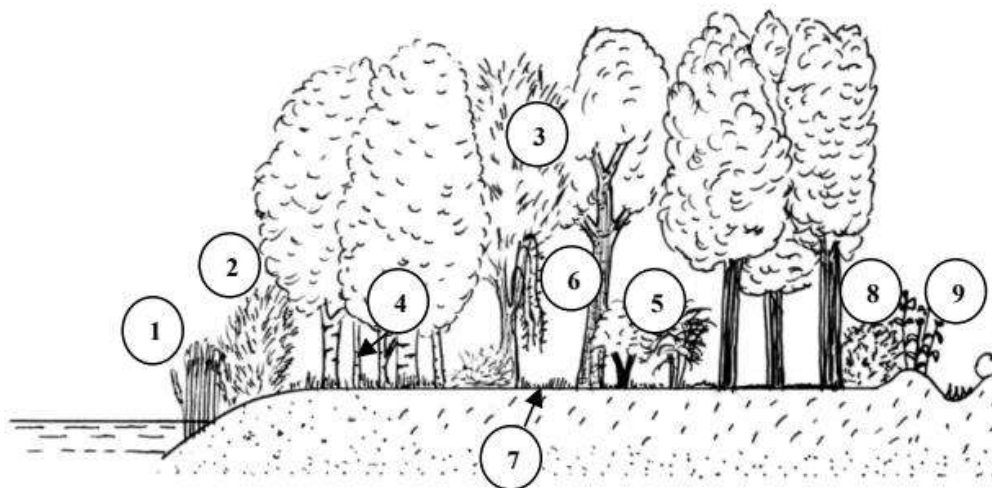
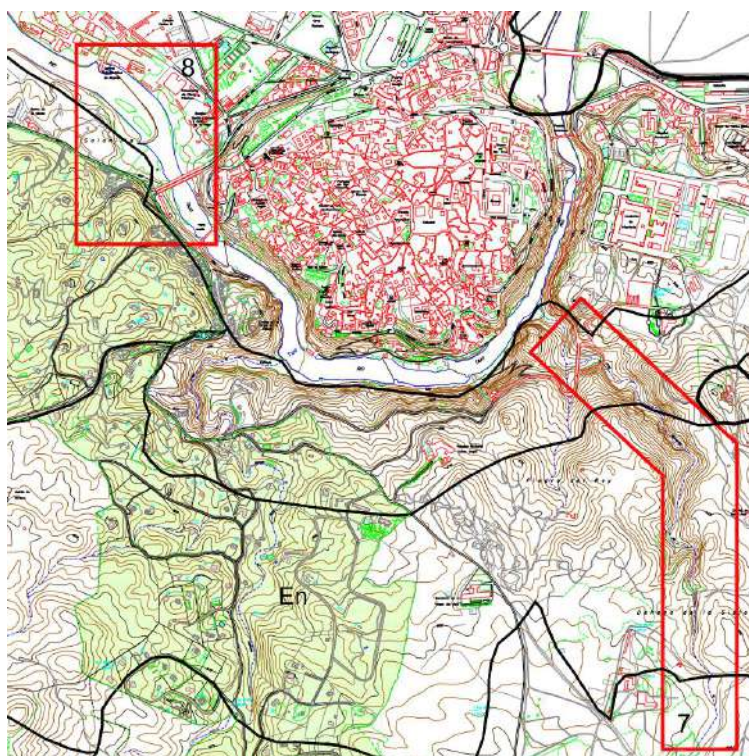


Imagen del libro Caracterización ecológica de las riberas del Tajo en la comunidad de Madrid, escrito por don José Ángel García-Redondo Moreno. Sección de un soto típico de alameda o alameda-olmeda: 1: Comunidad de helófitos; 2: Saucedal arbustivo; 3: Estrato arbóreo de álamo blanco, álamo negro, sauce blanco, fresno y olmo; 4: Estrato arborescente de árboles jóvenes y taray; 5: Estrato arbustivo con zarza, majuelo y escaramujo; 6: Estrato lianoide con zarza, clemátide, lúpulo, etc.; 7: Estrato herbáceo fundamentalmente de gramíneas; 8: Orla espinosa de mismas especies que el estrato arbustivo; 9: Comunidad de megaforbias ruderales en el borde del soto.

En este sentido, durante la tramitación de este PERIM se ha realizado un estudio pormenorizado de la vegetación del ámbito. Este estudio, redactado en diciembre del 2024 por el ingeniero técnico forestal don Germán Cabanillas Fernández, se denomina "INFORME TÉCNICO INVENTARIO VEGETACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "Puente de la Cava". Carretera Navalpino, 12 TOLEDO", y forma parte de la documentación de este PERIM.

Respecto a la fauna, la unidad urbanística 1E-Cigarrales, del PGOU-86, en la que se ubica originalmente el ámbito de este PERIM, no es especialmente significativa. La fauna en esta zona está condicionada por la influencia del medio urbano y las actividades humanas en todo el entorno cercano del Plan Especial. El grupo faunístico mejor representado es el de las aves, por su capacidad de adaptación a distintos hábitats y por su facilidad de desplazamiento. Además, la proximidad del curso fluvial focaliza la presencia de determinadas especies de aves acuáticas. Los mamíferos silvestres son un grupo con mucha menor representación que las aves. Los micromamíferos, anfibios y reptiles, por el contrario, encuentran un mejor acomodo en este entorno. De hecho, los terrenos que conforman el PERIM se ubican en una de las dos únicas zonas de interés faunístico de la unidad urbanística de los Cigarrales, en concreto en la denominada zona de Riberas del Puente de San Martín⁴.

⁴ La otra zona de interés faunístico de la unidad urbanística 1E se constituye en el Barranco de la Degollada.



Extracto del plano de información "4.2. Medio Natural", del derogado Plan Especial de Cigarrales, en el que se muestran las dos áreas de interés faunístico de la unidad urbanística de los Cigarrales.

A.2.6. Paisaje.

Nos referimos en este punto a lo particular del escenario visual y natural que ofrece el ámbito de este PERIM, en relación sobre todo a las características paisajísticas del entorno y del resto del municipio. Como se ha dicho en el punto anterior, la situación de ribera de estos terrenos propicia una vegetación muy característica y singular en el entorno cercano, propia de los sotos naturales, que a su vez alberga una reserva de fauna natural, vinculada al cauce fluvial muy rica y variada. Además de esto, ha de tenerse en cuenta a nivel visual y paisajístico la relación de esta zona con el casco histórico y el río. La vista debe cuidarse desde ambos lados del río, es decir, tanto la vista desde la zona del PERIM hacia el casco histórico, como desde el casco histórico hacia la vista del río y los cigarrales.

Es por ello que esta zona es tan rica desde el punto de vista paisajístico y visual y se constituye como un espacio con un alto valor escénico, en continuidad inseparable, a través del Tajo, con el casco histórico.

Por ello, habrá de tenerse especial cuidado y sensibilidad en la ubicación, volumetría y diseño de la edificación que se implante en esta zona. La misma deberá integrarse de forma elegante y discreta en el lugar, permitiendo mantener los valores paisajísticos y naturales del sitio, sin desentonar ni entorpecer las vistas hacia el casco histórico, y a su vez, sin alterar o distorsionar las vistas desde el casco hacia el río.

A.2.7. Parajes especiales

Según se recoge en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, no existe ninguna zona incluida dentro de la Red Natura 2000.

Tampoco existe dentro del municipio ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).



De igual forma, en el ámbito del presente PERIM no se ha detectado la presencia de especies arbóreas o arbustivas protegidas por la legislación vigente.

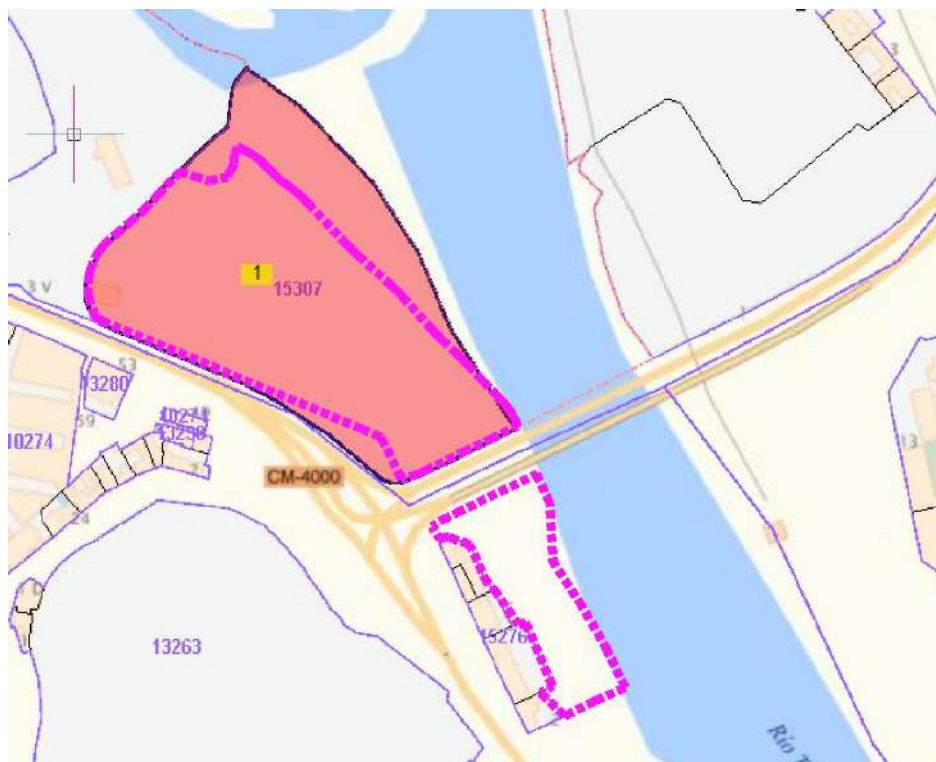
A.3. USOS DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

A.3.1. Usos del suelo. Estructura de la propiedad.

El terreno se encuentra dentro del suelo clasificado como Urbano Consolidado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana 1986 de Toledo, en una zona del exterior del Casco Histórico. En concreto el ámbito de este PERIM está incluido en 2 unidades urbanísticas diferentes. La zona sureste está dentro del ámbito de la unidad urbanística "1-A Casco Histórico-Artístico", mientras que la zona noroeste se enmarca en la unidad urbanística "1E-Cigarrales".

En la actualidad los suelos del PERIM carecen de cualquier uso y actividad, ya que ni tan siquiera se cultivan.

En cuanto a la estructura de la propiedad, el ámbito del PERIM afecta a una única parcela catastral, ubicada entre el puente de la Cava y el límite noroeste del ámbito. En concreto se trata de la parcela 1530701VK1113B0001QE, con dirección en la Carretera de Navalpino, 12-A, propiedad de la mercantil El Puente de la Cava SL. El resto del ámbito, al sur del puente de la Cava, carece de referencia catastral, no vinculándose por tanto ese suelo a propiedad privada alguna.



Superposición del perímetro del ámbito del PERIM (línea rosa discontinua) con las parcelas catastrales afectadas por el PERIM.

A.3.2. Edificaciones existentes.

Los terrenos del ámbito de actuación se encuentran prácticamente libres de edificaciones. Solamente existen restos de una antigua casa de labor de una planta, vinculada a una



huerta, en el vértice noroeste de la parcela. La superficie construida de esta vivienda, deshabitada y en semi ruina, es aproximadamente de 90,00 metros cuadrados. El desarrollo de este PERIM y la ejecución de la edificación prevista obligará a la demolición completa de estas construcciones.



Imagen aérea tomada de Google Earth de la pequeña casa de labor situada en el extremo noroeste de la parcela.



Vista exterior de la casa de labor.

Además de esta edificación, en el borde este de la actuación, en su margen exterior, junto al borde del río, bajo el puente de la Cava, pero ya fuera del ámbito del PERIM, junto también existe una pequeña caseta de instalaciones, perfectamente compatible con las previsiones de este Plan Especial.



Caseta de instalaciones bajo el puente de la Cava

Finalmente se ha de indicar que el ámbito del PERIM linda en su borde suroeste con unas edificaciones de carácter residencial de pequeña envergadura y con un pequeño parque público, conectado mediante rampa y escalera con el paseo peatonal paralelo a la carretera de Navalpino y que comunica con el puente de San Martín.



Borde sur del PERIM con las edificaciones y el parque colindantes en el borde suroeste (a la izquierda de la imagen)



Imagen de las edificaciones y el parque colindante con el PERIM en su borde suroeste, vistas desde el puente de la Cava.

A.3.3. Infraestructuras existentes.

En las inmediaciones del ámbito del presente PERIM, y más exactamente en su borde suroeste, coincidente con la Carretera de Navalpino, se cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para la conexión de este terreno con las infraestructuras urbanas municipales. A saber:

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

Se indica asimismo que existe una línea aérea de energía eléctrica de media tensión que discurre atravesando la unidad de noreste a suroeste. El tramo de esta línea afectado por el PERIM se deberá soterrar.

A continuación, se muestran algunas fotografías del borde del PERIM en su contacto con la Carretera de Navalpino, mostrando alguno de los registros de las infraestructuras urbanas existentes. En el plano topográfico de información, se han reflejado todos estos registros, así como los armarios de instalaciones existentes.



Registro de saneamiento en la acera de la Carretera de Navalpino



Registro de saneamiento en la acera de la Carretera de Navalpino



Armarios de cuadros eléctricos junto al muro de cerramiento oeste.



Registros de agua, saneamiento y gas en el espacio libre existente entre el borde oeste del ámbito, el puente de la Cava y la Carretera de Navalpino



A.4. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

A.4.1. Normativa de aplicación.

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa que se detalla a continuación:

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto



Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).

- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).

VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida
- Decreto 65/2007 de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 30 de junio de 2022, del consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales
- Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida
- Decreto 81/2007 de 19 de junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.



- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 1/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 22/2016, de 10/05/2016, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, aprobado por el Decreto 33/1998, de 5 de mayo.
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 78/2016, de 20/12/2016, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha

LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).



- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

FERROCARRIL

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias

ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).



- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

EFICIENCIA ENERGETICA

- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 2/2022, de 19 de mayo, de aplicación y desarrollo de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

MINERIA

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

ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).



- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 236/2015, de 22 de diciembre, por el que se establece el currículo de Educación Básica y se implanta en la Comunidad Autónoma del País Vasco

ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha
- Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).



- Orden de 28/05/2013, de la Consejería de Agricultura, por la que se regulan los servicios de prevención y extinción de incendios forestales
- Orden 126/2021, de 12 de agosto, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se revisan y actualizan diversos planes de protección civil
- Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM).
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

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

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).



- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.



- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Ley 54/1997 de 27 de noviembre del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

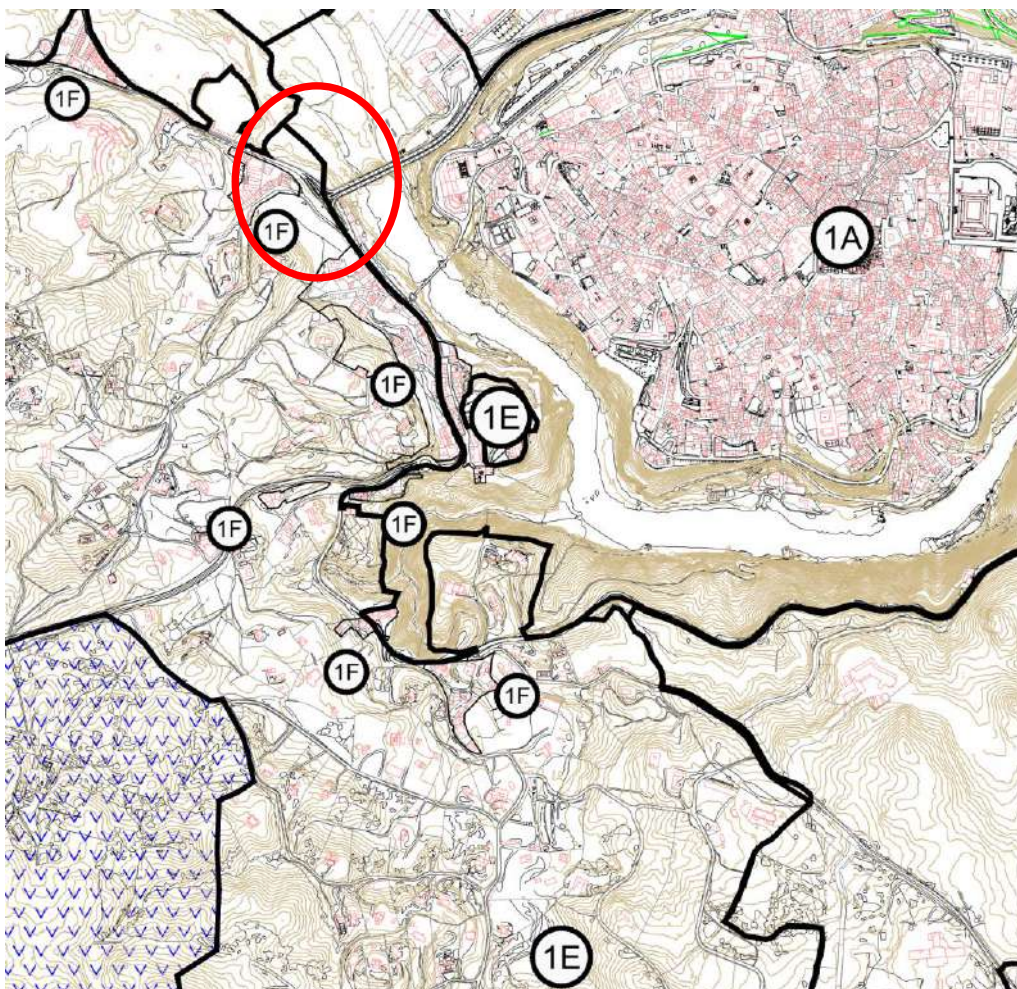
- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).



- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

A.4.2. Normativa específica establecida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Como se ha dicho en el punto A.3, el terreno objeto de este PERIM se encuentra dentro del suelo clasificado como Urbano Consolidado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana 1986 de Toledo, en una zona del exterior del Casco Histórico, perteneciente a las unidades urbanísticas "1-A Casco Histórico-Artístico" y "1E-Cigarrales".



Extracto del plano "2P Clasificación del Suelo" de la MP 28 del PGMOU-86. Se ha marcado con una elipse roja la ubicación del PERIM.

Como puede verse en la imagen anterior la zona noroeste del PERIM está incluido en la unidad urbanística "1E – Cigarrales", la cual está regulada por la Ordenanza nº2-Cigarrales del PGMOU-86, en la que se establecen las siguientes determinaciones:

- **(OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - o Edificabilidad: 0,10 m²/m²

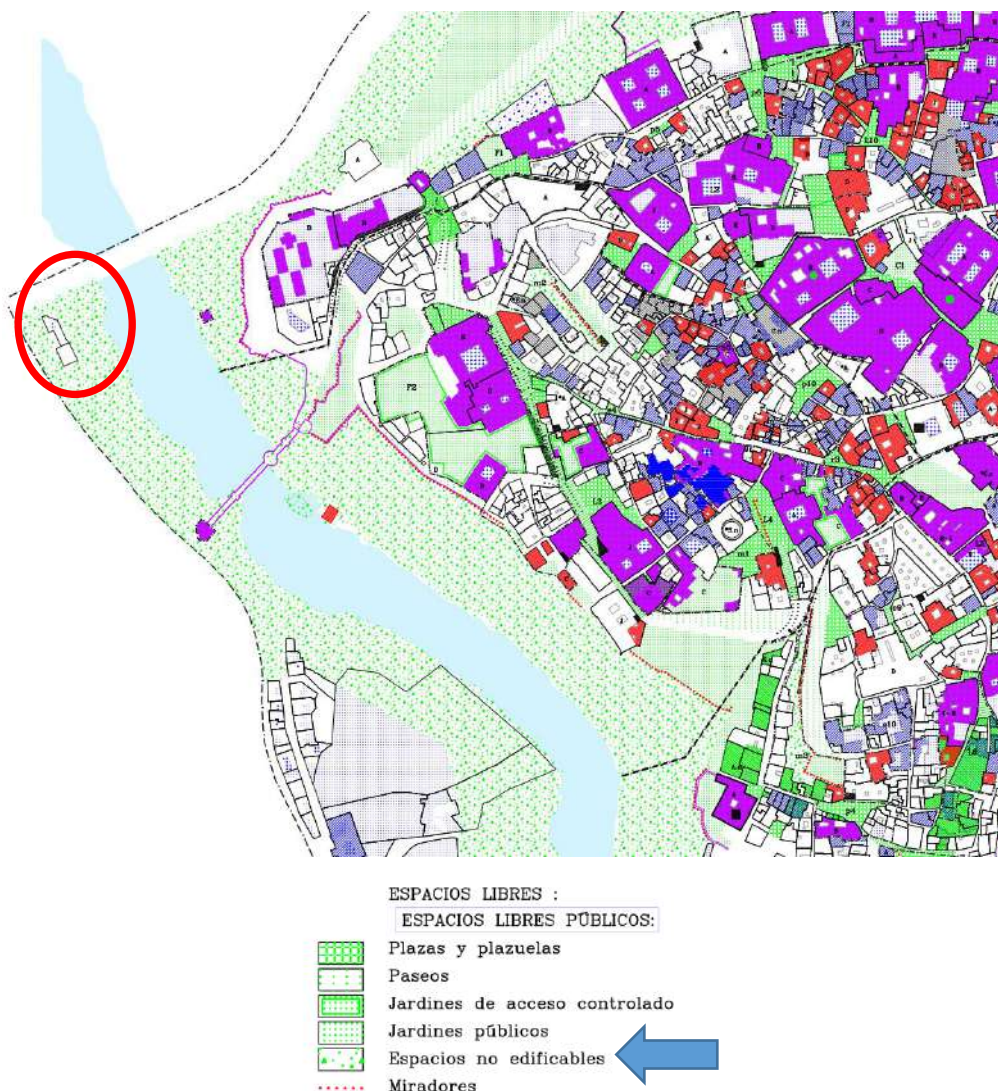


- *Hasta la aprobación del Plan Especial de los Cigarrales⁵, que podrá modificar este criterio, no se permite una superficie superior a 2.000 m² construidos sobre rasante, en una o en agrupación de parcelas. Las construcciones existentes con superficie superior no quedarán fuera de ordenación.*
- *El Plan Especial podrá establecer límites de la superficie construida en función de los grados y usos de aplicación, o de la situación en concreto de la parcela.*
- **(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - *6,50 metros al alero, equivalentes a 2 plantas.*
- **(OD) Condiciones de parcela.**
 - *Ocupación máxima: 5%, en parcelas inferiores a 20.000 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de Plan General, 10% con límite máximo de 1.000 m².*
 - *Distancias mínimas: Tres (3) veces la altura correspondiente a la edificación en el punto medio de la fachada.*
 - *Parcela mínima: Se definen tres grados en función del emplazamiento de la parcela, según figura en el plano de ordenación detallada:*
 - *Grado 1º. 40.000 m².*
 - *Grado 2º. 20.000 m².*
 - *Grado 3º. 7.500 m².*
- **(OD) Tipología de la edificación.**
 - *Vivienda unifamiliar y edificios singulares.*
- **(OD) Usos prohibidos:**
 - *Vivienda colectiva o plurifamiliar, y vivienda adosada.*
 - *Todo tipo de industrias, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.*
 - *Todo tipo de uso terciario.*
 - *El Plan Especial de los Cigarrales podrá establecer usos terciarios hoteleros en función de las características físicas, históricas, ambientales o paisajísticas.*
- **(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - *Se prohíbe las urbanizaciones de tipo convencional.*
 - *Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.*
 - *Se permite la depuración individual.*
 - *Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreos. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros.*

A.4.3. Normativa establecida en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Por su parte, la zona sureste del PERIM, está incluida en la unidad urbanística "1 A – Casco histórico", regulada por la Ordenanza nº 1 – Zona 1 A, en la que es de aplicación el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997. Se incluye a continuación una imagen-extracto del plano de síntesis H.3.1 del PECHT.

⁵ En el año 2007 se aprobó el Plan Especial de los Cigarrales de Toledo. Al haberse redactado el mismo al amparo del POM derogado, al igual que este, tampoco este Plan Especial está vigente en la actualidad.



Extracto del plano "H.3.1" del PECHT. Se ha marcado con una elipse roja la ubicación del PERIM.

En la imagen anterior se muestra que la parte del PERIM incluida en el ámbito del PECHT está calificada como "espacio libre público", y en concreto como un "espacio no edificable".

Estos espacios libres quedan definidos en el capítulo 2º "Espacios Libres", del Título IV de las ordenanzas del PECHT, que se transcriben a continuación.

- **Artículo 4.5. Definición.**

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables, para mantener las características del Casco Histórico. A los viales públicos les será de aplicación lo establecido en el Capítulo anterior.

2. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

- **Artículo 4.6. Clasificación.**



1. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.
 2. Son espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.
 3. Son espacios libres privados los claustros, patios mayores, jardines y demás espacios privados no edificables. Asociados a una edificación principal tienen una función de esponjamiento dentro de tramas consolidadas o forman parte del sistema periférico del Casco que configura la fachada del declive de los rodaderos.
 4. A efectos de lo establecido en este artículo se adoptan las siguientes definiciones:
 - a) Las plazas son lugares de paso, estancia y relación, con pavimentación singularizada y en los que la arquitectura refleja la voluntad de definición del perímetro y del espacio.
 - b) Las plazuelas son espacios de comunicación formados por ensanchamientos de calles o por el encuentro de varias y en los que existe algún elemento u objeto singular.
 - c) Los paseos son lugares de tránsito que se identifican por su carácter lineal, generalmente asimétrico, y la presencia de vegetación. Actúan como recogedor, borde o recorrido de límites entre partes de la ciudad. Son característicos de Toledo los miradores orientados principalmente al sur.
 - d) Los jardines son espacios ornamentales constituidos por especies vegetales, en muchos casos no transitables, a cuyo mantenimiento debe dedicarse especial atención y que sirven, por regla general, a la edificación colindante.
 - e) Los claustros y patios mayores son espacios semiprivados o colectivos que constituyen el centro de las actividades y relaciones de la comunidad que ocupa el edificio a que pertenece. El Plan Especial se propone fomentar su accesibilidad, contemplación y disfrute a través del zaguán o de espacios de carácter colectivo. Los espacios laterales porticados que en ellos existan, tanto en planta baja como en las superiores, deben mantenerse en su concepción tipológica.
 - f) Los demás espacios no edificables públicos corresponden en gran parte a los rodaderos, lugares de pendiente acusada e intransitables, en los que se marca el contraste entre el basamento natural del emplazamiento de Toledo y el carácter artificial de las cotas altas⁶.
- Los restantes espacios no edificables privados son en su mayor parte restos de parcelas no ocupadas por la edificación y que no merecen la consideración de jardín, pero desempeñan una función de pasaje, acceso o patio exterior. El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo prevé su ajardinamiento en algunos casos.

- **Artículo 4.7. Condiciones de uso de los espacios públicos.**

1. En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero habrá superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.
2. Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.

⁶ La zona que nos ocupa corresponde precisamente a esta tipología de espacio no edificable público.



3. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas.

El plazo no podrá ser superior a un (1) año en el caso de las licencias y diez (10) años en el de las concesiones. Dichos plazos serán improrrogables, sin perjuicio de que al vencimiento del título pueda otorgarse uno nuevo en las condiciones que en cada caso se determinen.

Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

4. En los espacios ajardinados de uso público se podrán construir excepcionalmente edificaciones de carácter también público, de una sola planta y altura máxima no superior a cuatro (4) metros. Su uso estará necesariamente vinculado al lúdico-recreativo del entorno en que se emplacen, con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) del espacio ajardinado y un máximo de quinientos (500) metros cuadrados por unidad construida.

- Artículo 4.8. Condiciones aplicables a los espacios libres privados.

No se permitirán más actuaciones que las previstas específicamente en el artículo 2.13 de las presentes Ordenanzas.

A.4.4. Datos de diagnóstico y ordenación del POM anulado de Toledo.

En marzo de 2018 se publicó en el Diario Oficial de Castilla la Mancha la anulación de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, aprobado en el año 2007. La anulación del POM no se produjo por defectos o errores en el modelo urbano planteado en este. De hecho, en el caso que nos ocupa, el diagnóstico urbano y la ordenación que planteaba el POM para esta zona, se considera absolutamente certero y válido para el conocimiento y desarrollo de este ámbito.

La memoria informativa del documento previo del POM, en su análisis del medio físico en lo referente al río Tajo, contempló los siguientes problemas ambientales:

- *La delimitación del deslinde del Dominio Público Hidráulico, en los tramos del río Tajo en donde la presión de las actividades urbanas, industriales o simplemente de ocio y esparcimiento es más acusada. La clara delimitación de estos tendrá una repercusión en la ordenación urbanística de la ciudad, al igual que una correcta asignación de usos del suelo compatibles con la cercanía al río.*
- *La baja integración del río con los desarrollos urbanos, esto hace necesario un tratamiento específico para estos espacios desde el Plan de Ordenación. Los condicionantes paisajísticos del Torno del Tajo como son: la topografía y el marcado modelado de las vertientes, no permiten un tratamiento extensivo en sus orillas. Esta situación, hace necesario un tratamiento especial de las vertientes, debido a las elevadas pendientes, que presentan problemas de estabilidad en materiales sueltos. Es un espacio urbano con una extremada fragilidad paisajística, que exige limitar cualquier actuación por su alta incidencia visual que interrumpa con la alta carga histórica y monumental del conjunto.*
- *Las actividades extractivas generan grandes inconvenientes, especialmente las que se encuentran en situación ilegal, al no contar con proyecto ni control de explotación, de esta forma no es posible determinar los daños que causa al cauce y riberas. Las actividades autorizadas deben contar con un proyecto de restauración. En algunos casos mediante la creación de láminas de agua adjuntas al cauce fluvial, pueden*



generar una situación interesante y deseable para el asentamiento e incluso cría y reproducción de variadas especies de fauna acuática.

Como principal problema del río Tajo a su paso por el municipio, tiene la calidad de su agua que es degradada desde aguas arriba, haciendo necesaria la revisión de la correcta depuración de las aguas residuales de los distintos barrios y urbanizaciones en el municipio.

Ante estos problemas, el documento de diagnóstico planteaba las siguientes recomendaciones:

- *Adecuar y forestar el resto de las orillas del río Tajo, que estén en contacto con el suelo urbano.*
- *Comprobar el correcto funcionamiento de las redes y sistemas de saneamiento, así como la depuración de los desarrollos urbanos existentes y futuros.*
- *Vigilar las actividades extractivas que se localicen próximas al cauce dentro del ámbito competencial del ayuntamiento, para evitar la aparición de vertederos incontrolados de cualquier tipo de residuos.*
- *Estudiar la posibilidad de reconvertir antiguas zonas de extracción de áridos, en áreas de estancia y nidificación de aves, complementadas con observatorios y actividades didácticas en el medio fluvial.*
- *Delimitación de la llanura de inundación del Tajo y de todos los cauces fluviales y arroyos importantes, a su paso por el término municipal, con el fin de mantener estos suelos sin ningún tipo de instalación o edificación que pueda ser afectada por inundaciones.*

Pues bien, en base a estas premisas el POM incluyó los terrenos objeto de este PERIM en una unidad de actuación en suelo urbano, en concreto la UA-12, denominada Unidad de Actuación "Puente de la Cava", para la que fijó los siguientes parámetros urbanísticos:

- *Descripción: Ordenación del borde fluvial junto al puente con cesión de zonas verdes y un nuevo edificio hotelero junto a vial.*
- *Uso global: Terciario-hotelero.*
- *Superficie total de la unidad y del área de reparto: 23.718 m²s. Este ámbito constituye un área de reparto independiente.*
- *Superficie edificable: 9.487 m²c de uso terciario. Al resto de usos (residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar, residencial vivienda protegida e industrial) no se les asigna edificabilidad alguna.*
- *Sistemas generales asignados: No se asignan sistemas generales al ámbito.*
- *Zonas verdes: 9.738 m²s*
- *Dotaciones: 9.738 m²s*
- *Aparcamiento: Según estándares del artículo 21 del RP del TRLOTAU.*
- *Condiciones de desarrollo. Objetivos y criterios (OE)*
 - o *Definir un área de movimiento a la carretera que permita regularizar la edificación con nuevo aprovechamiento.*
 - o *Garantizar una transición e integración paisajística del espacio resultante de parcela y del espacio público de cesión*

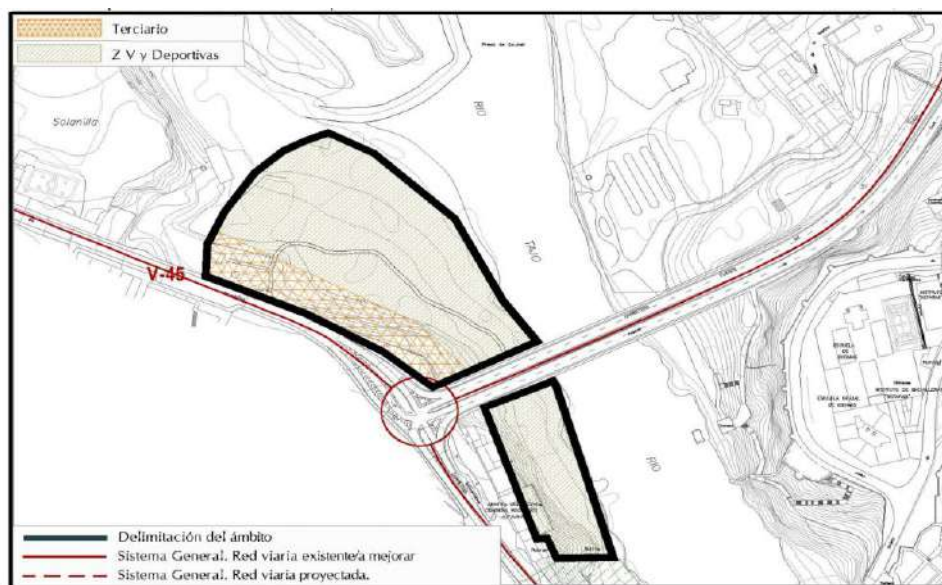


- Se definirán claramente los volúmenes de ordenación en el PERI para producir el menor impacto visual (OD)
- Deberá hacerse cargo de los costes de urbanización y demolición de las edificaciones de la parte sur de la Unidad
- Se dará in tratamiento homogéneo a los espacios de cesión permitiendo una continuidad e integración con los de la UA 23 y la UA11 colindantes a esta Unidad. Se han reservado 19476 m2 para cesiones de zonas verdes y deportivas
- Cuando se tramite el planeamiento de desarrollo se fijará la franja de suelo rústico de protección ambiental junto al río según el Reglamento de Suelo Rústico (dicha franja, independientemente de que sea Sistema General no tendrá derecho a aprovechamiento)
- Se deberá realizar un estudio específico de inundabilidad del Tajo en la Unidad, además de una delimitación previa de zona de policía, cauce y servidumbre (sometiéndose a la correspondiente autorización de acuerdo con la Confederación Hidrográfica)
- -Los usos englobados dentro del Dotacional Privado no previstos en las fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación Detallada del planeamiento de desarrollo detrayéndolos de la edificabilidad de uso terciario hasta un máximo del 25 % de sus u.a.(OD)

A continuación, se incluye la ficha de desarrollo de la UA-12 del POM.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANO				UA-12
UNIDAD DE ACTUACION: PUENTE DE LA CAVA				PERI
Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.				
DATOS BASICOS (OE)				
Descripción:	Ordenación del borde fluvial junto al puente	nº máximo de viviendas:	0 viv	
	con cesión de zonas verdes y un nuevo edificio hotelero junto a vial	viviendas de protección	0 viv	
		densidad SIN S.G.(viv/ha):	0,00 viv/ha	
Uso Global:	Terciario-hotelero	densidad CON S.G.(viv/ha):	0,00 viv/ha	
Superficie total SIN S.G.(m2s):	23718 m2 s	edificabilidad SIN S.G.(m2c/m2)	0,40 m2c/m2	
Superficie total CON S.G.(m2s):	23718 m2 s	edificabilidad CON S.G.(m2c/m2)	0,40 m2c/m2	
SUPERFICIES EDIFICABLES (OD) (uso Global y Compatibles)		APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO		
Dotacional público:	0 m2c	Dotacional público:	0	0 u.a.
Residencial Unifamiliar:	0 m2c	Residencial Unifamiliar:	1,92	0 u.a.
Residencial Plurifamiliar:	0 m2c	Residencial Plurifamiliar:	1,81	0 u.a.
Residencial VP:	0 m2c	Residencial VP:	1,00	0 u.a.
Terciario:	9487 m2c	Terciario:	1,39	13223 u.a.
Industrial:	0 m2c	Industrial:	0,58	0 u.a.
Superficie construida lucrativa TOTAL		TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO		13223 u.a.
Superficie Area de Reparto TOTAL (m2s):		APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m2s)		0,56 u.a./m2s
Deberá cederse el 10% del aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto:		1322 u.a.		
Sistemas generales asignados: no se asignan sistemas generales al ámbito				
Nota:este ámbito constituye un área de reparto independiente				
ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (OE)				
Zonas verdes (m2):		9738 m2s		Dotaciones (m2):
9738 m2s				
Aparcamiento: según estándares del Art. 21 del RP del TRILOTAU				
CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)				

- Definir un área de movimiento a la carretera que permita regularizar la edificación con nuevo aprovechamiento
- Garantizar una transición e integración paisajística del espacio resultante de parcela y del espacio público de cesión
- Se definirán claramente los volúmenes de ordenación en el PERI para producir el menor impacto visual (OD)
- Deberá hacerse cargo de los costes de urbanización y demolición de las edificaciones de la parte sur de la Unidad
- Se dará in tratamiento homogéneo a los espacios de cesión permitiendo una continuidad e integración con los de la UA 23 y la UA11 colindantes a esta Unidad. Se han reservado 19476 m2 para cesiones de zonas verdes y deportivas
- Cuando se tramite el planeamiento de desarrollo se fijará la franja de suelo rústico de protección ambiental junto al río según el Reglamento de Suelo Rústico (dicha franja, independientemente de que sea Sistema General no tendrá derecho a aprovechamiento)
- Se deberá realizar un estudio específico de Inundabilidad del Tajo en la Unidad, además de una delimitación previa de zona de policía, cauce y servidumbre (sometiéndose a la correspondiente autorización de acuerdo con la Confederación Hidrográfica)
- Los usos englobados dentro del Dotacional Privado no previstos en las fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación Detallada del planeamiento de desarrollo detrayéndolos de la edificabilidad de uso terciario hasta un máximo del 25 % de sus u.a.(OD)



Como se desarrollará en la memoria justificativa de este documento, el presente PERIM asume como suyas, por considerarlas absolutamente acertadas y concordantes con el correcto desarrollo urbanístico de la zona, las directrices, objetivos y criterios de ordenación de esta ficha de desarrollo del POM anulado. Aunque, como consecuencia del respeto al arbolado y flora existente en la zona, la parcela edificable no se ajusta exactamente a la geometría prevista en dicho POM.

A.5. OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES PÚBLICAS DE PREVISIBLE INFLUENCIA EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

En principio no se prevé en el momento actual ninguna obra o inversión municipal en la presente zona, salvo las propias derivadas del mantenimiento y conservación de la vía pública del borde oeste y las infraestructuras de servicios urbanos que discurren por esta vía.

De igual forma no se conoce en la actualidad ninguna otra obra prevista en esta zona, que afecte o condicione al Plan Especial.

A.6. AFECCIONES QUE RESULTEN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO ORDENADO.

A.6.1. Afecciones de cauces. Dominio público hidráulico.

Como es sabido, el borde este del ámbito coincide con el cauce del río Tago.

De acuerdo con el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.



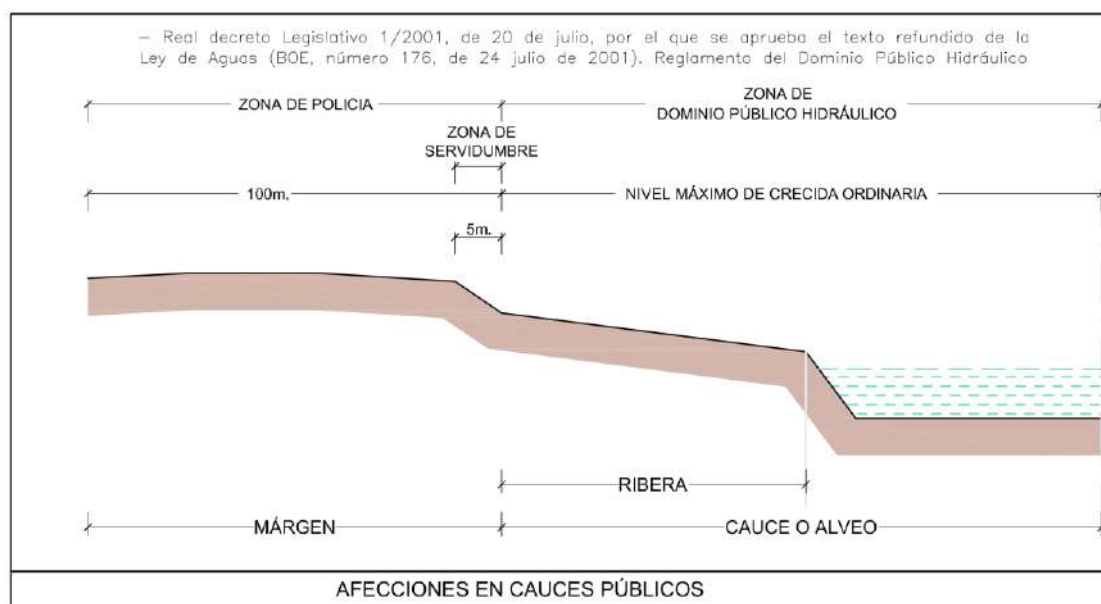
d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Según el artículo 4 de la misma Ley, álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Según el artículo 4.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Las afecciones ligadas a los cauces se resumen en la figura siguiente:



En el plano de información IN.03 del PERIM se ha representado la topografía del terreno, levantado por el ingeniero topógrafo don Ángel Alejo Fernández, que calculó y representó en este plano topográfico la línea de dominio público hidráulico de este tramo del río Tajo⁷, línea que ha servido como delimitación exacta del borde este del ámbito del PERIM.

En atención a la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico, al estar este PERIM en el interior del casco urbano, la zona de protección del dominio público hidráulico será clasificado como suelo urbano con la calificación de zona verde.

A.6.2. Tendidos eléctricos.

El ámbito del PERIM es atravesado de noreste a suroeste por una línea eléctrica aérea de media tensión gestionada por Iberdrola, que cruza el río Tajo. Esta línea tiene un apoyo junto a la línea de dominio público hidráulico y otro apoyo en el borde sureste, junto al muro de cerramiento de la parcela con respecto a la carretera de Navalpino.

A continuación, se transcribe el art. 5.12.2 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07 LÍNEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS del Reglamento sobre condiciones

⁷ En el plano topográfico, además de la línea de dominio público, se han representado, las líneas de inundabilidad a los 10y 50 años, así como la línea de zona de servidumbre y la línea de la zona de policía.



técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, aprobado por REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, donde se regulan las distancias a edificios, construcciones y zonas urbanas:

5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas.

Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano competente de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea. Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $5,5 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.





En el caso que nos ocupa, el tramo aéreo de la línea de Media Tensión que atraviesa el ámbito deberá ser enterrado, de forma que no se creen servidumbres sobre las zonas verdes municipales ni sobre la parcela de aprovechamiento lucrativo prevista en el PERIM.

A.6.3. Afecciones de vías pecuarias.

En las inmediaciones del ámbito del PERIM, al sur del mismo, discurre una vía pecuaria denominada "cordel de San Martín" con una anchura teórica de 37,61 metros. Este cordel discurre desde la zona de los Cigarrales hacia el borde noroeste del casco, cruzando por el puente de San Martín. Su trazado no interfiere ni afecta al ámbito de este PERIM.

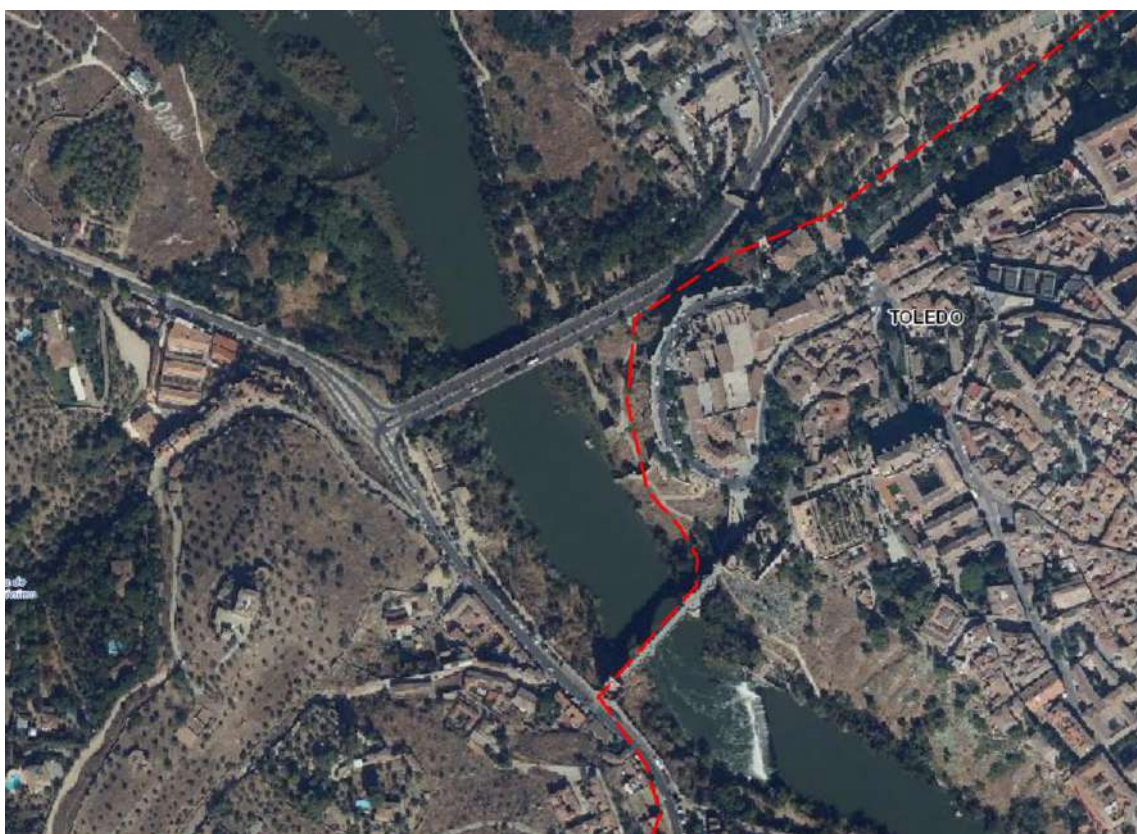


Imagen de la superposición del trazado de Cordel de San Martín sobre la ortofoto del casco de Toledo. Fuente: Visor web de las vías pecuarias de Castilla la Mancha

La zona de actuación del actual PERIM dentro de la Unidad 1.E se encuentra sin urbanizar ni ocupada por edificaciones.

La situación del terreno se detalla en los planos de información del presente Plan Especial, en los que se detalla la topografía y emplazamiento en el municipio de Toledo.

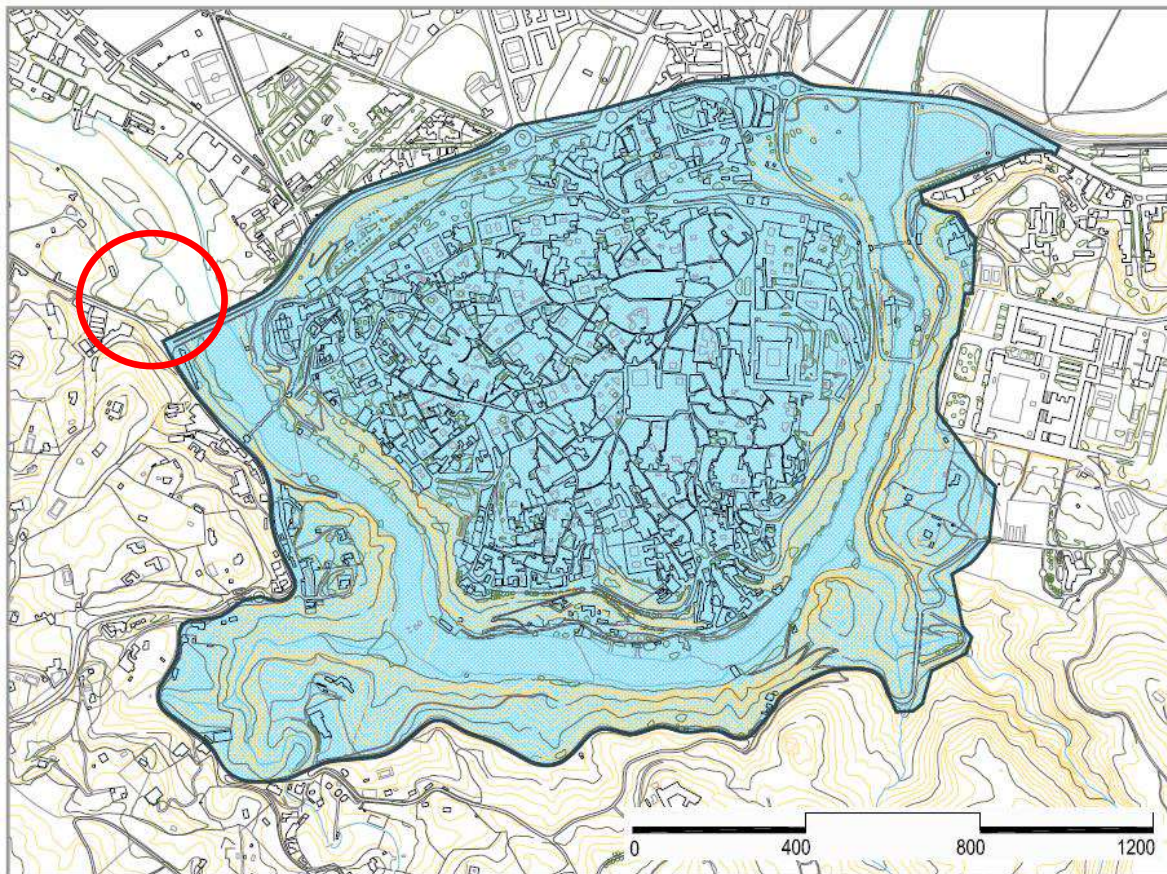
A.6.4. Afecciones arqueológicas.

Dentro del ámbito de este PERIM existe una porción, que está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo. En concreto se trata de la parte sureste del PERIM, enmarcada entre el puente de la Cava y el puente de San Martín.

Tanto en el presente Plan Especial como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 de Patrimonio



de Castilla-La Mancha, así como obtener la Resolución expresa de la Dirección General competente en materia de Patrimonio de la Consejería de Educación.

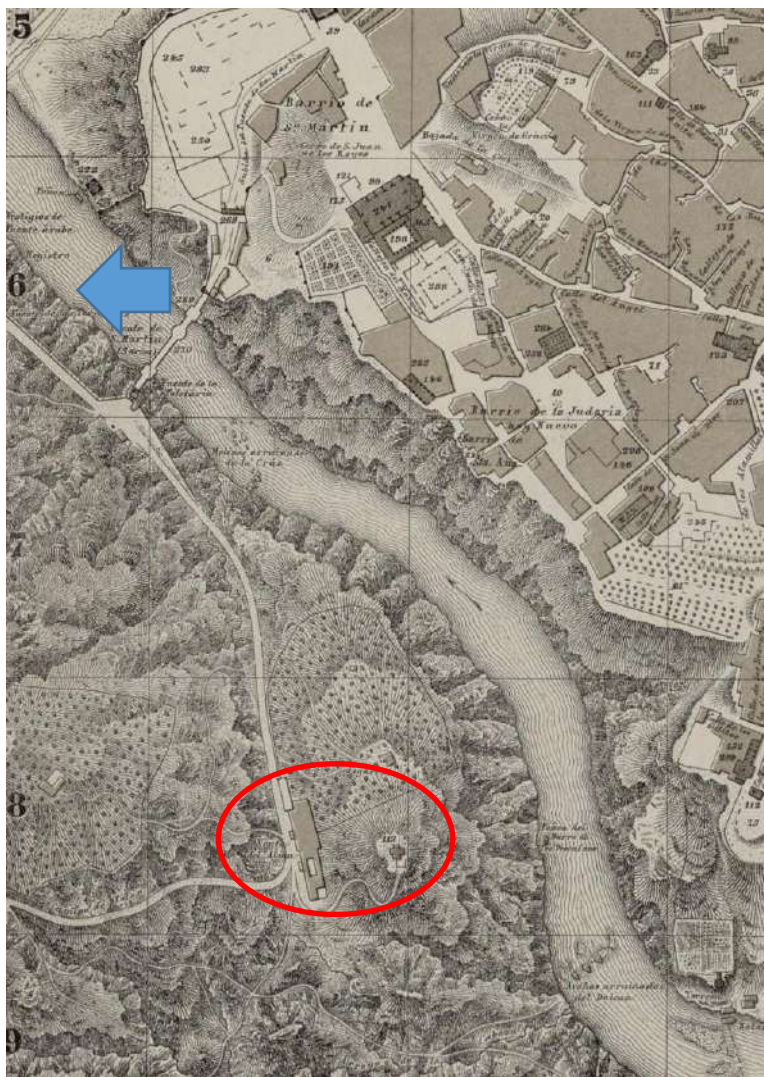


Ámbito de aplicación de la zona de protección arqueológica del Casco Histórico de Toledo. La ubicación del PERIM se ha marcado con una elipse roja.

A.7. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

La aptitud urbana de este suelo es clara, ya que se entiende que este destino es el más viable para su desarrollo, así como para su correcta integración y conexión con los suelos circundantes. Y, sobre todo, para integrar el tramo de ribera del Tajo perteneciente a este ámbito, como una zona verde pública que refuerce el objetivo básico para Toledo de recuperar, revitalizar e integrar el río en la trama urbana como un gran eje vertebrador ambiental de la ciudad.

A nivel histórico, recordemos que las primeras construcciones de esta zona se ubicaron a lo largo de la carretera de Piedrabuena a principios del siglo pasado, con el fin de equipar el acceso a la ciudad desde el oeste. Junto a esta carretera, aunque fuera del ámbito de este PERIM, existe la denominada Venta del Alma, construcción que data del siglo XVI, así como la ermita de la Virgen de La Cabeza, que era una de las ermitas extramuros de Toledo. Ambas construcciones aparecen claramente identificadas en el plano de Reinoso de 1.882 cuya imagen se adjunta.



Extracto del plano guía de Toledo de 1882 de Don José Reinoso. En una elipse roja se han marcado la venta del alma y la ermita de la Virgen de la Cabeza. Con una flecha azul se indica la zona sur de este PERIM, al norte del puente de San Martín (La norte no se incluye en el plano de Reinoso)

Toda esta zona de la ciudad corresponde con el acceso a la misma desde el oeste a través, fundamentalmente, del Cordel de San Martín.

Por otro lado, el suelo objeto del PERIM está completamente rodeado por suelos con la clasificación de suelo urbano consolidado, que, en muchos casos, se encuentran incluso totalmente edificados. En concreto nos referimos aquí a la cercanía al PERIM de dos de las unidades discontinuas de la unidad 1F (Unidades discontinuas Cigarrales del PGMOU-86), desarrolladas mediante el "Plan especial de reforma interior de mejora de la ordenación detallada Unidad 1.F: unidades discontinuas cigarrales del Plan general municipal ordenación urbana de Toledo, de julio de 2019". Estas dos unidades discontinuas son la denominada "Zona 2 - Calle Bastida", situada al noroeste del PERIM, y la "Zona 3 - Puente de San Martín", situada al suroeste del PERIM.

A nivel geotécnico, la zona del PERIM en la se ha previsto la edificación es idónea para ejecutar las cimentaciones del inmueble, contando con garantías para su correcta construcción. Esta realidad se corrobora en el hecho de que, en las edificaciones existentes en las proximidades del ámbito, no se han detectado problemas estructurales o físicos.



Asimismo, no se prevé la existencia de condicionantes de tipo arqueológico que impidan el desarrollo urbano de esta zona. De igual forma tampoco existen condicionantes medioambientales que impidan dicho desarrollo, salvo medidas de carácter estético y volumétrico a aplicar a la futura construcción.

Únicamente se advierte que esta zona debe ser analizada con absoluto rigor desde un punto de vista paisajístico, con el fin de que la futura construcción no interfiera las visualizaciones de esta zona, ni de esta zona al casco histórico.

Finalmente hay que recalcar que el planeamiento general en vigor en la actualidad, PGMOU-86, ya concede a este suelo la clasificación de suelo urbano, otorgándole por tanto aptitud para su utilización urbana desde los puntos de vista urbanístico y jurídico. Asimismo, este PERIM contempla y reproduce los objetivos y criterios de desarrollo para este suelo, fijados por el anulado POM-2007. De hecho, el PERIM modifica la ordenación estructural y detallada de su ámbito, reflejadas en el PGMOU-86, adecuándolas a las previstas en el POM-2007.

Por todo ello se puede afirmar que, tanto por la situación geográfica, física, geológica, etc del suelo, así como por su clasificación urbanística desde hace décadas, existe una aptitud clara de utilización y utilidad urbana del presente terreno, estando totalmente justificado desarrollar el mismo a través de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

A.5.3. Normas de urbanización

El Capítulo V del Título Primero de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo recoge las normas de urbanización entre los artículos 111 a 151.



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

B.1.1. Objetivos y criterios de ordenación.

Como se ha dicho en la memoria informativa, aunque el Plan de Ordenación de 2007 se encuentre anulado, contenía una serie de objetivos básicos para esta zona que se pueden mantener.

El primer objetivo lo constituye la ordenación y adquisición gratuita, como suelo de uso dotacional público de zonas verdes, todos los terrenos del borde fluvial junto al puente de la Cava. De esta forma se conseguiría para el municipio un tramo muy importante de la ribera del Tajo, con gran valor ambiental y paisajístico, que fortalecerá el gran objetivo urbano de incorporar e integrar el río a la trama urbana de Toledo, como un gran parque lineal, en continuidad con actuaciones similares como la senda del Tajo.

Para conseguir el objetivo anterior, lógicamente se habrá de establecer un aprovechamiento urbanístico a este suelo, del que se derive la cesión como zona verde de la mayor parte de los terrenos. Este aprovechamiento se ubicará en la zona del ámbito del PERIM con una situación y unas condiciones físicas, geológicas y paisajísticas, óptimas para la edificación.

Como segundo objetivo se establece la clara delimitación y preservación ambiental de la franja de suelo junto al río. Para ello, se ha delimitado topográficamente la zona inundable del Tajo, así como la zona de policía, cauce y servidumbre.

Finalmente se fija como criterio básico de la ordenación de este ámbito, la correcta integración ambiental y paisajística del mismo. Para ello la zona verde y deportiva habrá de dar continuidad a las zonas verdes y los recorridos peatonales siguientes:

- Al sur hacia el puente de San Martín, y de allí hacia el casco o hacia la Ronda de Toledo.
- Al noroeste, hacia el parque de los Polvorines.
- A este, cruzando el puente de la Cava, con la ermita del Cristo de la Vega, el Torreón de la Cava y la senda del Tajo en la zona oeste desde el puente de San Martín hasta la Universidad y Vega Baja⁸.

En la misma línea de este criterio de integración paisajística, el volumen edificado deberá quedar perfectamente integrado en la parcela desde un doble punto de vista. Por un lado, la edificación no podrá afear esta zona, vista desde el casco de Toledo y desde la orilla opuesta del río. Por otro lado, la edificación no se proyectará como una masa opaca o barrera visual, que impida la vista del paisaje y del casco histórico de Toledo desde la zona de la Carretera de Navalpino.

B.1.2. Alternativas posibles

Como se ha explicado en el punto anterior y en la memoria informativa, el POM-2007 anulado, ya recogía para este ámbito, que en dicho POM se denominaba UA-12, el uso global, la intensidad edificatoria, la posición de la parcela lucrativa y la zona de cesión de suelo para zona verde y deportiva. Esta ordenación propuesta en el POM-2007, es absolutamente lógica ya que era producto de los estudios previos realizados al efecto, para establecer un modelo de crecimiento urbano racional, sostenible y equilibrado.

⁸ Proyecto del arquitecto don José Luis Juzgado de la Rosa de enero de 2022.

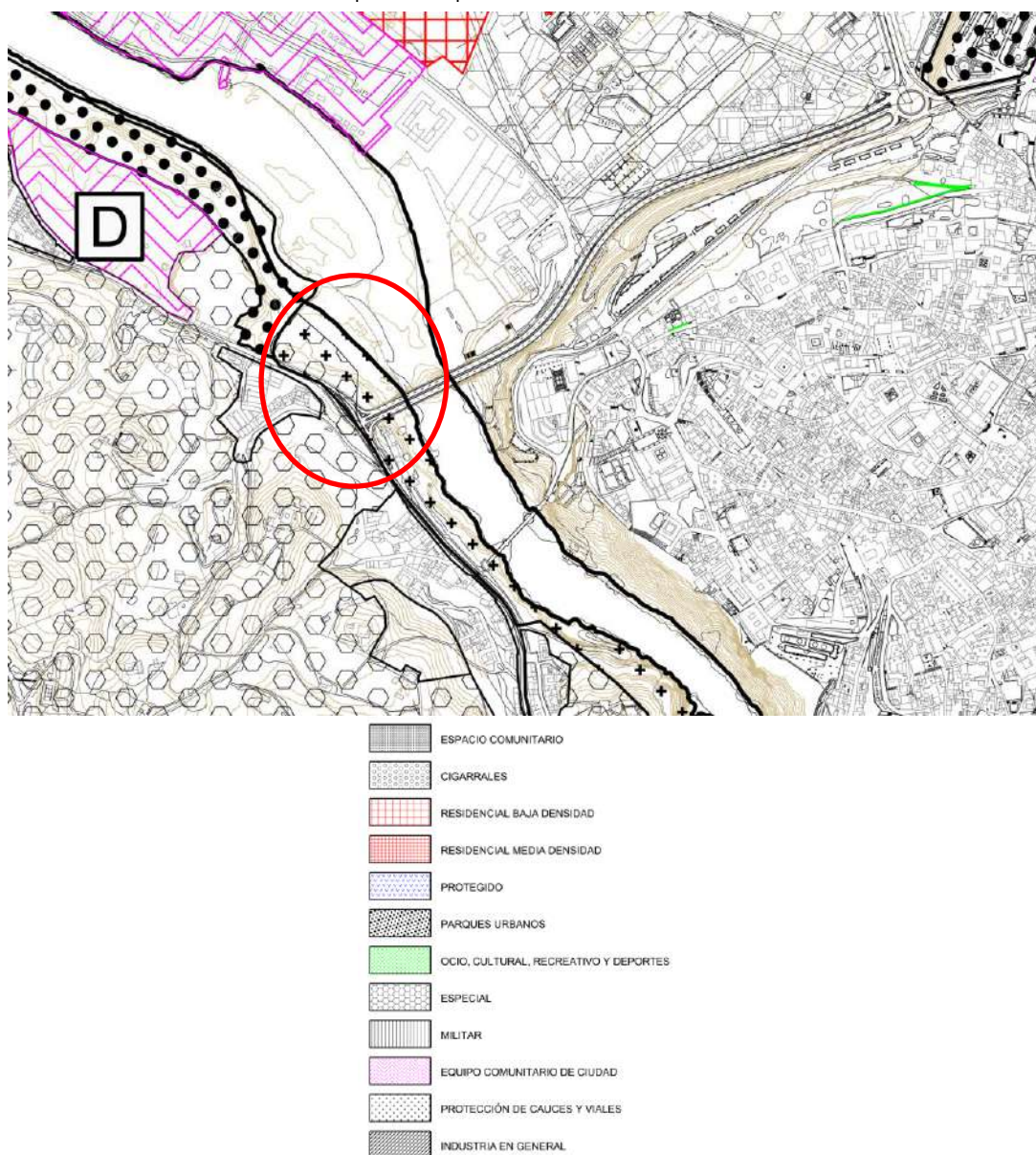


La ordenación propuesta por el PERIM, sigue esencialmente la planteada en la UA-12 del POM-2007, ya que, tras el estudio físico, dimensional, ambiental, topográfico y geológico de la zona de estudio, se considera como la alternativa idónea para el desarrollo del ámbito de este PERIM.

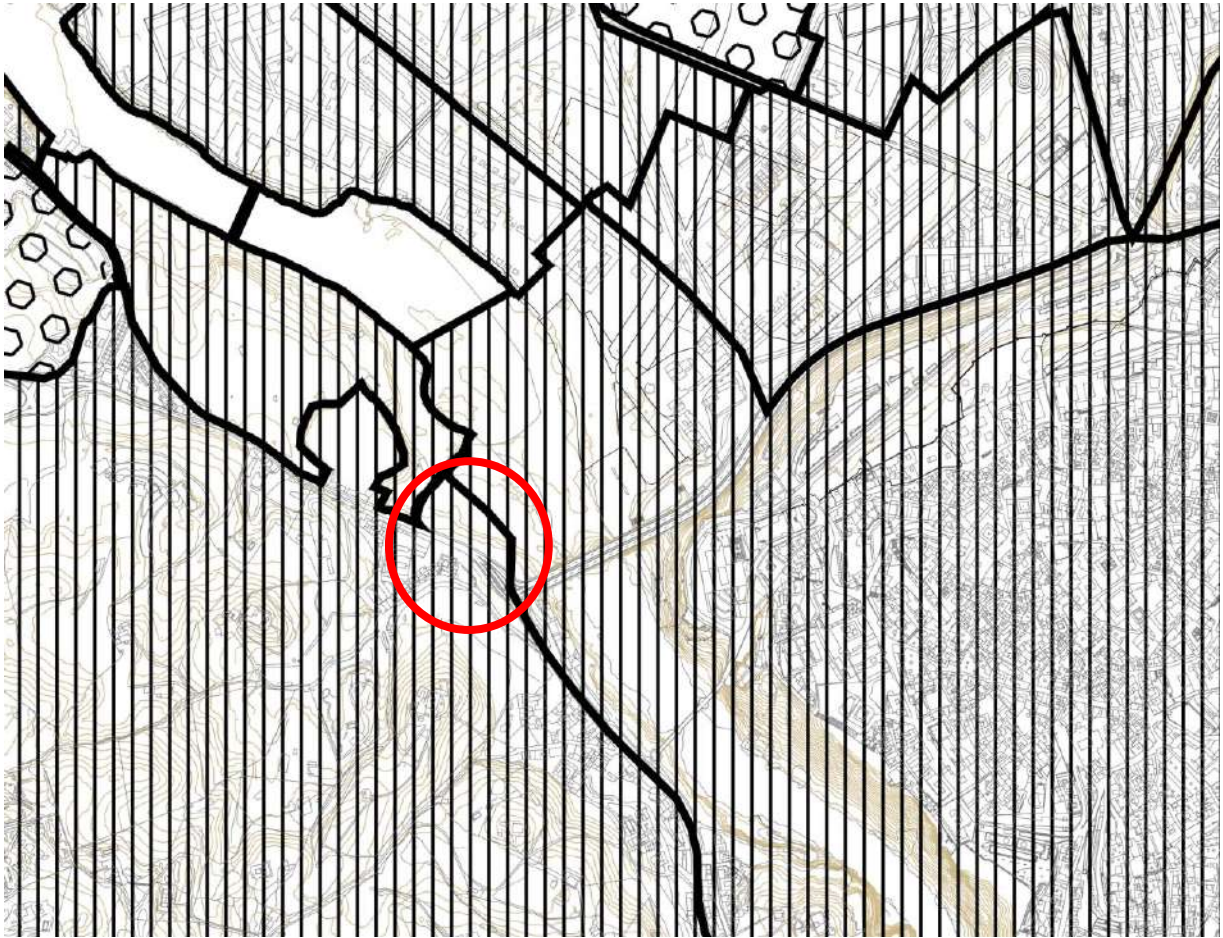
El resto de las alternativas analizadas pasaría por la ubicación de la parcela lucrativa en un lugar menos apto para la implantación de la construcción, y menos discreto a nivel de paisaje. Por ende, esto supondría una peor calidad, ubicación, diseño e integración con el río y con el entorno de las zonas verdes.

B.1.3. Ordenación estructural establecida en el Planeamiento General. Justificación de la modificación de dicha ordenación estructural.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo detalla en los planos 1P, 2P y 3P la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye este PERIM. Se incluyen a continuación extractos de estos planos que muestran el ámbito de actuación.

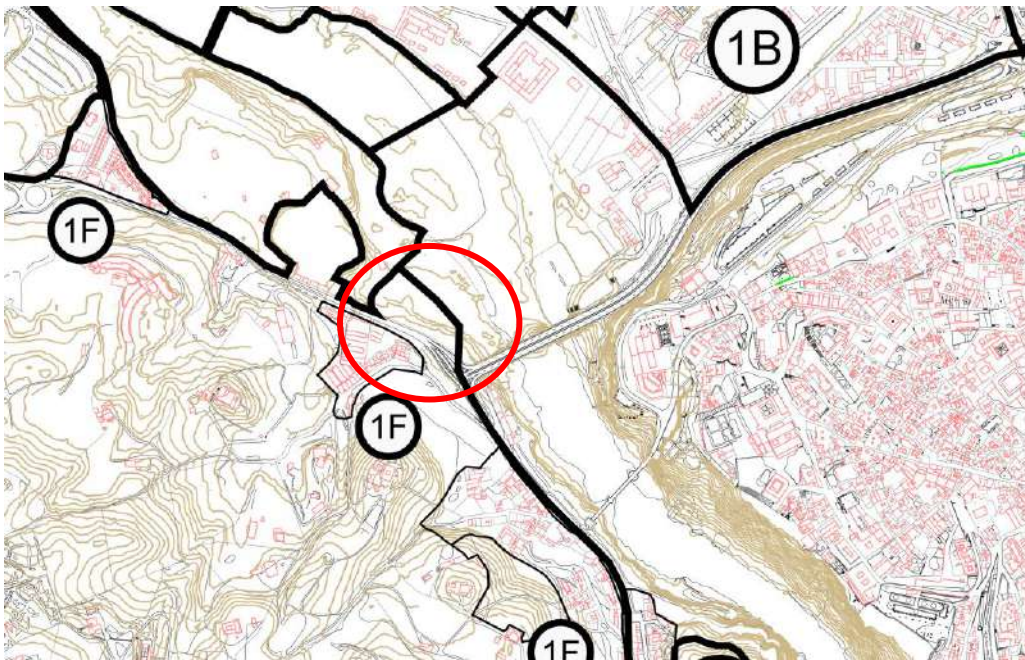


Extracto del plano 1P "Usos globales previstos para los distintos tipos y categorías del suelo, de la MP28 del PGMOU-86"

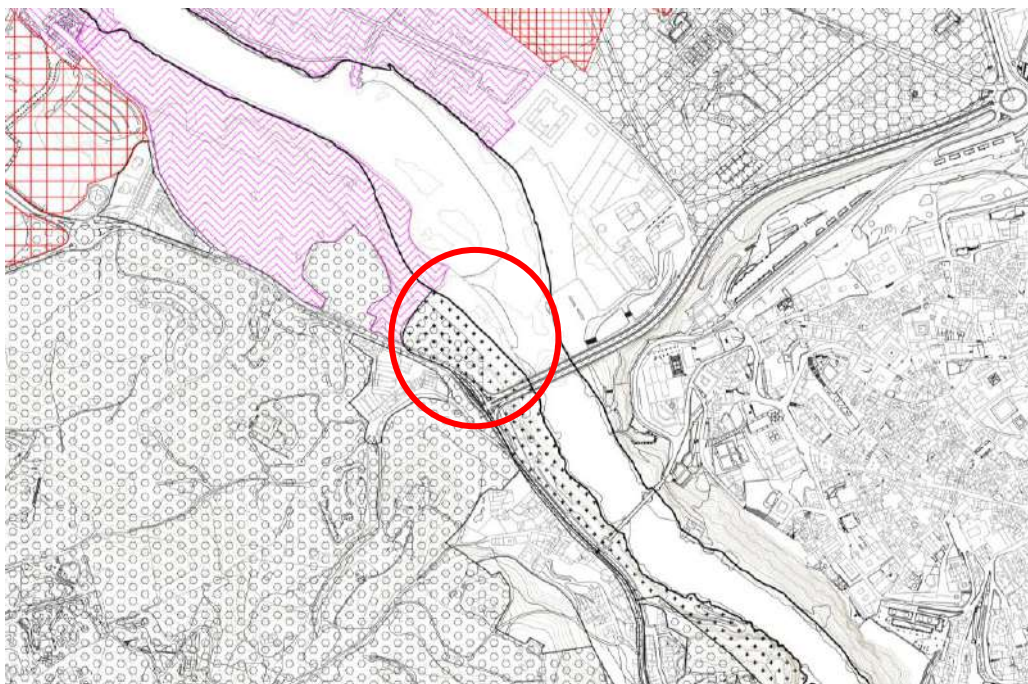


-  URBANO
-  URBANIZABLE PROGRAMADO
-  URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  NO URBANIZABLE
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  ÁMBITO DESARROLLADO DEL PGMOU 86
-  ÁMBITO DESARROLLADO DEL POM-2007 ANULADO

Extracto del plano 2Pa "Clasificación del suelo" de la MP28 del PGMOU-86

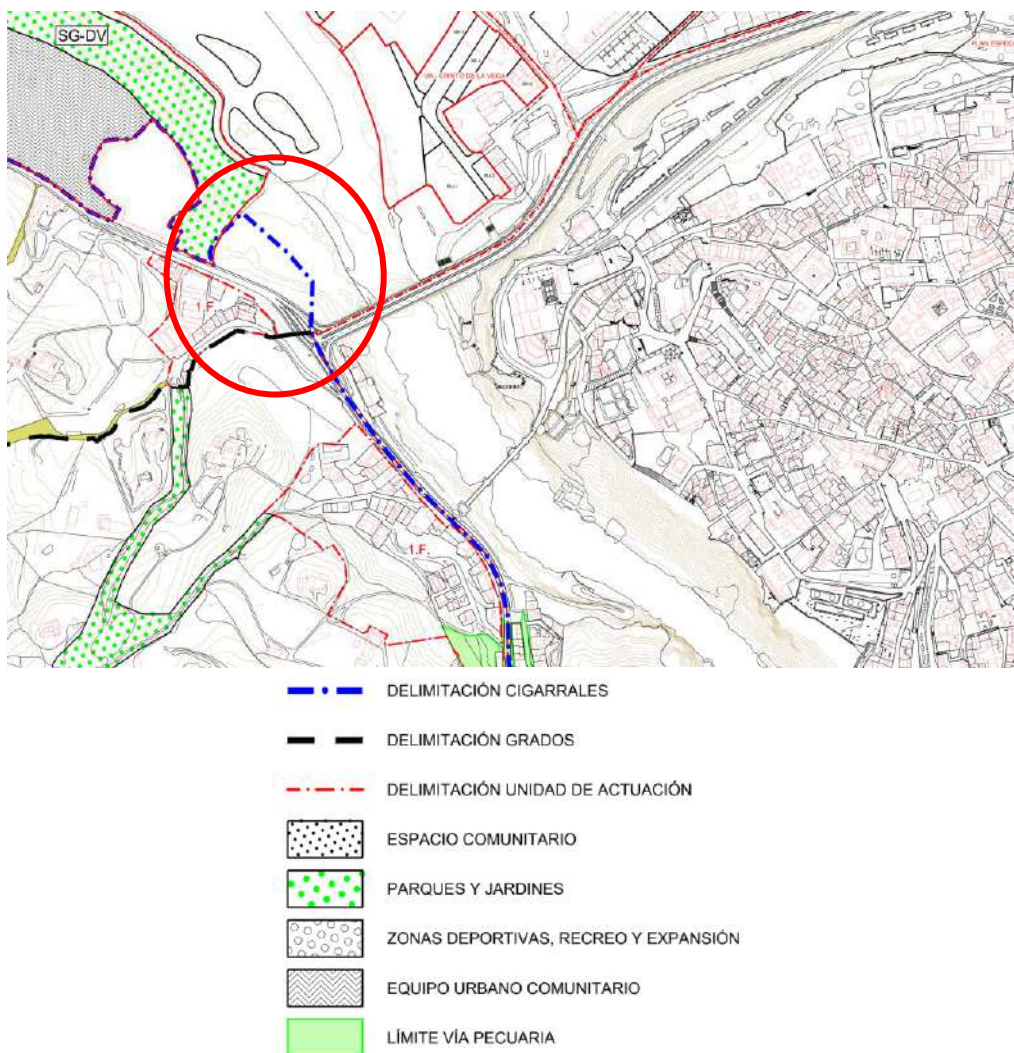


Extracto del plano 2P "Clasificación del suelo" de la MP28 del PGMOU-86



	ESPACIO COMUNITARIO		ESPECIAL
	CIGARRALES		MILITAR
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD		EQUIPO COMUNITARIO DE CIUDAD
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD		PROTECCIÓN DE CAUCES Y VIALES
	PROTEGIDO		INDUSTRIA LIGERA
	PARQUES URBANOS		INDUSTRIA PESADA
	OCIO, CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTES		INDUSTRIA PELIGROSA

Extracto del plano 3P "Estructura orgánica del territorio" de la MP28 del PGMOU-86



Extracto del plano 8P "Cigarrales. Alineaciones y usos del suelo" de la Modificación 28 del PGMOU.

Como puede comprobarse en los planos anteriores, todos los terrenos del ámbito del PERIM están clasificados como suelo urbano. Por otro lado, la zona noroeste se encuentra incluido en la zona de Cigarrales mientras que la zona este-sureste, se enmarca en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico, con calificación de "Espacio libre".

Los parámetros que afectan a la ordenación estructural fijados en el PERIM, en comparación con los establecidos en el PGMOU-86 son los siguientes:

- La clasificación de todos los terrenos objeto de este PERIM es Suelo Urbano (SU), igual a la que tiene en la actualidad en el PGMOU-86, por lo que no se modifica la ordenación estructural en este sentido.
- El PERIM establece un uso global mayoritario "Terciario-hotelero", con una superficie máxima edificable de 9.487 m^{2c}. Este parámetro sí se modifica respecto al PGMOU-86, ya que el mismo establece un uso residencial unifamiliar y edificios singulares, con una edificabilidad neta sobre parcela de 0,10 m^{2c}/m^{2s} y parcela mínima de 7.500 m^{2s}, en la parte del PERIM englobada en los Cigarrales.



En la zona del PERIM afectada por el PECHT, el PERIM realmente no modifica el uso global ya que en esta zona se mantiene la zona verde prevista en el PECHT, ampliando de hecho la superficie de esta, ya que el PERIM prevé ampliar la zona verde al ámbito incluido en los Cigarrales.

- El PERIM no modifica los sistemas generales y sistemas estructurantes, del PGMOU-86

La modificación realizada en este PERIM de los citados parámetros de la ordenación estructural fijados en el PGMOU-86, permitirán el desarrollo de este suelo y la cesión gratuita como zona verde de la mayor parte de su superficie. De otra forma, estaríamos ante un suelo urbano sin posibilidad de ser edificado⁹, convertido como de hecho así es, en una cápsula o burbuja de suelo privado, descuidado, desvinculado de la trama urbana y sin ningún tipo de posibilidad de uso público.

Se ha de decir también, que si bien este PERIM modifica alguno de los parámetros de la ordenación estructural establecida en el PGMOU-86, respeta íntegramente la ordenación estructural prevista para la zona en el anulado POM-2007.

Se justifica también que esta modificación, no solo permitirá desarrollar el suelo perteneciente al PERIM, sino que producirá una mejora sustancial en la calidad del entorno urbano del barrio y del entorno inmediato del PERIM. Por un lado, se aportarán 12.485,31 m^{2s} de zona verde al entorno, integrada y en continuidad con la zona de ribera perteneciente al dominio público hidráulico, que también se integrará con su flora y su fauna al espacio libre público. Por otro lado, y más importante si cabe, la obtención para el municipio de esta zona verde, su conexión con el puente de San Martín, el parque de los polvorines y la senda del Tajo permitirá generar un gran paseo o pulmón lineal verde en el tramo suroeste del Tajo.

B.2. JUSTIFICACION DE QUE LA MEJORA PRETENDIDA RESPETA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

El PERIM propuesto es plenamente concordante con el modelo de crecimiento urbano establecido tanto en el PGMOU-86 como en el POM-2007. En primer lugar, el suelo objeto del PERIM, es urbano al menos desde el año 1986, con vocación, por tanto, desde el planeamiento general de integración efectiva en el entramado urbano de la ciudad. Por otro lado, el PERIM es absolutamente concordante con la premisa establecida en el PGMOU-86, de ocupación racional y moderada del suelo, mediante el desarrollo e integración urbana prioritaria de los vacíos existentes en la ciudad, frente a nuevos desarrollos de suelos urbanizables o reclasificaciones de suelos rústicos.

Finalmente, la mejora propuesta, respeta, asume y potencia la estrategia urbana municipal de integrar el río Tajo en la ciudad, potenciando y protegiendo sus valores ambientales, paisajísticos y sociales.

B.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA GARANTIZA UNA UNIDAD FUNCIONAL CORRECTAMENTE INTEGRADA Y CONECTADA CON SU ENTORNO URBANO INMEDIATO.

El ámbito que se ordena es un suelo urbano que se encuentra imbricado dentro de suelo urbano consolidado, por lo que actualmente ya estaría integrado. Dicho esto, por su uso, características físicas e infraestructuras existentes en el perímetro de la unidad, esta se

⁹ En la actualidad, al amparo del PGMOU-86 solo sería edificable la parte de suelo incluida en la zona de Cigarrales. Pero al tener esta porción de suelo una superficie de 7.443 m^{2s}, inferior a la parcela mínima de 7.500 m^{2s}, requerida por la ordenanza de esta zona, no podría ser edificada.



establece como una unidad funcional en sí misma, pero perfectamente conectada e integrada con su entorno.

Por un lado, la unidad tiene garantizados los servicios y la conexión a las infraestructuras urbanas situadas en el borde de la carretera de Navalpino. Por esta misma calle, la unidad se conectará al tráfico rodado y peatonal del entorno. Adicionalmente, a nivel peatonal la unidad tendrá conexión y continuidad con los espacios libres existentes en sus extremos norte y sur. Por tanto, la unidad especificada en este PERIM, se conectará de forma correcta y racional con el casco histórico de Toledo y la zona del ensanche de la Avda. de la Reconquista y Santa Teresa, a través del puente de la Cava. También se conectará con los Cigarrales por la carretera de Navalpino y Piedrabuena. Y se conectará peatonalmente con el parque de los polvorines y el campus universitario, así como con el puente de San Martín y el casco histórico.

B.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.

El Plan Especial efectúa un desarrollo de la ordenación detallada del Plan General vigente que afecta, porque los modifica, a los siguientes aspectos:

- Ampliación de las zonas verdes locales.
- Modificación de los usos pormenorizados.
- Modificación de las alineaciones, así como de la delimitación perimetral de los espacios públicos y sistemas locales.

En efecto, las zonas verdes previstas en el PGMOU-86 coinciden con la superficie de ámbito integrada en la unidad urbanística 1-A "Casco histórico-artístico" y tienen una superficie de 10.936,70 m²s. Sin embargo, la superficie total de zonas verdes locales prevista en este PERIM, asciende a 12.485,31 m²s, un 14% superior a la prevista en el PGMOU-86. La calificación de las zonas verdes locales en el Plan Especial está coordinada con la delimitación de la franja del dominio público hidráulico del tramo del río Tajo afectado por el PERIM.

Este PERIM también establece los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, tanto para la parcela lucrativa resultante, como para las parcelas dotacionales del ámbito. En concreto para la única parcela con aprovechamiento lucrativo del PERIM se ha establecido como pormenorizado el uso hotelero (TH). Además de esta, con el PERIM se generan 7 parcelas de uso dotacional. Cuatro de estas parcelas tienen un uso pormenorizado de zonas verdes (DV), otra parcela de uso dotacional tendrá un uso pormenorizado de comunicaciones (DC), y se corresponde con el viario de pavimento terrizo estabilizado, que conectará peatonalmente la carretera de Navalpino con el borde del río y permitirá enterrar bajo su trazado, la línea eléctrica aérea de media tensión existente en el ámbito, sin generar una servidumbre bajo las zonas verdes. Una segunda parcela de uso dotacional de comunicaciones (DC) es la situada en el extremo noroeste de la actuación y se corresponde con la parcela que resuelve el tráfico rodado y la parada de bus urbano en el acceso a la parcela lucrativa. Finalmente, también existe la reserva de una última parcela de uso dotacional con uso pormenorizado de "infraestructuras de servicios urbanos" (DEIS). Esta parcela se ha reservado para alojar, entre otras instalaciones, la torre de media tensión necesaria para continuar el trazado aéreo de la línea eléctrica que atraviesa el PERIM, una vez se entierre la misma en el tramo afectado por el PERIM. También podrá alojar en caso de necesidad, un centro de transformación y todos los cuadros de control de iluminación viaria y control de tráfico que se precisen.

Para cada uno de los usos anteriores, este PERIM ha establecido, como se verá en puntos posteriores, las correspondientes ordenanzas tipológicas.



El PERIM modifica las condiciones de alineación de las parcelas establecida en el PGMOU-86, en la medida que reduce el ámbito y superficie de la parcela con aprovechamiento privativo, zona del PERIM ubicada en la unidad "Cigarrales", en favor de las zonas verdes.

Se ha delimitado una única área de reparto, coincidente con el ámbito total del PERIM.

Finalmente, este PERIM contempla el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

El PERIM no es objeto de ninguna actuación urbanizadora ni edificatoria. Tampoco contempla el uso residencial y la edificación de viviendas, por lo que no hay reserva posible de parte de estas a un régimen de protección pública.

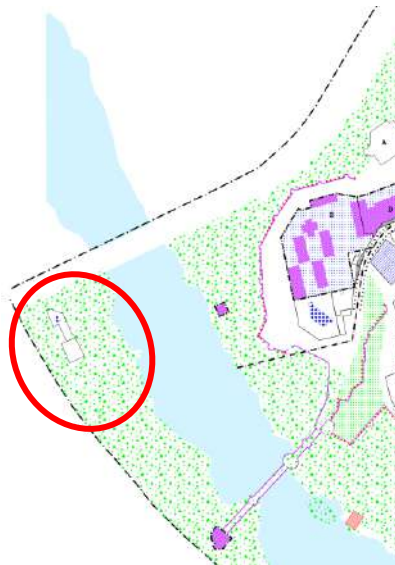
B.5. DEFINICIÓN Y CÁMPUTO DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES, CON JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE LOS MÍNIMOS LEGALES EXIGIBLES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 21 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

En primer lugar, se ha de decir que este PERIM no contempla Sistemas Generales adscritos al mismo. El PGMOU-86, no los establecía para este suelo, y tampoco lo hacía en su UA-12 el anulado POM-2007.

B.5.1. Suelo dotacional público.

Tanto el PGMOU-86 como el PECHT destinaban la totalidad de las reservas de suelo dotacional público en el ámbito de este PERIM, a zonas verdes.

Como se ha dicho anteriormente, este Plan Especial de Reforma Interior, amplía la superficie del suelo dotacional público prevista en la ordenación detallada del PGMOU-86 y del PECHT, recogida en el plano 3P de la MP-28 del PGMOU-86 y en el plano de síntesis H.3.1 del PECHT, cuyas imágenes se adjuntan en comparación con la imagen de los suelos dotacionales públicos propuestos en este PERIM.



Extractos de los planos 3P "Estructura orgánica del territorio" de la MP-28 del PGMOU-86 (a la izquierda) y del plano de síntesis H.3.1 del PECHT (a la derecha). Es precisamente en este último plano en el que se muestra la zona del ámbito destinada a zonas verdes, prevista en el planeamiento vigente (Se ha rodeado con una elipse color rojo).



Extracto del plano OD.01 "Calificación del suelo y ordenación detallada" del PERIM

En concreto el planeamiento general vigente prevé un total de 10.936,70 m^{2s} como reserva de suelo dotacional público, destinado en su totalidad a zonas verdes. Este PERIM amplía esa cifra hasta un total de 12.485,31 m^{2s}.

Como se verá a continuación esta reserva del PERIM para suelo dotacional público es superior también a la previsión de reserva mínima establecida en el en el punto 4.B del artículo 21 del RPLOTAU. Según este artículo, al tratarse de una zona de uso global terciario, se ha de reservar el quince por ciento de la superficie total ordenada, a suelo dotacional público, sin computar viario, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV). En el caso que nos ocupa tenemos los siguientes datos:

- Superficie total ordenada = 18.379,75 m^{2s}.
- Superficie total ordenada – Superficie de SSGG (0,00 m^{2s}) = 18.379,75 m^{2s}
- Previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público: 15% de 18.379,75 = 2.756,96 m^{2s}. De los cuales 2/3 deberían destinarse a zonas verdes.
- Superficie de suelo dotacional público sin contar el viario, realmente reservada en este PERIM = 12.485,31 m^{2s} equivalente al 67,93 % de la superficie total del ámbito ordenado.

Amparándonos en el punto 4 de artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, que reza "*Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.*", en este PERIM también se ha considerado oportuno, al igual que en el PGMOU-86 y en el PECHT, agrupar la totalidad de reservas de suelo dotacional público (zonas verdes y equipamientos) y otorgarlas una calificación definitiva de zonas verdes. Esta decisión se basa en la consecución del objetivo básico de este PERIM de



recuperar y regenerar el paisaje natural de la ribera del Tajo, e incorporar esta al tejido urbano mediante la continuación de la senda peatonal paralela al cauce.

Como puede verse en los planos de ordenación del PERIM las zonas verdes se han distribuido a lo largo del borde izquierdo del río Tajo, separadas en 4 zonas interconectadas entre sí.

Todas las zonas verdes, con carácter de sistema local, diseñadas en este PERIM tienen la consideración de jardín ya que sus características físicas se ajustan a lo establecido en la letra b) del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, que indica:

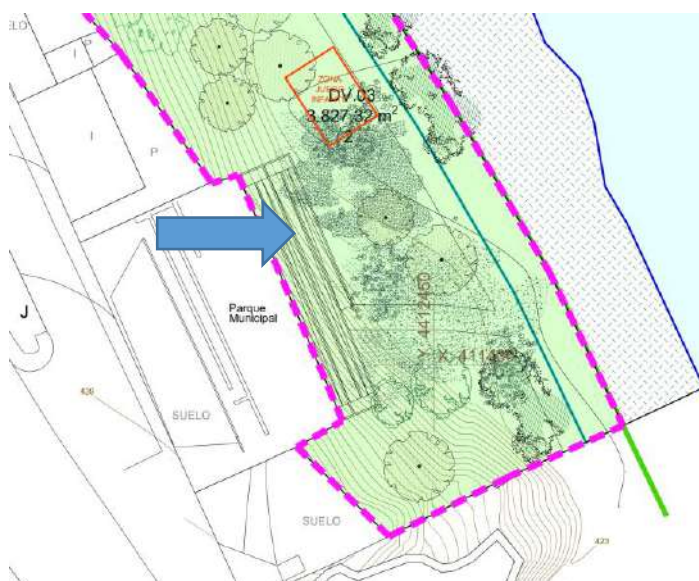
b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

En estos jardines se ha diseñado un recorrido peatonal lineal que sirve de conexión entre el Puente de San Martín y el Parque de los Polvorines. A lo largo de esta senda peatonal se han distribuido 3 zonas de juegos o áreas cardiosaludables al aire libre. Por tanto estas zonas verdes cumplen también la condición de parque lineal, tal y como se define en la letra d) del citado artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, que dice:

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

Asimismo, se indica que las zonas verdes se han ubicado y diseñado en estricto cumplimiento de las reglas establecidas en el punto 2 del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, ya que:

- Se han ubicado en la localización que presta mejor servicio a los residentes y a los usuarios, garantizando su accesibilidad. En este sentido cabe resaltar el diseño de una rampa accesible que conecta las zonas verdes de este PERIM con el área de juego municipal existente en el extremo sur del PERIM.



Extracto del plano OD.05 "Propuesta de Zona Verde" del PERIM en el que se muestra la rampa peatonal accesible de 3 tramos propuesta en el extremo sur del PERIM



- Tienen garantizado el soleamiento en relación con la edificación circundante.
- Poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales. De hecho, estas zonas cuentan ya con una gran cantidad de vegetación autóctona natural, propia de ribera, que se mantendrá y potenciará.
- Se dotarán de mobiliario urbano adecuado y recibirán un tratamiento acorde con su uso y con los valores naturales y culturales del terreno. Se ajardinarán en más del 60% de su superficie.

Estos espacios contarán con arbolado que remarque los caminos y arbolado de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Los espacios libres irán cubiertos por diverso arbolado, y dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

Asimismo, se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de las sendas peatonales y espacios libres, a razón de 1 cada 100 metros lineales.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados.
- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar. Se ubicarán un juego por cada 2.500 m² o zona de esparcimiento y estancia dentro del jardín.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego
- Fuente de agua potable
- Red de alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales.

Tanto el ajardinamiento, las sendas peatonales, la rampa peatonal accesible al sur del PERIM, como el mobiliario e instalaciones deberán preverse y proyectarse junto con el Proyecto que sirva para solicitar la licencia de obras del edificio terciario previsto en el PERIM.

B.5.2. Aparcamientos.

Según el punto 5 del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, *"Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional"*.

La superficie máxima construida computable sobre rasante para uso terciario prevista en este PERIM es de 8.269,96 m^{2c}, menor incluso que la ya prevista para la UA-12 del POM-2007. Por tanto, se habrán de prever $8.269,96 \text{ m}^{2c} / 400 \text{ m}^{2c} = 21$ plazas de aparcamiento de uso público.

En la ordenación del Plan Especial no se prevé la mejora de vial alguno o la apertura de nuevos viales de tráfico rodado, más allá del acondicionamiento puntual del borde este de la Carretera de Navalpino, para el acceso rodado a la parcela lucrativa sin dificultar el tráfico y para realojar al margen de la calzada, la parada de bus urbano. Esta actuación se realizará en su momento junto a la obra de construcción del edificio terciario previsto en el PERIM. Por tanto, la reserva de suelo con destino dotacional público para aparcamiento no podrá realizarse en áreas anexas al viario, sino que se deberán ubicar en las parcelas de uso



terciario. Permitiéndose la ubicación de estas plazas de aparcamiento público, en la superficie propia de la parcela lucrativa, o incluso integradas en la propia edificación.

Para ello se ha previsto una franja de retranqueo del edificio terciario hacia la Carretera de Navalpino, de 7 metros de anchura, capaz de alojar una franja de plazas de aparcamiento en línea, paralela a la fachada del edificio, además de la parada del bus urbano. Por otro lado, en el diseño del volumen capaz del edificio terciario se ha previsto la construcción de 3 sótanos destinados a garaje para alojar las plazas de aparcamiento requeridas. Estos 3 sótanos totalizan una superficie construida de 6.192 m^{2c}, por lo que, estimando una ratio de 25 m^{2c}/plaza, los tres sótanos serán capaces de alojar 247 plazas de aparcamiento.

El ya citado punto 5 del artículo 21 del Reglamento del Planeamiento, indica respecto a las plazas de aparcamiento de titularidad privada:

"La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas."

Por tanto, incluso descontando la posibilidad de que las 21 plazas reservadas para uso público se alojasen en los sótanos del edificio terciario, dichos sótanos aún contendrían 226 plazas de aparcamiento de titularidad privada. Cantidad esta de plazas absolutamente suficiente para absorber la demanda que el uso terciario, ya sea hotelero o vinculado a la restauración, generaría en un edificio de las dimensiones previstas en este PERIM¹⁰.

Será en el desarrollo del Proyecto de obras del edificio terciario donde habrá de justificarse la previsión de la reserva de plazas de aparcamiento, de titularidad tanto públicas como privadas.

B.5.3. Viario

En este aspecto, el Plan Especial define dos únicos viarios con carácter de suelo dotacional de comunicaciones. El primero, realmente más que un nuevo viario, se trata de la mejora y ensanchamiento del tramo de la Carretera de Navalpino que linda con el PERIM, de forma que se aproveche el desarrollo de este suelo para mejorar las condiciones circulatorias de la intersección entre la carretera de Navalpino y el puente de la Cava. Se propone un alargamiento del tramo de incorporación y aceleración desde el puente a la carretera de Navalpino, en dirección a la Olivilla, así como una zona paralela o desdoblamiento del carril para permitir el acceso a la parcela del PERIM sin entorpecer el tráfico y sin obligar a frenar a los vehículos que se incorporan a la vía acelerando. En esta zona se reubicará también la parada de bus, de forma que no interfiera con el carril de incorporación.

El segundo suelo dotacional de comunicaciones corresponde con un viario peatonal, situado aproximadamente en el centro de la actuación del PERIM, que sirve de borde este de la

¹⁰ En la hipótesis razonable de que, de los 8.269,96 metros cuadrados construidos sobre rasante del edificio terciario, el 70% se destinasen a habitaciones hoteleras y el 30% a usos vinculados y complementarios del hotel (bar, restaurante, spa, salones, etc), y estimando una ratio de 60 m^{2c} por habitación estaríamos ante un hotel de 8.269,96 x 0,70 / 60 = 96 habitaciones. Por lo que, en el caso, poco probable de que el 100% del hotel estuviera ocupado por residentes que hubieran llegado en coche particular, el edificio sería capaz de alojar las 21 plazas de aparcamiento reservadas para uso público, las 96 plazas de eventuales residentes y tendría aún un remanente de 130 plazas de aparcamiento adicionales para dar servicio a trabajadores del hotel, usuarios de los restaurantes o los salones, no alojados en el hotel, o cualquier otro usuario ajeno a este.

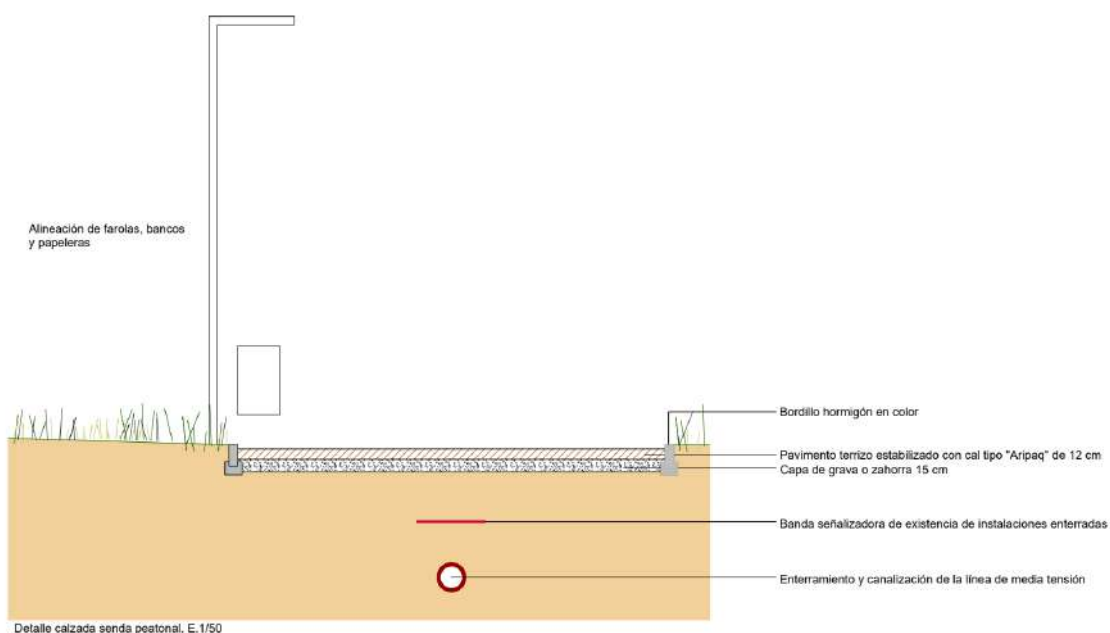


parcela lucrativa de uso terciario. Este vial tiene una doble función. Por un lado, comunicará peatonalmente la Carretera de Navalpino y el Puente de la Cava, con el borde del río y las zonas verdes asociadas a este. En segundo lugar y no menos importante, acogerá el enterramiento de la línea aérea de media tensión que atraviesa el PERIM, sin generar servidumbre alguna sobre las zonas verdes.

La creación de este vial divide las zonas verdes situadas al norte del Puente de la Cava.

Por otro lado, y sin considerarse suelos dotacionales de comunicaciones por estar integrados en las zonas verdes, también se ha previsto, como se ha dicho antes, el acondicionamiento de la senda longitudinal existente en la zona de actuación, así como la creación de otra senda adicional paralela al borde del río que vertebrarán las zonas verdes y las conectarán con los espacios libres existentes en sus extremos norte y sur, así como con la Carretera de Navalpino.

El tratamiento material y constructivo propuesto para estas sendas y para el viario peatonal previsto calca, con vocación de continuidad y uniformidad, el diseño propuesto por el Arquitecto don José Luis Juzgado para la senda construida en la orilla opuesta del Tajo, según el *"Proyecto para la conexión de movilidad y apertura e integración en la ciudad de la senda del Tajo en la zona oeste, desde el Puente de San Martín hasta la Universidad y Vega Baja"*. De esta forma se propone un viario peatonal con pavimento terrizo estabilizado tipo Aripac de 12 cm de espesor sobre subbase de grava o zahorra de 15 cm de espesor, delimitado con bordillos de hormigón coloreado.



Detalle del plano de ordenación OD-02 del PERIM

La superficie del suelo dotacional con uso de Comunicaciones (DC) prevista en el PERIM tiene una superficie total de 1.260,10, equivalente al 6,86% de la superficie total del ámbito, de los cuales 393,41 m²s, corresponden al viario peatonal interior.

B.5.4. Infraestructuras

En la ordenación del PERIM se ha previsto la ubicación de una parcela dotacional de equipamientos para infraestructuras-servicios urbanos (DEIS). Esta parcela se ha ubicado justo en el centro del borde oeste del ámbito, en la posición actual del apoyo de la línea de media tensión existente en el borde de la carretera de Navalpino. En esta parcela se alojará este



apoyo de la línea eléctrica, necesario para conectar el tramo enterrado de esta en el ámbito del PERIM con el tramo aéreo de la línea que cruza la Carretera de Navalpino.

En esta parcela se ha previsto también la eventual ubicación de un centro de transformación que cubra las necesidades del PERIM, así como el acomodo de los cuadros de alumbrado público y control de tráfico que pudieran precisarse en esta zona de confluencia viaria.

En la normativa del presente documento y dentro del apartado correspondiente a las normas de urbanización se detallan las condiciones de las infraestructuras que se deben desarrollar en base al presente Plan Especial, en el momento de redactar el Proyecto de Urbanización simplificado que acompañe al Proyecto de Edificación del edificio terciario. En el ámbito del PERIM se deben prever las siguientes infraestructuras:

- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Red de distribución de gas.

Asimismo, en el citado Proyecto de Urbanización simplificado se deberá resolver la canalización hasta el río Tajo de la red de aguas pluviales que vierten en la actualidad en varios puntos del borde oeste del ámbito del PERIM.

B.6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS O EDIFICATORIAS.

El desarrollo de este PERIM dará como resultado, además de los suelos dotacionales de uso público antes definidos, una única parcela o solar, con uso terciario hotelero. Esta parcela única definida en la versión del PERIM de marzo de 2023, se ha dividido en dos SUBPARCELAS INSEPARABLES y que forman por tanto una única unidad registral, debido precisamente al requerimiento municipal de adaptarla para no afectar a los grupos de arbolado y vegetación autóctona susceptible de ser protegida y mantenida, en atención al estudio topográfico y del arbolado realizado. Es por ello por lo que no se precisa delimitar unidad de actuación urbanizadora, ya que la totalidad de las obras de urbanización propuestas en este PERIM, podrán realizarse de forma conjunta y simultánea con las obras de construcción del edificio de uso terciario, por lo que se delimitará una unidad edificatoria con los terrenos a efectos reparcelatorios.

A nivel de gestión, por tanto, deberá tramitarse de forma conjunta y vinculada el proyecto de ejecución de la edificación, el proyecto de urbanización que desarrolle los aspectos planteados en este Plan Especial, debiendo delimitarse la unidad con los terrenos a efectos reparcelatorios. Una vez ejecutadas efectivamente todas las obras, las de edificación y las de urbanización podrá procederse a la concesión de las correspondientes licencias de actividad y utilización del edificio terciario, así como la recepción y adquisición gratuita por parte del Ayuntamiento de Toledo de todos los suelos dotacionales previstos en el PERIM, absolutamente urbanizados.

Los terrenos a los que se refiere el presente PERIM, forman parte de la Unidad 1.E Cigarrales dentro del PGMOU de 1986. Como ya se ha indicado en anteriores puntos del presente documento, los terrenos y ámbito de actuación al que se refiere el presente PERIM coinciden con la Unidad de Actuación UA-12 del POM anulado del año 2007.



Por lo tanto, los terrenos que se indican en el actual PERIM forman parte de una unidad de actuación.

B.7. DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE

En el apartado 2.f) del artículo 91 del RPLOTAU se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED)*, definiendo razonadamente el propósito específico de estos.

En el presente PERIM no se prevé la posibilidad de modificar las alineaciones establecidas en este. Sin embargo, sí podrá reordenarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el volumen edificado del edificio de uso terciario, planteado en este PERIM, siempre que se mantengan los criterios establecidos en este Plan, de integración paisajística del edificio y se garantice la permeabilidad de las vistas desde la Carretera de Navalpino hacia el río Tajo y el Casco histórico, y viceversa.

Los Estudios de Detalle se limitarán a lo establecido en el artículo 73 del RPLOTAU.

B.8. FICHA-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

B.8.1. Superficies resultantes.

Como se ha dicho a lo largo de la memoria de este PERIM, el ámbito, los objetivos y los criterios de ordenación de este coinciden sensiblemente con los establecidos para la UA-12 del anulado POM-2007. No obstante, las superficies resultantes difieren levemente de las allí establecidas a causa del acomodo de estas a la planimetría topografiada real de los terrenos. También se ha reducido la edificabilidad total para el uso terciario establecida en la UA-12 del POM-2007. De esta manera se obtienen los siguientes datos:

Superficie total del ámbito de actuación		18.379,75 m ^{2s}
Superficie SS.GG adscritos		0,00 m ^{2s}
Superficie total del ámbito sin Sistemas Generales		18.379,75 m ^{2s}
Superficie suelo uso Terciario		4.594,42m ^{2s}
Superficies suelo dotacional de zonas verdes DV DV.01 = 675,99 m ² DV.02 = 7.245,21 m ² DV.03 = 736,33 m ² DV.04 = 3.827,32 m ²		12.485,31 m ^{2s}
Superficie suelo dotacional de comunicaciones DC		1.260,10 m ^{2s}
Superficie suelo dotacional de infraestructuras- servicios urbanos DEIS		39,88 m ^{2s}

B.8.2. Densidades.

La actuación prevista en este PERIM no generará superficie construida de uso residencial por lo que la densidad poblacional prevista es igual a cero. De igual forma al no prever la construcción de vivienda alguna. La densidad residencial será de 0,00 viviendas / Hectárea.



B.8.3. Usos.

El uso global y mayoritario del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior es el Terciario (T).

El uso pormenorizado previsto en el PERIM es el uso Hotelero (TH)

En el presente Plan Especial de Reforma Interior se han considerado los mismos coeficientes de uso previstos en la Modificación puntual 28 del PGMOU, que recordemos que para el uso Terciario Hotelero equivale a 1,38.

B.8.4. Edificabilidad y aprovechamiento.

La superficie edificable máxima para el uso terciario establecida en el PERIM es de 8.269,96 m^{2c}. Como sea que la superficie de suelo destinada a este uso es de 4.594,42 m^{2s}, resulta que la edificabilidad unitaria neta sobre parcela asciende a 1,8 m^{2c}/m^{2s}. Por su parte la edificabilidad unitaria bruta respecto a la superficie total del sector asciende a 0,45 m^{2c}/m^{2s}.

Asimismo, el aprovechamiento urbanístico establecido por el PERIM para el ámbito al que se refiere es el siguiente:

- Aprovechamiento urbanístico objetivo o real: 8.269,96 m^{2c}, que aplicando el coeficiente por uso corresponden a 11.412,54 unidades de aprovechamiento (ua).
- Aprovechamiento privativo: 90% del aprovechamiento tipo.
- Aprovechamiento tipo: 11.412,54 ua / 18.379,75 m^{2s} = 0,6209 ua/m^{2s}

B.8.5. Tipologías Edificatorias.

Según el Anexo II del Reglamento de Planeamiento, *se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.*

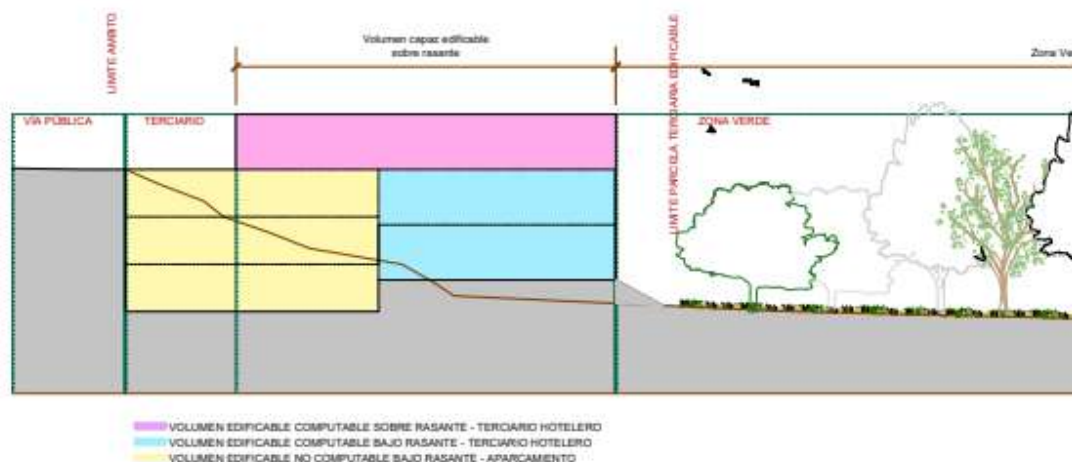
En el presente PERIM se establece una sola tipología posible para el único edificio previsto, que habrá de ubicarse en la parcela de uso terciario. Esta tipología prevista es Edificación Aislada Exenta (EAE), que según el citado Anexo II del RP es la tipología *que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.*

B.8.6. Alturas máximas y número de plantas.

La rasante de las edificaciones será tanto la alineación oficial como la cota del terreno resultante en todas las fachadas de la futura edificación.

En la parcela de uso terciario definida en el PERIM se establece una altura máxima de tres plantas, equivalentes a diez (10) metros de altura al alero. Esta altura se medirá a la rasante más baja del terreno circundante al edificio y nunca podrá superar en más de 3 metros, la rasante existente en la alineación de la carretera de Navalpino.

Hacia el interior de la parcela, con el fin de salvar el gran desnivel existente entre la carretera de Navalpino y la plataforma de ribera del Tajo, se permitirán dos plantas adicionales bajo la rasante de la carretera de Navalpino, con frente y vistas al río que computarán a efectos de edificabilidad. La parte enterrada del edificio que no tenga vistas al río y se dedique a alojar plazas de aparcamientos y/o almacenes, no computará a efectos de edificabilidad y podrá tener tres plantas bajo rasante, siguiendo el siguiente esquema de sección.



Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por debajo del último forjado.

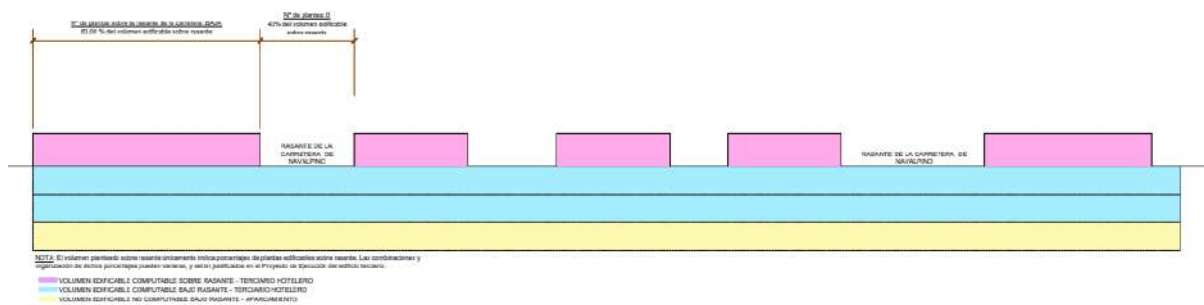
La altura máxima establecida comprende todos los volúmenes construidos tanto externos como internos. A partir de dicha altura, sólo podrán sobresalir los volúmenes que alojen instalaciones que obligatoriamente hayan de situarse en cubierta, como por ejemplo cajas de ascensores, cajas de escaleras de acceso a la cubierta y aquellos elementos de instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento imprescindiblemente. En todo caso, se deberá minimizar su impacto mediante una correcta integración de estos elementos en la arquitectura propia del edificio y en el paisaje.

Las cubiertas podrán ser inclinadas, con una pendiente máxima del 35%, o planas, pero en ningún caso se permitirá el uso del espacio bajo cubierta.

B.8.7. Volumen edificado capaz propuesto.

Con el fin de preservar el paisaje del terreno a ordenar, integrar respetuosamente en este el edificio terciario previsto y permitir la permeabilidad de vistas entre la Carretera de Navalpino y el río Tajo, el PERIM propone que el futuro Proyecto de Ejecución respete y se integre en el siguiente volumen capaz definido por los siguientes parámetros:

- Alturas y número de plantas, según la definición e indicaciones del punto anterior con la siguiente matización o reglas en lo que respecta a las alturas máximas hacia la Carretera de Navalpino.
 - o El 60% como máximo de la longitud total de fachada edificable podrá tener 1 planta por encima de la rasante de la carretera de Navalpino.
 - o Se garantizará que al menos el 40% de la longitud total de fachada edificable no tenga construidas plantas sobre la rasante de la carretera, garantizando la permeabilidad visual hacia el río desde la Carretera de Navalpino.
- El volumen edificado se adaptará de forma fragmentada y orgánica a la parcela, de forma que respete las masas de arbolado y vegetación protegida, integrándose con ella de una forma natural, evitando una imagen masiva del futuro edificio. Se buscará una volumetría de conjunto formada por fragmentos o volúmenes menores, que unidos formen un conjunto coherente.
-



Esquema de porcentaje de fachada de alturas máximas propuestas hacia la Carretera de Navalpino,
extraído del plano OD-04 del PERIM

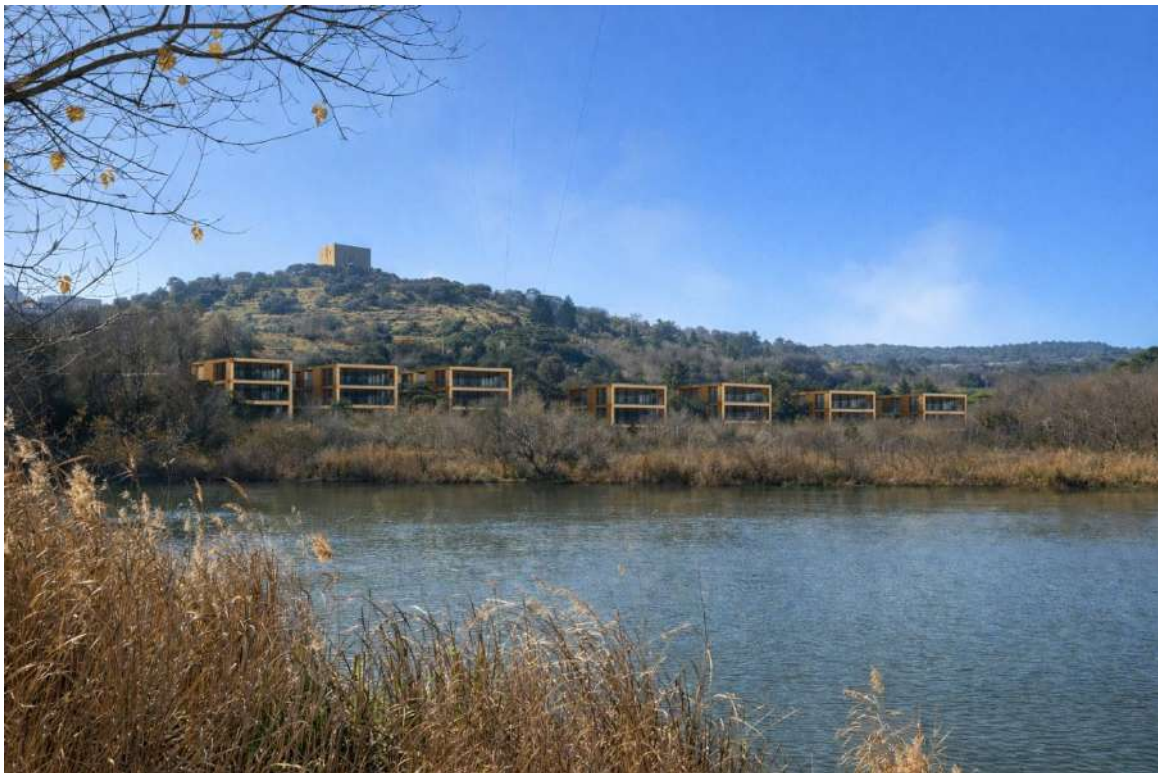


Imagen 3D de una de las posibles combinaciones volumétricas. Fotomontaje de una vista desde la margen opuesta del río Tajo.



Fotomontaje del conjunto edificado desde el interior de la parcela. En concreto desde el paseo peatonal que se creará paralelo al río. El Tajo quedaría a la derecha de la imagen.

Se buscará un conjunto conectado, pero visualmente fragmentado, integrado en la vegetación y el arbolado.



B.8.8. Ocupación y plantas bajo rasante.

La ocupación máxima de las plantas sobre rasante se limitará al área de movimiento de las parcelas resultantes terciarias.

La ocupación máxima de las plantas bajo rasante se limitará al mismo área de movimiento. El número de plantas bajo rasante queda definido y obligado por el gran desnivel existente dentro de la parcela de uso terciario, entre el borde de la Carretera de Navalpino y el linderó noreste de la parcela. Entre estos puntos existe una fuerte pendiente descendente desde la acera de la carretera de Navalpino (cota +432 m en el punto medio de la fachada) hasta el terreno natural en la línea del linderó noreste (cota + 424 m aproximadamente).

Este gran desnivel generará dos plantas bajo la rasante de la carretera hacia el río Tajo y hasta 3 plantas bajo rasante junto al linderó de la propia carretera, tal y como se ha mostrado en el esquema de sección del punto B.8.6 anterior.

B.9. DETERMINACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA Y EXPRESIVO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS QUE PREVISIBLEMENTE RESULTEN DE LA EJECUCIÓN.

La población más directamente afectada por el desarrollo de este PERIM será, por proximidad, la asentada en el entorno cercano al ámbito del propio PERIM. En concreto, los habitantes de la unidad 1.F, Unidades discontinuas Cigarrales, sobre todo los de la Zona 1 "La Olivilla", la Zona 2 "Calle Bastida" y la Zona 3 "Puente de San Martín", así como los habitantes de la zona oeste del casco histórico y los habitantes de las zonas cercanas a la Universidad.

En este sentido, la ejecución del PERIM, dotará a esta parte de la población de unas nuevas y magníficas zonas verdes, vinculadas a un tramo del río Tajo con especial valor natural y paisajístico, que servirán como zona de recreo y esparcimiento y que vendrán a mejorar la calidad de vida de los habitantes próximos a la actuación, así como se aumentará sustancialmente la dotación de espacios libres en esta zona de la ciudad.

A una escala mayor, la consecución y adquisición municipal de las zonas verdes del PERIM, propiciará la posibilidad de interconectar varios espacios libres y recorridos peatonales a lo largo del Tajo, creando así unos ejes verdes de mayor envergadura. De esta forma, podrá conectarse a nivel peatonal, el Puente de San Martín y la ronda del Valle con el parque de los polvorines, la universidad y la nueva senda de la zona oeste del Tajo situada en la orilla opuesta del río. Esto sin duda, vendrá a mejorar y completar el conjunto de espacios libres y zonas verdes del municipio.

A nivel económico queda fuera de toda duda que un edificio terciario de unas dimensiones de cierto tamaño, como las previstas en este PERIM, ubicado en una ciudad en la que pesa tanto en su economía el sector turístico, será un foco generador de actividad económica y empleo. Esto supondrá la generación de varios puestos de trabajo directamente vinculados al edificio terciario de este PERIM y además supondrá la generación mayor actividad económica de otros servicios terciarios vinculados al comercio, al ocio y al turismo, sobre todo en el casco histórico de la ciudad.

Finalmente, y no menos importante es el hecho de que la actividad laboral y económica en una zona, deriva en la fijación de la población vinculada a dicha actividad, en el entorno próximo de dicha actividad. Por tanto, de una manera indirecta, o como efecto de segunda ronda, el desarrollo del uso terciario propuesto en el PERIM, colaborará en el desarrollo y creación de viviendas para residentes fijos en el entorno del PERIM y en el casco histórico de Toledo.



B.10. JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LA SATISFACCIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL ARTÍCULO 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DEL TRLOTAU.

La letra d) del artículo 96 del Reglamento de Planeamiento indica que los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora además de los aspectos ya referidos en esta memoria justificativa, habrán de justificar también el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del propio Reglamento de Planeamiento, *"Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU)"*.

El PERIM aumenta el aprovechamiento lucrativo privado del terreno objeto de este, respecto al establecido en el PGMOU-86. Por ello se ha aumentado considerablemente la cantidad y calidad del suelo destinado a dotaciones públicas, respecto a las previsiones del PGMOU-86, del PECHT y del anulado POM-2007¹¹. Siendo estas además muy superiores a los estándares mínimos de calidad urbana fijados en el TRLOTAU y en el RPLOTAU.

El PERIM no desafecta suelo con un destino público ni descalifica terrenos destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El PERIM no altera la clasificación urbanística del suelo rústico.

El PERIM tampoco tiene como fin la regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares.

El PERIM no efectúa modificación alguna de la calificación de suelos dotacionales con destino previo docente, sanitario o zonas verdes.

Por último, al haberse modificado mediante este PERIM, el uso global mayoritario y la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal (PGMOU-86), se ha redefinido el aprovechamiento tipo, tal y como se ha justificado en el punto B.8.4 de esta Memoria Justificativa, habiendo quedado el mismo con el siguiente valor.

- Aprovechamiento tipo: $11.412,54 \text{ ua} / 18.379,75 \text{ m}^{25} = 0,6209 \text{ ua/m}^{25}$

B.11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

B.11.1. Objeto.

El *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Asimismo, se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación con la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se

¹¹ Recordemos que el PGMOU-86 y el PECHT contemplaban una superficie de suelo para dotaciones públicas de zonas verdes de 10.936,70 m²⁵; el anulado POM-2007 preveía una cantidad total suelo con este destino de 9.738,00 m²⁵, y sin embargo este PERIM aumenta esa superficie hasta los 12.485,31 m²⁵.



ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Al mismo tiempo, el artículo 30. 3º del TRLOTAU establece lo siguiente:

"3.º Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios."

B.11.2. Justificación.

El impacto a la hacienda pública del desarrollo de este PERIM será el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en dicho PERIM, ya que no existen Sistemas Generales a desarrollar fuera del perímetro del ámbito.

El desarrollo de esta zona se efectuará a través de actuaciones directas, obras de urbanización vinculadas a la ejecución de las obras de edificación del edificio terciario previsto, ya que no será necesario efectuar actuaciones urbanizadoras.

De igual forma este PERIM no prevé obras públicas ordinarias, ya todas las obras de urbanización se realizarán a cargo y costa del promotor del edificio terciario. Estas obras de urbanización se pueden resumir en las siguientes:

- Ajardinamiento, iluminación, riego y dotación de mobiliario urbano de los espacios libres y las zonas verdes. Ejecución y pavimentación de sus sendas peatonales.
- Ejecución del vial peatonal DC-1 para el enterramiento de la línea de media tensión aérea que atraviesa el ámbito del PERIM.
- Enterramiento de la citada línea de media tensión en su tramo afectado por el PERIM.
- Ejecución de rampa peatonal accesible en el extremo sur del ámbito del PERIM.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, perimetrales al PERIM, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, más allá de la instalación de un nuevo centro de transformación ubicado en la parcela reservada al efecto, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de estos. En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos. El principal impacto del desarrollo del PERIM sobre los ingresos se determinará a partir del aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

**a) Cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal.**

El PERIM determina una única parcela de uso lucrativo, que aglutina la totalidad del aprovechamiento lucrativo del PERIM. Como se ha justificado en el punto B.8.4. este aprovechamiento urbanístico objetivo o real es de 8.269,96 m^{2c}, equivalentes a 11.412,54 unidades de aprovechamiento.

En base al artículo 105 del Reglamento de Planeamiento, el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías será el 10%. Por tanto, le corresponderá al Ayuntamiento de Toledo, por este concepto una cesión de 1.141,25 unidades de aprovechamiento.

El valor para el 2022 de la Unidad de Aprovechamiento es de 274,55 €/ua, lo que equivaldrá a unos ingresos para el Ayuntamiento de Toledo de 313.330,19 €. Este valor será actualizado a los módulos vigentes en el momento de la aprobación definitiva del PERIM.

b) Tasas por licencias urbanísticas

La construcción del edificio de uso terciario tendrá como consecuencia un incremento de la recaudación municipal, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 8 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística.

La base del gravamen de esta tasa el coste real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos presentados por el promotor de las obras y mediante la aplicación de los criterios establecidos en la propia Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, una cuota de 26,80 €.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros, la cuota será de 53,60 €.
- En el resto de los supuestos, por cada 6.010,12 euros o fracción de presupuesto de obras, se aplicará una tasa de 53,60 €.
- La cuota máxima aplicable asciende a 20.706,48 euros.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

$$Cr = M^* \times S \times Fs$$

Siendo:

- *M**: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- *S*: Superficie construida de cada uso y/o tipología en la edificación proyectada.
- *Fs*: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \times St$, siendo *St* la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor *Fs* fijo de 0,90.



$$- M^* = M \times C$$

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración que asciende a 423,23 €/m^{2c} para el presente año.
- *C*: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso hotelero es de 2,00.

Por tanto:

$$- M^* = 423,23 \times 2,00 = 846,46 \text{ €/m}^{2c} \text{ para el uso terciario hotelero.}$$

Considerando la superficie máxima construible prevista en el Plan Especial se obtiene el coste real de todas las obras posibles sujetas a licencia:

$$- \text{Terciario hotelero: } 8.269,96 \text{ m}^{2c} \times 846,46 \text{ €/m}^{2c} = 7.000.190,34 \text{ €}.$$

Se considera razonable que esta edificación se realice bajo una única licencia, obteniendo por tanto la siguiente tasa:

- $7.000.190,34 \text{ €} / 6.010,12 = 1.164,73$
- $1.164,73 \times 53,60 = 62.429,74 \text{ €} \rightarrow$ Se aplicará por tanto la cuota máxima de tasa establecida en la ordenanza, equivalente a 20.706,48 €.

c) Impuestos de construcción instalaciones y obras.

De igual forma la construcción del edificio terciario implicará un ingreso para el Ayuntamiento de Toledo, como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

De acuerdo con el artículo 4 de la misma, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla, calculado según el punto anterior, que recordemos que equivalía a 7.000.190,34 €.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

- 3. El tipo de gravamen será el 3,984 %.

Por tanto, la cuota de este impuesto, a ingresar por el Ayuntamiento de Toledo será:

$$- 0,03984 \times 7.000.190,34 \text{ €} = \underline{278.887,58 \text{ €}}.$$

Este impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra.

d) Impuestos de licencia de actividad y entrada en funcionamiento de la actividad.

Para la puesta en funcionamiento e inicio de la actividad del hotel, se deberán pagar las tasas estipuladas. Para ello debemos tomar de la Ordenanza fiscal nº 9, que fija el valor de esta tasa en función de la categoría de la calle, y de la superficie total del edificio.

Para saber la categoría de la calle, tomamos el listado de calles del Callejero Fiscal del Ayuntamiento de Toledo. Dicho callejero estipula la categoría de la Carretera de Navalpino como Categoría 4. Sabiendo esto, y con una superficie edificable mayor de 400 m², la tasa de actividad será de 2.998,04 €.

**e) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)**

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal en concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Para calcular el valor catastral, se usará la Ponencia de valores del municipio de Toledo, de donde podemos extraer:

- MBC = 600 €/m²
- MBR = 588 €/m²
- Módulo según R32 = 758 €/m².

Con estos valores, obtenemos:

- Vs = MR32 x S parcela = 758 x 4.594,42 = 3.482.570,36 €
- Vc = MBC x S construible = 600 x 8.269,96 = 4.961.976 €
- Vcat = 1,40 (Vs + Vc) FI x RM = 1,40 (3.482.570,36 + 4.961.976) x 1,00 = 11.822.364,90 €

Aplicando la cuota actual de 0,446% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: 52.727,75 euros/año

f) Recaudación por la Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

La nueva parcela de uso terciario estará afecta por la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de esta tasa se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre el inmueble y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Para el uso terciario comercial/ocio y hostelería que sería la equivalente a nuestro caso, se establece la siguiente cuota:

Tramo valor catastral en euros	Cuota en euros con ACTIVIDAD
< 32.850	85,46
De 32.850 a 67.700	106,82
De 67.700 a 146.000	142,43
De 146.000 a 262.800	284,86
De 262.800 a 511.000	498,50
> 511.000	0,000946 € x Valor Catastral (VC), hasta una cuota máxima de 1.494,00 euros

Dado el valor catastral, antes calculado del inmueble, le será de aplicación la cuota máxima de 1.494,00 €.



g) Gastos de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a acometer en los suelos dotacionales de uso público se realizarán a cargo de la parcela edificable, no son cargas imputables al municipio y son las siguientes:

- Adecuación, ajardinamiento, poda y plantación de especies arbóreas y arbustivas en las verdes, con una superficie de 12.485,31 m².
- Dotación de instalación de iluminación, riego y mobiliario urbano de las zonas verdes.
- Ejecución del vial peatonal DC-01 y enterramiento bajo este de la línea aérea de media tensión.
- Ejecución de caminos y sendas de las zonas verdes.
- Ejecución de las rampas accesibles del extremo sur del ámbito del PERIM
- Demolición de las edificaciones existentes en la actualidad no compatibles con el PERIM.
- Instalación de zonas de juego infantil y zonas cardio saludables, a lo largo de las sendas peatonales.

Para estimar el coste aproximado de estas obras de urbanización, se utilizarán módulos del Instituto valenciano de la edificación IVE, por ser esta una base de precios actualizada, de carácter público y de consulta abierta.

- Precio vial y enterramiento de la línea de media tensión: 98,60 €/m² para el vial.
- Precio estimado medio de zonas verdes: 37 €/m², incluyendo jardinería, riego, red de alumbrado público, caminos y sendas, rampas accesibles y zonas de juego.

El coste total de estas obras ascendería por tanto a 525.835,57 € euros aproximadamente según los siguientes datos:

- Vial: $393,43 \text{ m}^2 \times 98,60 \text{ €/m}^2 = 38.799,10 \text{ €}$
- Zonas verdes: $12.485,31 \text{ m}^2 \times 37 \text{ €/m}^2 = 461.956,47 \text{ €}$.
- Centro de transformación y diversas instalaciones urbanas ubicadas en la parcela DEIS: 60.000 €.

Este coste será a cargo de la parcela edificable y en ningún caso será a cargo del municipio, por lo que no se insertará en las tablas comparativas.

h) Gastos de mantenimiento anual

En cuanto al impacto de la actuación sobre los costes municipales por mantenimiento de los suelos de uso dotacional, los principales gastos se producirán fundamentalmente en el mantenimiento de las nuevas zonas verdes. En función de dichas superficies y de los costes de mantenimiento habituales del Ayuntamiento de Toledo en tales suelos se estiman los siguientes costes de mantenimiento anuales:

- Mantenimiento de jardines y zonas verdes: $3\text{€/m}^2 = 3\text{€} \times 12.485,31\text{m}^2 = \underline{37.455,93 \text{ €/año}}$

El consumo eléctrico del alumbrado público no supondrá un incremento significativo en la cuantía de gasto del ayuntamiento, máxime cuando se instalarán luminarias led.



El mobiliario urbano propuesto debe ser de alta durabilidad, y los materiales empleados en la urbanización serán los indicados por los servicios técnicos municipales, de fácil reposición y escaso deterioro por uso.

i) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios vinculados tanto al nuevo edificio de uso terciario como a las zonas verdes. Pero se estima que el coste de estos servicios será cubierto por las tasas aplicadas anualmente al inmueble hotelero por estos conceptos, el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga una carga adicional para las arcas municipales.

B.11.3. Resumen de ingresos y gastos.

En base a los conceptos antes referidos, el resumen de los ingresos y gastos derivados de las implicaciones económicas y financieras del desarrollo del PERIM, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

INGRESOS Y GASTOS DE CARÁCTER ÚNICO			
Concepto	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	20.706,48 €	0	Único
Impuesto ICIO	278.887,58 €	0	Único
Tasa actividad	2.998,04		Único
Aprovechamiento lucrativo	313.330,19 €	0	Único
Obras a ejecutar (estas son a cargo de la parcela edificable y por ello no se computan)	0	0 €	Único
Total	615.922,29 €	0 €	
INGRESOS Y GASTOS RECURRENTES DE CARÁCTER ANUAL			
Concepto	Ingresos	Gastos	Carácter
IBI	52.727,75 €	0	Anual
Tasa basuras	1.494,00 €	0	Anual
Mantenimiento jardines	0	37.455,93 €	Anual
Total	54.221,75 €	37.455,93 €	



B.11.4. Conclusión.

Como conclusión de este extenso apartado de sostenibilidad económica, podemos determinar que:

- El desarrollo del PERIM implicará para el Ayuntamiento una reducida factura anual correspondiente al mantenimiento y la conservación de las obras de urbanización de las zonas verdes del ámbito.
- Por el lado contrario, el desarrollo del PERIM supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:
 - o Cesión de aprovechamiento lucrativo.
 - o Licencia de obras.
 - o Impuesto de construcciones.
 - o Licencia de Actividad.
 - o Impuesto de Bienes Muebles.
 - o Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan Especial de Mejora podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos recurrentes (Impuesto de Bienes inmuebles, y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

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



C. NORMAS URBANÍSTICAS

C.1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

C.1.1. Normas generales de los proyectos de urbanización

Se deberán cumplir con las normas de urbanización del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y con las ordenanzas específicas municipales al respecto.

C.1.2. Normas particulares de accesibilidad

En la ejecución de las obras de urbanización se deberá cumplir con la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las anteriores normas se deberán cumplir siempre que físicamente sea posible, ya que en función de las particularidades topográficas de la presente zona no siempre se podrán mantener las pendientes reguladas en la misma.

C.1.3. Normas particulares de accesibilidad para el mobiliario urbano

El mobiliario urbano y la señalización a instalar en los paseos peatonales y en los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

Asimismo, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.



C.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

Este PERIM se desarrollará de forma directa al no formar parte de Unidad de Actuación Urbanizadora alguna.

De esta forma, las obras de urbanización concordantes con este PERIM, formarán parte inseparable del proyecto de ejecución del edificio de uso terciario, para lo que se redactará un proyecto de urbanización simplificado que acompañará al proyecto de ejecución.

Una vez completadas las obras de urbanización, serán supervisadas por la Administración local y, si procede, serán recibidos por parte del Ayuntamiento de Toledo, todos los suelos dotacionales de uso público, totalmente urbanizados.

Asimismo, el Ayuntamiento de Toledo, recibirá por parte del promotor del edificio terciario la cantidad económica correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

De forma paralela, se tramitará, aprobará e inscribirá en el registro de la propiedad, todas y cada una de las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación que acompaña a este PERIM.

C.3. NORMAS GENERALES ESTÉTICAS DE EDIFICACIÓN, DE INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS (OD).

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviera situado.

Se deberá justificar la integración paisajística de las edificaciones desde los dos márgenes del Río Tajo.

Se aceptarán distintas soluciones constructivas siempre y cuando justifiquen su calidad arquitectónica como parte de la configuración del espacio público del que forman parte.

Para ello es fundamental adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, reduciendo el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que tengan en cuenta el entorno.

Movimiento de tierras:

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados, para efectuar el emplazamiento de la edificación. En este caso no se podrán dejar al descubierto taludes de tierras, debiendo ser la propia construcción la que contenga las tierras, manteniendo la rasante original en todo el perímetro de la misma.

Únicamente se permiten reajustes en las rasantes circundantes de la construcción de más/menos 1 metro, para nivelación.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a zonas colindantes y los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje.

Volumen edificado capaz.

Con el fin de preservar el paisaje del terreno a ordenar, integrar respetuosamente en este el edificio terciario previsto y permitir la permeabilidad de vistas entre la Carretera de Navalpino y el río Tajo, el PERIM propone que el futuro Proyecto de Ejecución respete y se integre en el siguiente volumen capaz definido por los siguientes parámetros:

- Alturas y número de plantas, según la definición e indicaciones del punto anterior con la siguiente matización o reglas en lo que respecta a las alturas máximas hacia la Carretera de Navalpino.



- 1



Imagen 3D de una de las posibles combinaciones volumétricas. Fotomontaje de una vista desde la margen opuesta del río Tajo.

Ocupación y plantas bajo rasante.

La ocupación máxima de las plantas sobre rasante se limitará al área de movimiento de las parcelas resultantes terciarias.

La ocupación máxima de las plantas bajo rasante se limitará al mismo área de movimiento.



El número de plantas bajo rasante queda definido y obligado por el gran desnivel existente dentro de la parcela de uso terciario, entre el borde de la Carretera de Navalpino y el lindero noreste de la parcela. Entre estos puntos existe una fuerte pendiente descendente desde la acera de la carretera de Navalpino (cota +432 m en el punto medio de la fachada) hasta el terreno natural en la línea del lindero noreste (cota + 424 m aproximadamente).

Este gran desnivel generará dos plantas bajo la rasante de la carretera hacia el río Tajo y hasta 3 plantas bajo rasante junto al lindero de la propia carretera.

Zonas verdes.

Se deberá dar continuidad a las zonas verdes del ámbito.

Con respecto al vallado de las zonas verdes se realizará según los detalles obrantes en el plano OD.05 del presente PERIM.

De igual manera la senda peatonal deberá estar acabada en árido estabilizado dando así continuidad y uniformidad a la senda prevista en la orilla opuesta del Río Tajo, de esta forma el viario peatonal se deberá ejecutar con pavimento terrizo estabilizado tipo Aripac de 12 cm de espesor sobre subbase de grava o zahorra de 15 cm de espesor, delimitado con bordillos de hormigón coloreado.



C.4. NORMAS PARTICULARES

C.4.1. NORMA PARTICULAR PARA LA PARCELA DE USO TERCIARIO (T)

Ámbito de aplicación. Se aplicará a la parcela de uso terciario (T) definida en el PERIM.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	4.000 m ²
OCUPACION MAXIMA SOBRE RASANTE (OD)	El área de movimiento definida por las parcelas resultantes.
ALTURA MAXIMA (OD)	3 plantas sobre rasante inferior (Baja + dos) con 10,00 metros de altura máxima a la cara inferior del forjado de techo de la planta segunda. Por encima de la rasante de la Carretera de Navalpino solo podrá elevarse una planta con 3 metros de altura al alero.
PLANTAS BAJO RASANTE (OD)	Hasta 3 plantas bajo rasante para adaptarse a la topografía, en la parte del sótano adosado al lindero de la Carretera de Navalpino. Hasta 2 plantas bajo la rasante de la Carretera de Navalpino con frente y vistas al río Tajo
EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL ÁMBITO (OE)	0,45m ² c/m ² s
EDIFICABILIDAD NETA PARCELA (OE)	1,80 m ² c/m ² s de parcela de uso terciario
RETRANQUEOS (OD)	Se respetarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	50 metros como mínimo.
FONDO EDIFICABLE(OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 400 m ² construidos en el interior de la parcela más 1 plaza por cada habitación de hotel.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación aislada exenta EAE
USO GLOBAL (OE)	
Uso mayoritario	Terciario (T)
Uso pormenorizado	Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR)
USOS COMPATIBLES (OD)	
GARAJE DC	En plantas sótano o baja.
USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	
CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del PERIM. 2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público. 3. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre. 4. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible. 5. Los proyectos de ejecución que materialicen edificación deberán integrarse en el siguiente volumen capaz definido por los siguientes parámetros: En cuanto a alturas y número de plantas, el 60% como máximo de la longitud total de la fachada edificable podrá tener 1 planta sobre la rasante de la carretera de Navalpino. 5.El volumen edificado se adaptará de forma fragmentada y orgánica a la parcela, de forma que respete las masas de arbolado y vegetación protegida, integrándose con ella de una forma natural, evitando una imagen masiva del futuro edificio. Se buscará una volumetría de conjunto formada por fragmentos o volúmenes menores, que unidos formen un conjunto coherente.	

**C.4.2. NORMA PARTICULAR PARA LOS SUELOS DOTACIONALES DE ZONAS VERDES (DV)**

(OE) Corresponde con los espacios libres y jardines de titularidad pública. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha. Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
SUPERFICIE CONSTRUIDA (OD)	Se permite como máximo kioscos con 25 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m2 de zona verde. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	No se establece.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.
USO GLOBAL (OE)	
Dotacional de Zonas verdes (DV)	
USOS COMPATIBLES (OD)	
COMERCIAL TC	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RECREATIVO TR	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
GARAJE DC	Bajo rasante y con uso público.
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo rasante.
EDUCATIVO DEDU	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
CULTURAL D-CU-DE	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
ADMINISTRATIVO DAI	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

USOS PROHIBIDOS (OD)
1. Los no contemplados anteriormente

**CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)**

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.
3. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.
5. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
6. Se deberá dar continuidad a las zonas verdes existentes en el ámbito

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de Zonas verdes

C.4.3. NORMA PARTICULAR PARA EL SUELO CON USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)

(OE) Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de uso público. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se contemplan ya que no se permite la implantación de edificación alguna.

APARCAMIENTOS (OD)

No se establece. La reserva de carácter público según TRLOTAU se ha ubicado en el ámbito de la parcela lucrativa según se indica en el punto B.5.3 de la presente memoria.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)

No se contempla la posibilidad de implantar edificación alguna en estos suelos.

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Comunicaciones (DC)

USOS COMPATIBLES (OD)

No se contemplan.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Todos salvo el uso global

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.
2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.
3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente Plan Especial de Reforma Interior sobre normas de urbanización.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.
5. Todos los pavimentos serán terrizos estabilizados con cal, en colores naturales e integrados con las tonalidades propias del terreno natural. La delimitación perimetral podrá realizarse con bordillos metálicos, de hormigón coloreado, de madera, etc

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de Comunicaciones.

**C.4.4. NORMA PARTICULAR PARA EL SUELO CON USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DEIS)**

(OE) Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificarse y aprobarse en sesión plenaria.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece. La precisa por la instalación.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	No se contempla.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.
USO GLOBAL (OE)	
Dotacional de Infraestructuras (DEIS).	
USOS COMPATIBLES (OD)	
Infraestructuras DEIS	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.
USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Todos los no contemplados anteriormente	
CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del Plan Especial de Reforma Interior.	
ZONA DE ACTUACIÓN	
Parcela con Uso Dotacional de Equipamiento de Infraestructuras.	



D. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UAE Puente de la Cava		
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Unidad de Actuación Edificatoria, 45.1.A TRLOTAU.		
C.- PLANO DE SITUACION:			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una zona de suelo urbano sobre la cual se requieren unas obras de urbanización para la zona verde y el soterramiento de la línea eléctrica que deben ejecutarse a través de una actuación edificatoria mediante proyecto de urbanización conjuntamente al de edificación, debiendo delimitarse la unidad con los terrenos a efectos reparcelatorios.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		18.379,75 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m ²	
		interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
	D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		18.379,75 m ²	
D.5.- Uso mayoritario		Terciario	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,45m ² /m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		No hay viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		8.269,96 m ² c.	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.Puente de la cava	0,6209 ua/m ²
D.10.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Esta unidad de actuación se trata de una unidad de actuación edificatoria delimitada a efectos reparcelatorios			



- Para el desarrollo de la misma se deberá ejecutar a través de una actuación edificatoria y presentarse el proyecto de urbanización conjunto con el proyecto de edificación donde se detallen las obras de urbanización previstas en el PERIM (ejecutar la zona verde, soterramiento de la línea eléctrica...)
- El promotor de la actuación edificatoria deberá mantener las nuevas plantaciones durante 2 años desde la recepción de las obras de urbanización
- El proyecto edificatorio deberá justificar la coherencia de la propuesta arquitectónica constructiva con el paisaje y el entorno y los diferentes espacios urbanos.
- Se deberá justificar en el proyecto edificatorio la integración paisajística de la edificación desde las dos orillas del río Tajo.
- Las zonas verdes deberán ejecutarse de tal manera que tengan continuidad
- Se deberán tener en cuenta en el desarrollo de las actuaciones edificatorias las afecciones del cauce del río Tajo marcadas en el PERIM
- Se deberá tener en cuenta en el desarrollo de las actuaciones edificatorias la línea eléctrica aérea de media tensión que deberá ser soterrada a cargo de la actuación edificatoria cumpliendo su normativa reguladora
- Será de aplicación en el presente ámbito la Ley 4/2013 de patrimonio de Castilla La Mancha por lo que se deberá obtener la resolución expresa de la Dirección General competente en materia de Patrimonio
- El volumen edificado se adaptará de forma fragmentada y orgánica a la parcela, de forma que respete las masas de arbolado y vegetación protegida, integrándose con ella de una forma natural, evitando una imagen masiva del futuro edificio. Se buscará una volumetría de conjunto formada por fragmentos o volúmenes menores, que unidos formen un conjunto coherente.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	12.485,31 m2
E.1.2. Equipamientos	0 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	21 plazas (PMR=1).
E.1.4. Red viaria	1.260,10 m2

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo

4.594,42 m2

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación

Ordenanza 1-Terciario Hotelero

E.4.- Observaciones:

- Se deberá atender a los condicionantes establecidos en las normas acerca de la materialización de la edificación.
- Los proyectos de ejecución que materialicen edificación deberán integrarse en el siguiente volumen capaz definido por los siguientes parámetros:
 - En cuanto a alturas y número de plantas el 60% como máximo de la longitud total de la fachada edificable podrá tener 1 planta sobre la rasante de la carretera de Navalpino. Se garantizará que al menos el 40% de la longitud total de la fachada edificable hacia la carretera de Navalpino no tenga construidas plantas sobre la rasante de dicha carretera.



E. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito de este PERIM no existe ningún elemento que sea susceptible de ser catalogado.

Toledo, octubre de 2025

Ignacio Álvarez Texidor - Lluc Álvarez Texidor - José Antonio Rosado Artalejo.
ARQUITECTOS.



F. LISTADO DE PLANOS. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

Este PERIM se completa con los siguientes planos:

- **Planos de información:**

- IN-01. Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU) inmediata.
- IN-02. Estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan.
- IN-03. Topografía del terreno.
- IN-04. Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- IN-05. Ordenación estructural definida en el PGMOU-86 de Toledo. Extracto del Plano 02-P de la MP-28.
- IN-06. Afecciones físicas y jurídicas que influyen a la ordenación establecida.

- **Planos de ordenación:**

- OD-01. Calificación del suelo y ordenación detallada (OD)
- OD-02. Parcelas acotadas y características del vial.
- OD-03. Afecciones.
- OD-04. Propuesta de volumen edificable.
- OD-05. Propuesta de zona verde.
- OD-06_A. Refundido de diciembre de 2022 del plano 2P "Clasificación del suelo"
- OD-06_B. Detalle del plano refundido de diciembre de 2022 del plano 2P "Clasificación del suelo"
- OD-07. Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.
- OD-08. Superposición de la nueva ordenación prevista en el PERIM y la establecida en la PGMOU-86



ANEXO 1. ACRÓNIMOS

Con el fin de facilitar la lectura de los documentos escritos y gráficos del presente Plan se incluyen a continuación los significados de los acrónimos utilizados en el mismo. Los acrónimos suelen omitir para su formación los artículos, las preposiciones y las conjunciones que aparecen en la denominación completa, salvo si son necesarios para facilitar su pronunciación. Una vez incorporados al léxico común, los acrónimos forman el plural siguiendo las reglas generales de su formación en español: *ovnis, ucis, radares, transistores*).

Para ello también se han empleado los acrónimos utilizados en los propios textos legales vigentes y los que se recogían en primer borrador de la NTP, aunque posteriormente no se recogiera en la misma:

Datos generales	
Acrónimo	Significado
TRLOTAU	Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística
RPLOTAU	Reglamento de Planeamiento
RSRLOTAU	Reglamento de Suelo Rústico
RAELOTAU	Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística
RDLOTAU	Reglamento de Disciplina Urbanística
ITP	Instrucción técnica de planeamiento
NTP	Normas técnicas de planeamiento
POT	Plan de Ordenación Territorial
PSI	Proyecto de Singular Interés
POM	Plan de Ordenación Municipal
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano
PP	Plan Parcial
PPD	Plan Parcial de Desarrollo
PPM	Plan Parcial de Mejora
PE	Plan Especial
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PERID	Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo
PERIM	Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
PEI	Plan Especial de Infraestructuras
ED	Estudio de Detalle
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
CAT	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
CSR	Catálogo de Suelo Residencial Público
PR	Proyecto de reparcelación
PU	Proyecto de Urbanización
OPO	Obra pública ordinaria
POPO	Proyecto de obra pública ordinaria
OT	Ordenación territorial
OU	Ordenación urbanística
OE	Ordenación estructural
OD	Ordenación detallada

Clasificación del suelo y ordenación	
Acrónimo	Significado
SU	Suelo urbano
SUC	Suelo urbano consolidado



SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUR	Suelo urbano de reserva
SUB	Suelo urbanizable
SR	Suelo rústico
SRR	Suelo rústico de reserva
SRNUP	Suelo rústico no urbanizable de especial protección
SRNUPa	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental
SRNUPn	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural
SRNUPc	Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
SRNUPp	Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno
SRNUPe	Suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural
SRNUPi	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
SG	Sistema general
SSGG	Sistemas generales
%SG	Porcentaje de sistemas generales adscrito a un ámbito
SG.DV	Sistema general de espacios libres o zonas verdes
SG.DE	Sistema general dotacional de equipamiento
SG.I	Sistema general de infraestructuras de carreteras (también SG.DC)
SG.DEIS	Sistema general dotacional de infraestructuras
S-SG	Superficie neta de un sector tras descontar los sistemas generales
SE	Sistema estructurante
ZOU	Zona de ordenación urbanística
S	Sector
SUB	Sector
UA	Unidad de actuación
AR	Área de reparto.
AO	Aprovechamiento objetivo
AT	Aprovechamiento tipo
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación
ORU	Operaciones de renovación urbana
ARP	Áreas de rehabilitación preferente

Usos del suelo y edificaciones	
Acrónimo	Significado
R	Uso residencial
RU	Uso residencial unifamiliar
RP	Uso residencial plurifamiliar
VP	Uso residencial de protección pública
RC	Uso residencial comunitario
T	Uso terciario
TC	Uso terciario comercial
TH	Uso terciario hotelero
TO	Uso terciario de oficinas
TR	Uso terciario recreativo
I	Uso industrial
IP	Uso industrial productivo
IA	Uso industrial de almacenaje
D	Uso dotacional
DC	Uso dotacional de comunicaciones
DV	Uso dotacional de zonas verdes



DE	Uso dotacional de equipamiento
DEIS	Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
DEDU	Uso dotacional de equipamiento educativo
D-CU-DE	Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
DAI	Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
DSA	Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
D*-Pr	Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
Ex	Existente

Usos del suelo y edificaciones

Acrónimo	Significado
R	Uso residencial
RU	Uso residencial unifamiliar
RP	Uso residencial plurifamiliar
VP	Uso residencial de protección pública
RC	Uso residencial comunitario
T	Uso terciario
TC	Uso terciario comercial
TH	Uso terciario hotelero
TO	Uso terciario de oficinas
TR	Uso terciario recreativo
I	Uso industrial
IP	Uso industrial productivo
IA	Uso industrial de almacenaje
D	Uso dotacional
DC	Uso dotacional de comunicaciones
DV	Uso dotacional de zonas verdes
DE	Uso dotacional de equipamiento
DEI	Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
DEDU	Uso dotacional de equipamiento educativo
D-CU-DE	Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
DAI	Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
DSA	Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
D*-Pr	Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
Ex	Existente

Otras unidades empleadas en las tablas

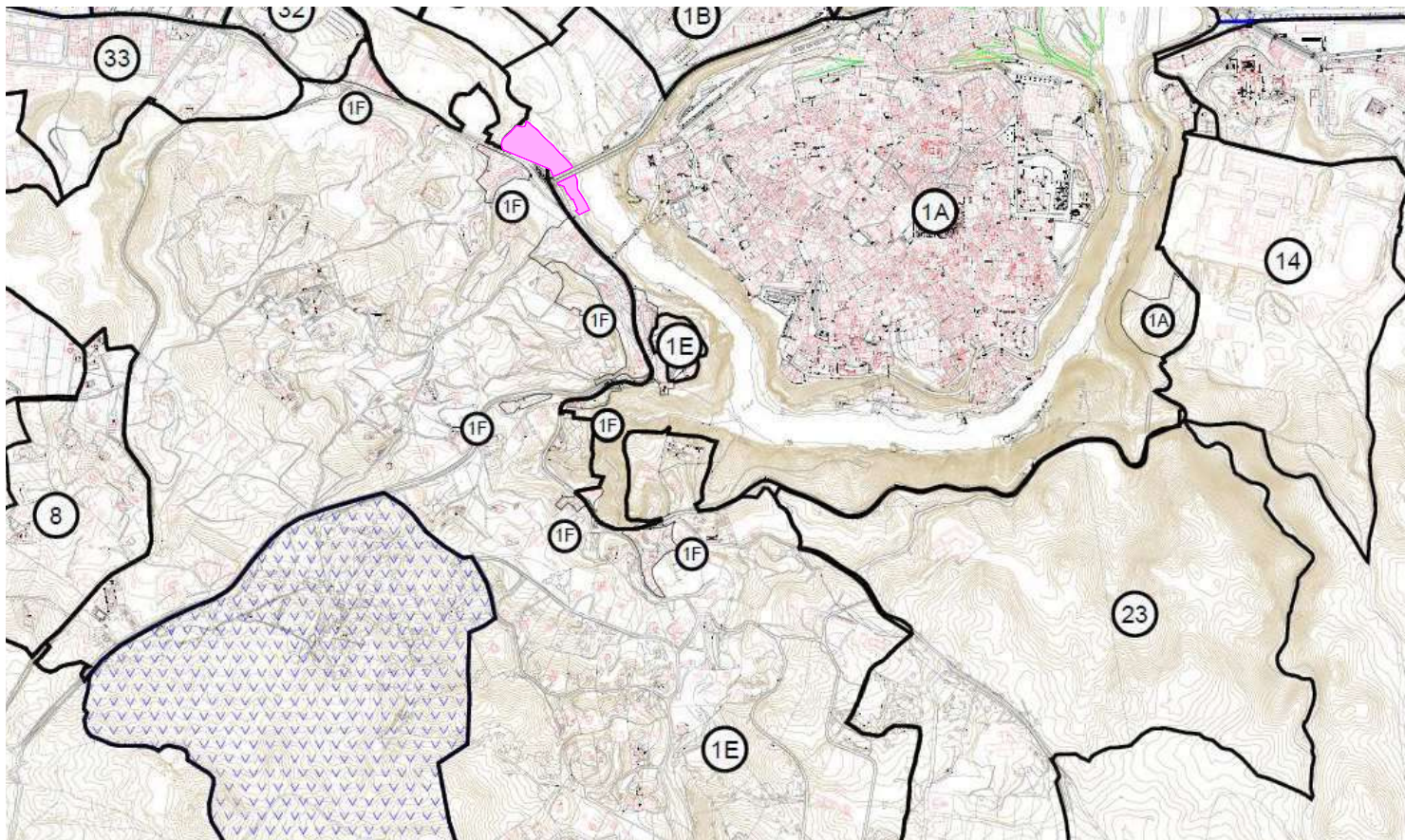
Acrónimo V	Significado
Edificab m2/m2	Edificabilidad: metros cuadrados de construcción sobre metros cuadrados de suelo
m2/m2s	Metros cuadrados de construcción sobre metros cuadrados de suelos
S.const m2c	Superficie máxima construida en metros cuadrados contruidos
M2c Ó m2c	Superficie construida en metros cuadrados o metros cuadrados contruidos
M2s ó m2s	Superficie de suelo en metros cuadrados
Ua	Unidades de aprovechamiento
AT	Aprovechamiento tipo en m2c/m2s
AO	Aprovechamiento objetivo en m2c/m2s
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación en m2c/m2s
D viv/ha	Densidad de viviendas por hectárea



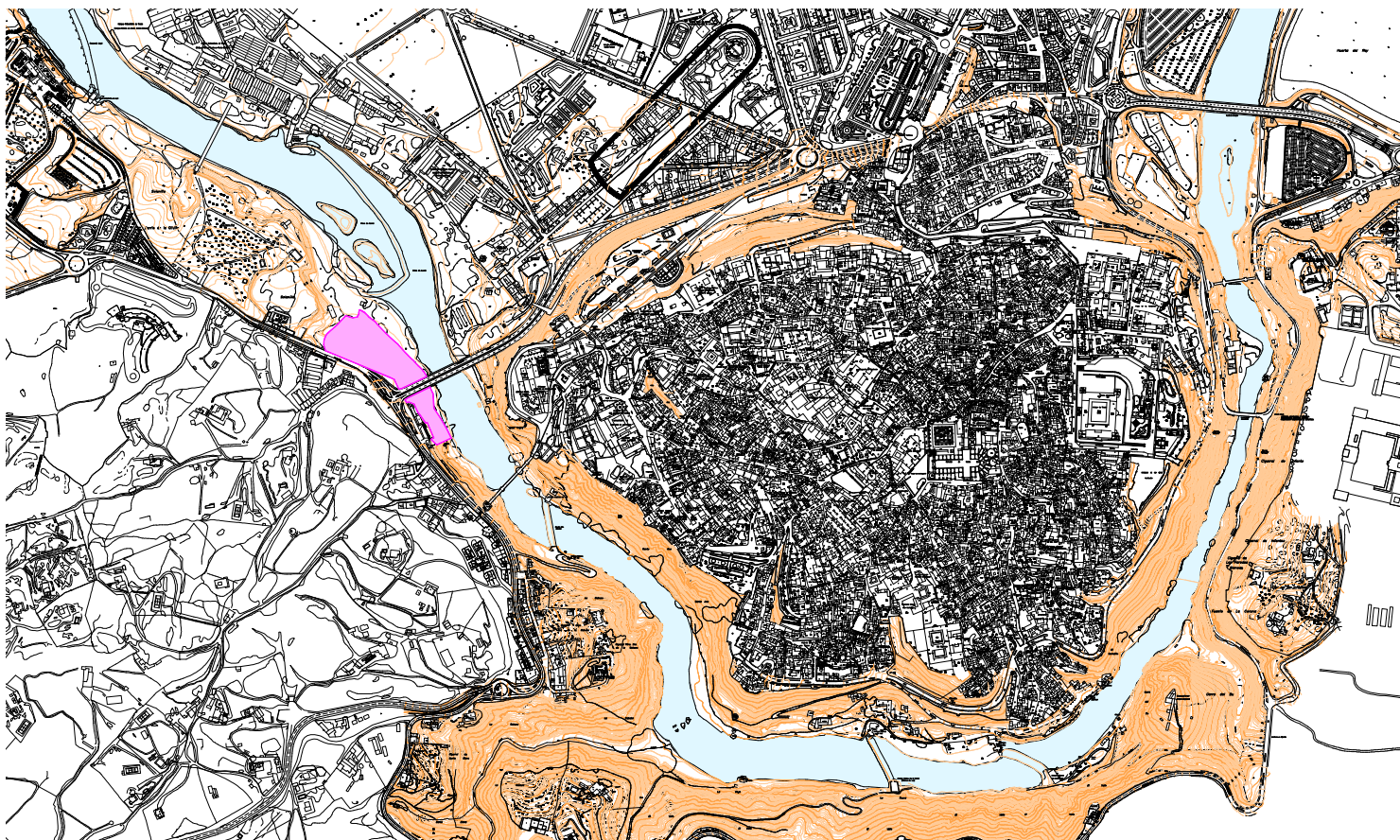
Nº viv	Número de viviendas
Nº Hab ó Hab	Número de habitantes ó Habitantes
P*	Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
PMR	Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida
P ó P*-PMR	Diferencia entre P* y PMR

Toledo, octubre 2025

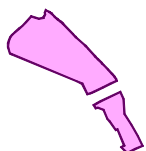
Ignacio Álvarez Texidor - Lluc Álvarez Texidor - José Antonio Rosado Artalejo.
ARQUITECTOS.



Situación de los terrenos en el Plano 2P de la Modificación Puntal 28 del PGOU 1986 (Detalle), E.: 1/8.000



Plano de situación, E.: 1/5.000



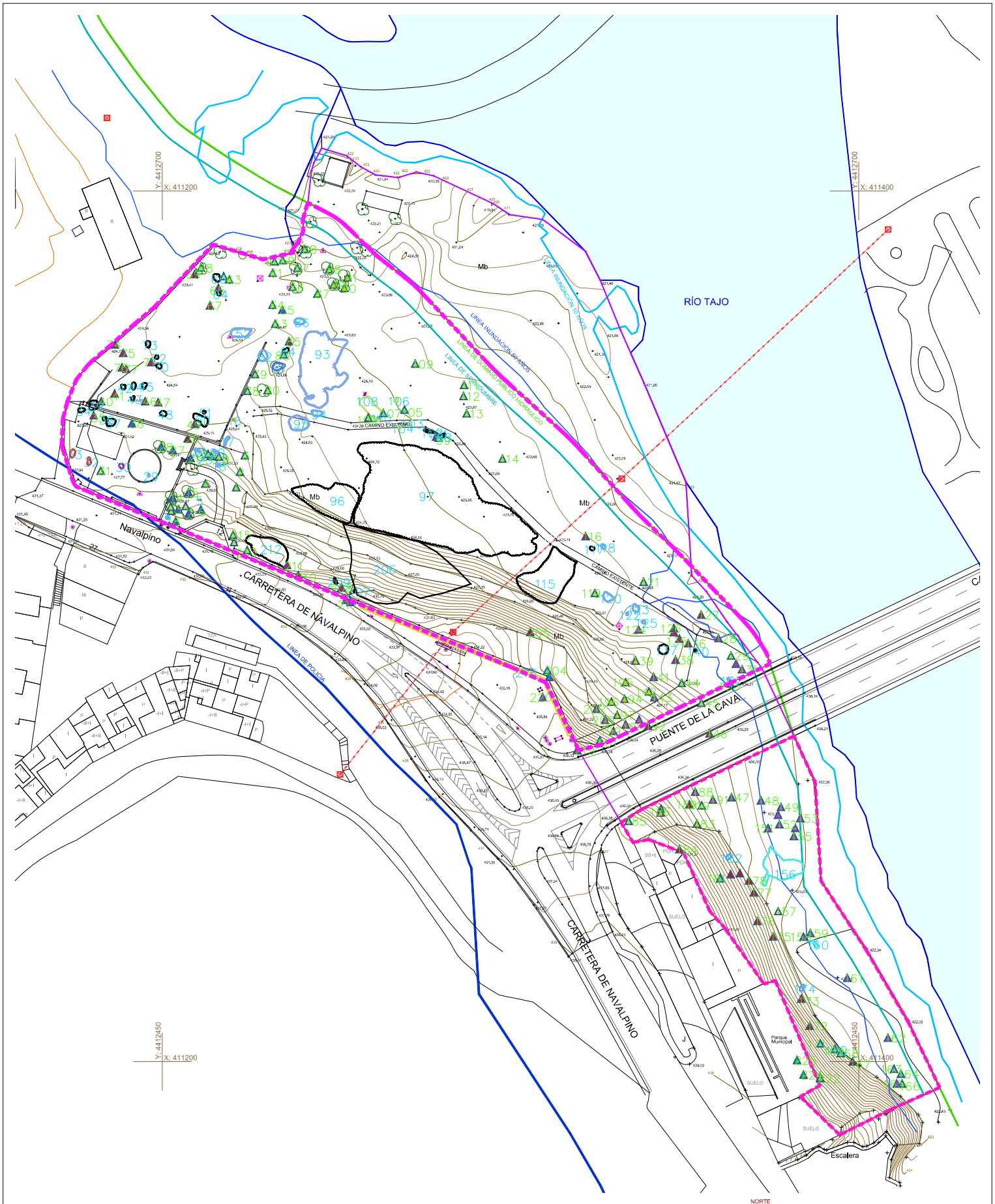
Ámbito de actuación
PERIM Puente de la Cava



IN.01

Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor		Plano		
El Puente de la Cava, S.L.		Información: Situación de los terrenos en el contexto de la Ordenación Urbanística (OU) inmediata		
Arquitectos		Fecha	Escala	Hoja
José Antonio Rosado Artalejo				
Luc Álvarez Texidor				
Ignacio Álvarez Texidor		Octubre 2025	1/5.000 1/8.000	1 de 1



LEYENDA TOPOGRÁFICA

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- PARCELA TOPOGRÁFICA
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE A 5 M DE DPH
- CRECIDA DEL RÍO A 10 AÑOS
- CRECIDA DEL RÍO A 50 AÑOS
- LÍNEA DE POLICIA
- LÍNEA ELÉCTRICA AEREA EXISTENTE

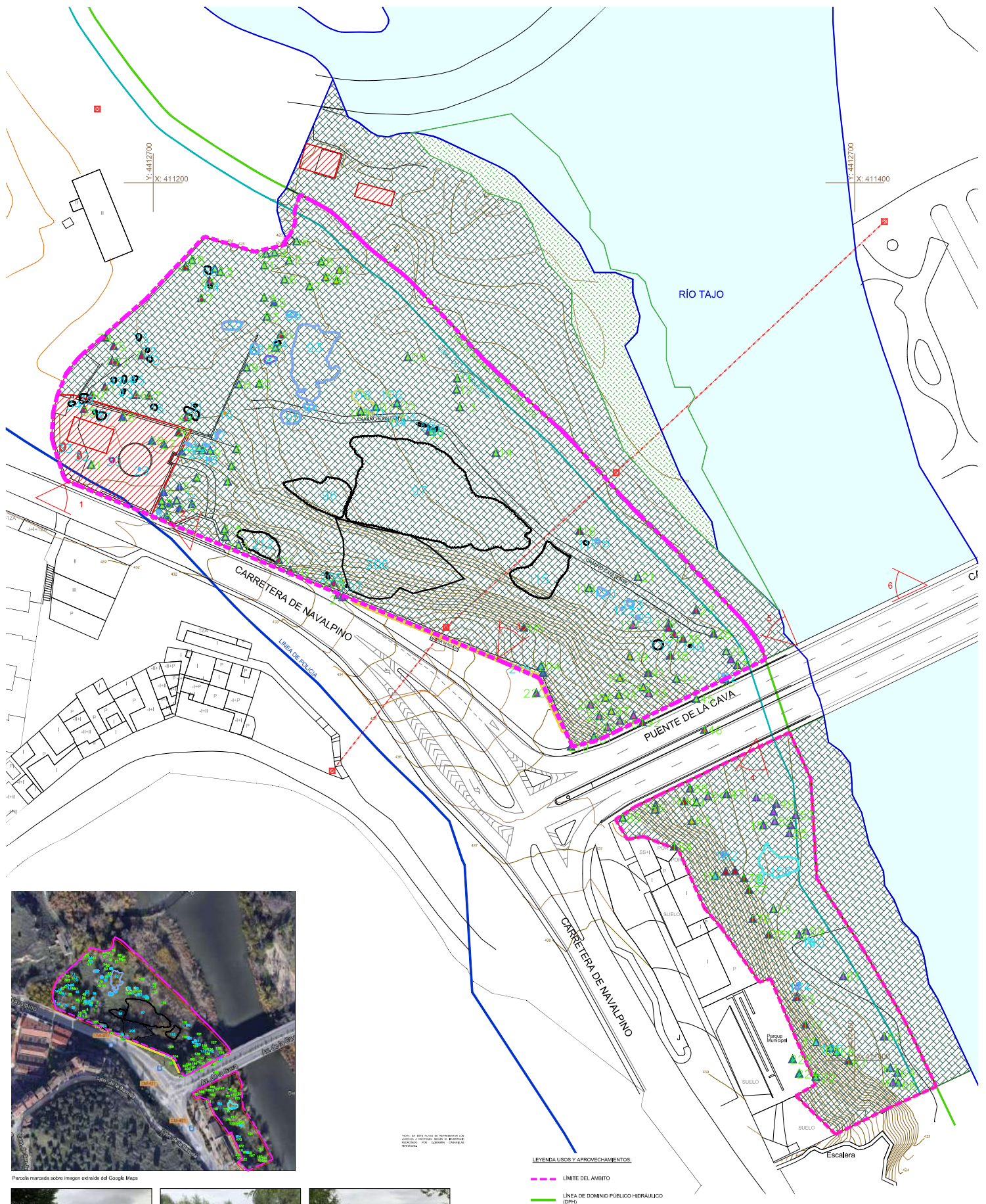
LEYENDA ELEMENTOS TOPOGRÁFICOS

- ARROL
- TORRE ELÉCTRICA
- MOJON
- BASE DE REPLANTEO
- POSTE
- TUBO
- REGISTRO
- FAROLA
- GAJETIN
- ARQUETA



IN.03
Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Punto de la Cava"

Promotor	INFORMACIÓN		
El Punto de la Cava, S.L.	Topografía del terreno		
	Realizado por el topógrafo D. Ángel Alejo Fernández		
	Fecha	Escala	Hoja
Arquitectos			
José Antonio Rosado Artalejo			
Iluc Álvarez Texidor			
Ignacio Álvarez Texidor	Octubre 2025	1/500	1 de 1



Parcela marcada sobre imagen extraída del Google Maps



Imagen 1



Imagen 2



Imagen 3



Imagen 4



Imagen 5



Imagen 6

LEYENDA USOS Y APROVECHAMIENTOS

- LIMITE DEL ÁMBITO
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
- EDIFICACIONES EXISTENTES
- LIMITE DE VEGETACIÓN DE RIBERA*
- VEGETACIÓN DE RIBERA FUERA LIMITE DEL RÍO
- VEGETACIÓN ARBÓREA CON CLAROS
- ZONA EDIFICADA EXISTENTE
- TORRE ELÉCTRICA EXISTENTE
- LÍNEA ELÉCTRICA AEREA EXISTENTE

*NOTA: LA VEGETACIÓN DE RIBERA ABARCA TANTO LA ZONA DE CRECIMIENTO ANUAL DEL RÍO, COMO LA ZONA DE VEREDA JUNTO AL LIMITE DEL MISMO.



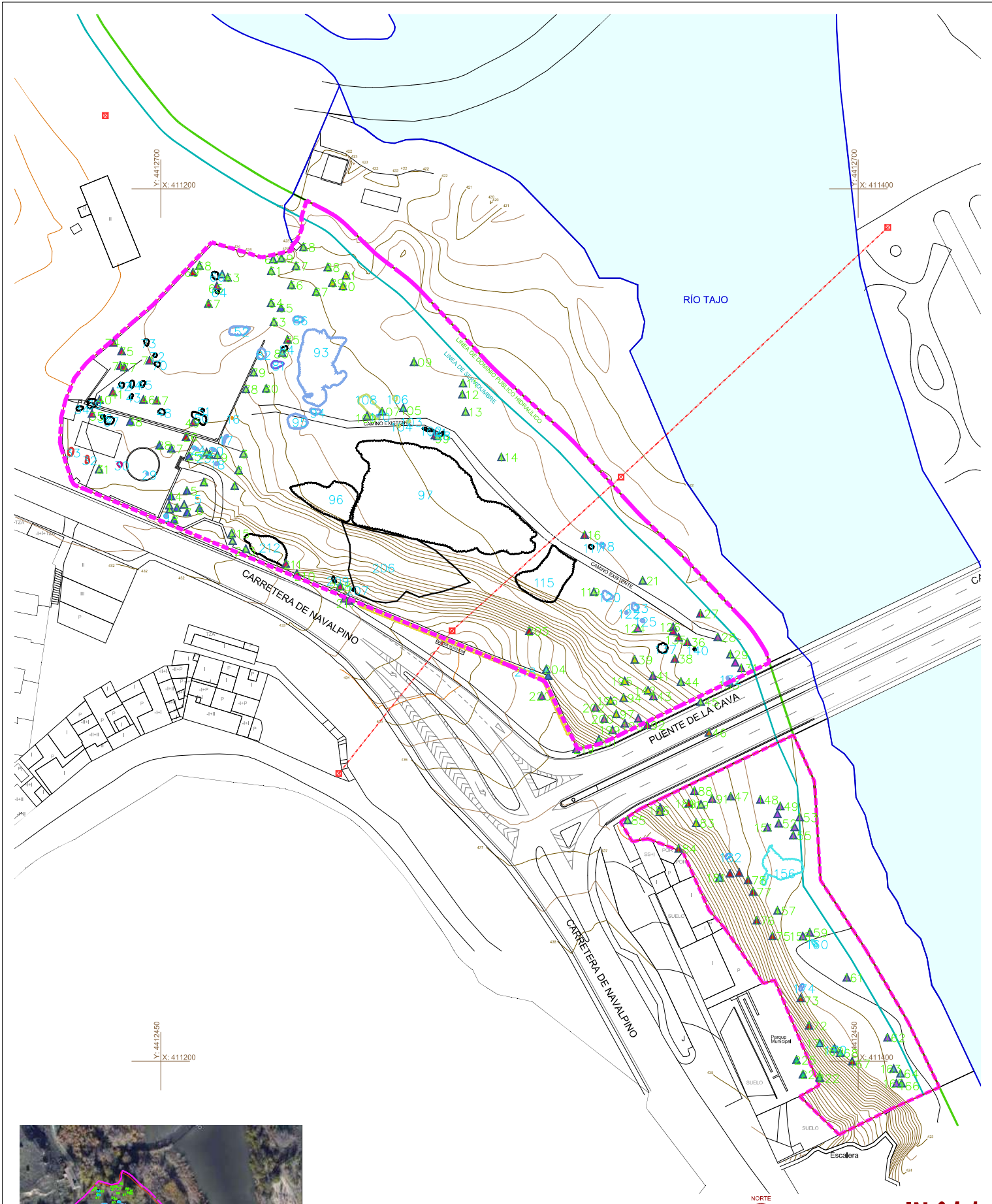
IN.04

Documento Refundido

Plan Especial de Reforma Interior

de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	INFORMACIÓN		
El Puente de la Cava, S.L.	Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
José Antonio Rosado Artalejo Lluc Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/500	1 de 1



Parcela marcada sobre imagen extraída del Google Maps

- LEYENDA USOS Y APROVECHAMIENTOS:
- LÍMITE DEL ÁMBITO
 - LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
 - EDIFICACIONES EXISTENTES
 - ☒ TORRE ELÉCTRICA EXISTENTE

--- LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE

NOTA: LOS SÍMBOLOS DE LA VEGETACIÓN DE ESTE PLANO SE DEFIEN EN EL INFORME TÉCNICO INVENTARIO VEGETACIÓN DE LOS TERMINOS AFECTADOS POR EL PRIMA PUNTE DE LA CAVA - CARRETERA NAVALPINO 12, TOLEDO REDACTADO POR D. GERMAN CABANILLAS FERNANDEZ QUE SE ANEXIA A ESTE PERMI

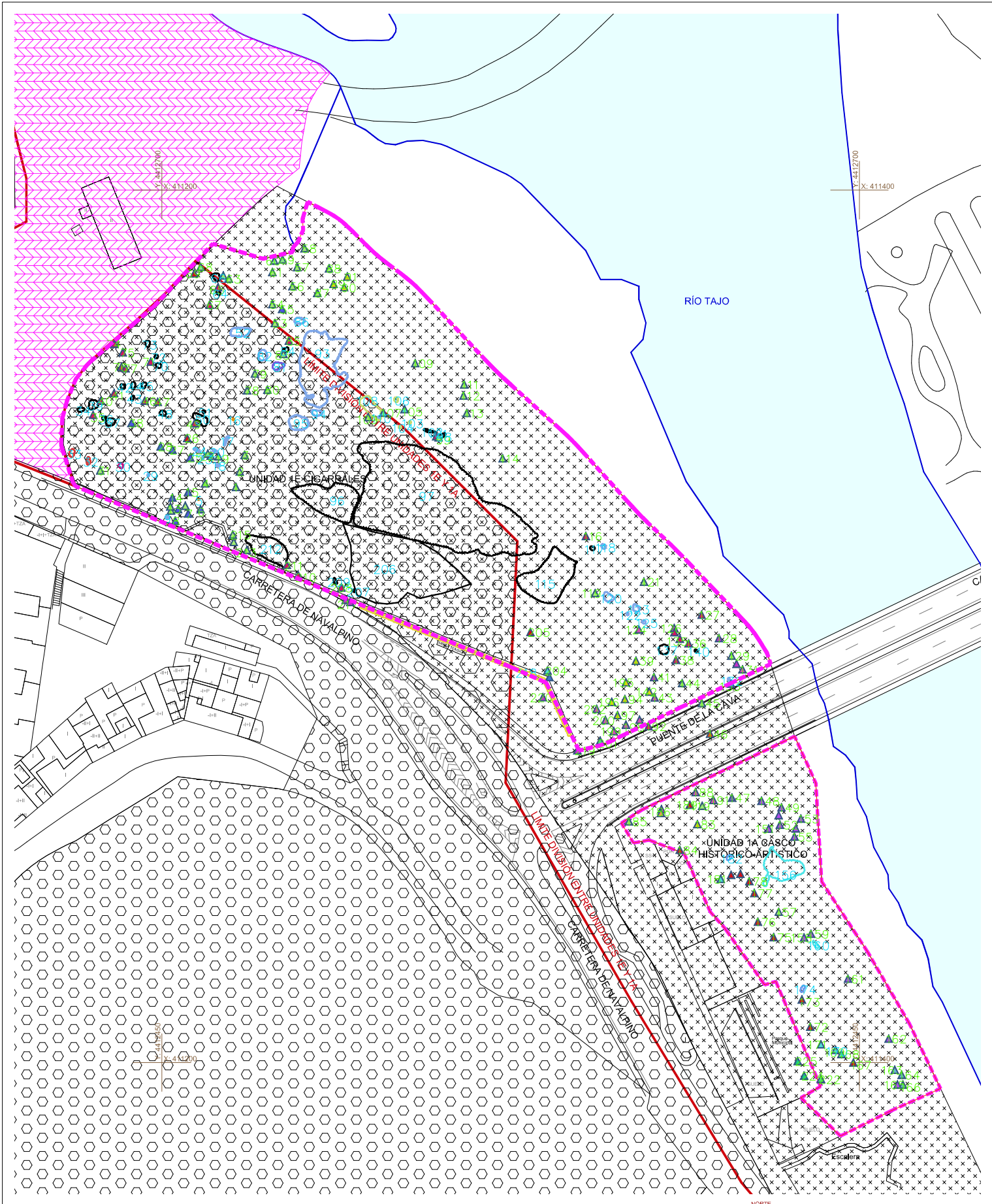


IN.04.1

Documento Refundido

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano
El Puente de la Cava, S.L.	INFORMACIÓN
Arquitectos	Inventario vegetación del ámbito basado en el informe técnico de D. Germán Cabanillas Fernández
José Antonio Rosado Artalejo	Fecha
Lluc Álvarez Teixidor	Escala
Ignacio Álvarez Teixidor	Hoja
	1/500
	1 de 1



Extracto del plano de ordenación 02P-CLASIFICACIÓN DEL SUELO de la Modificación Puntual 28 de las Normas Urbanísticas.

- LEYENDA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- LIMITE DEL AMBITO
 - AMBITO ORDENANZA 1E DEL PGOU 86
 - ORDENANZA CIGARRALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-28
 - PROTECCIÓN DE CAUCES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-28
 - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-28

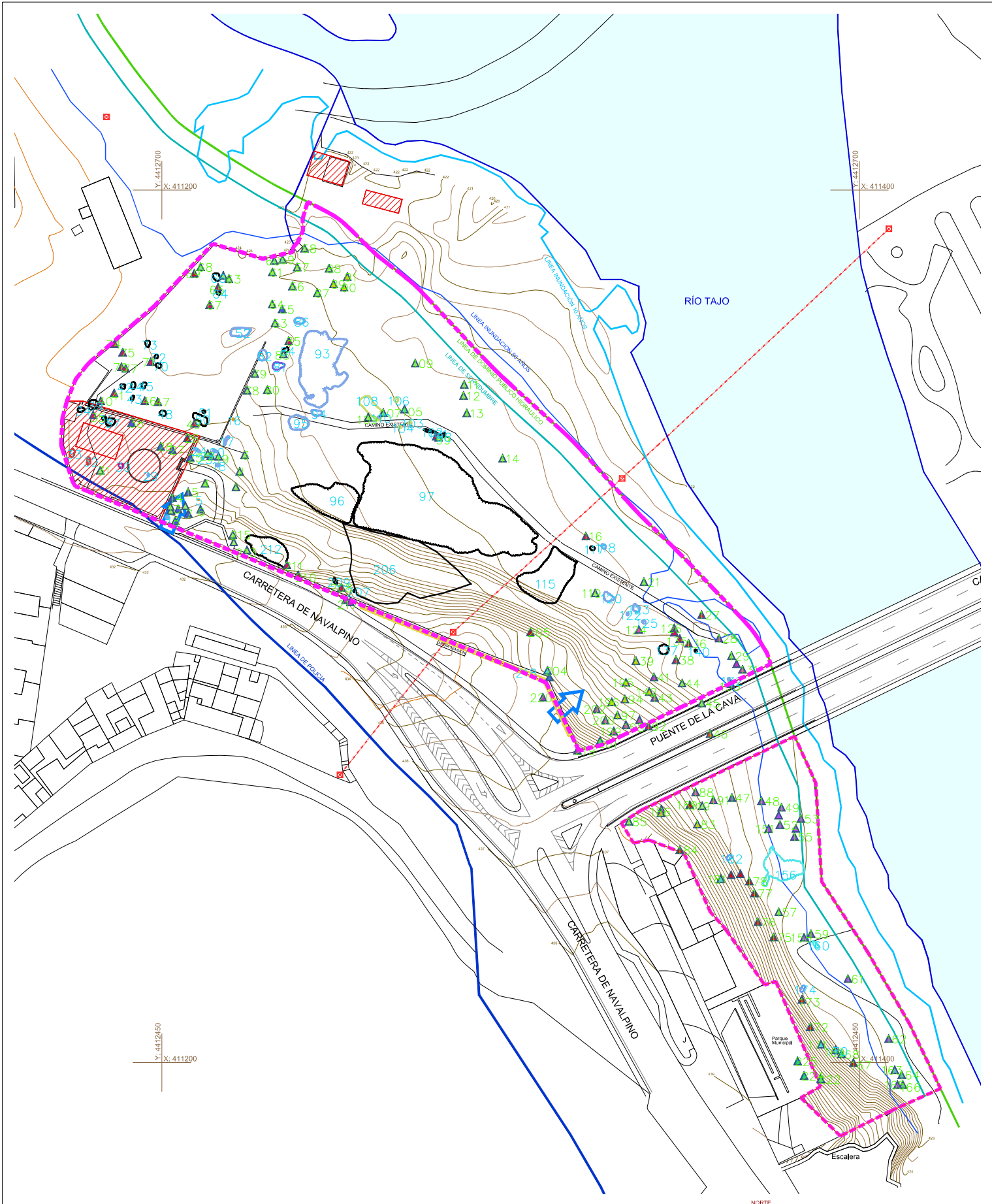


IN.05

Documento Refundido

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Punto de la Cava"

Promotor	Plano		
El Punto de la Cava, S.L.	INFORMACIÓN		
	Ordenación estructural definida en el PPGOU de 1986 de Toledo. Extracto 02-P de la MP-28		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
José Antonio Rosado Artalejo Lluís Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/500	1 de 1



LEYENDA AFECIONES:

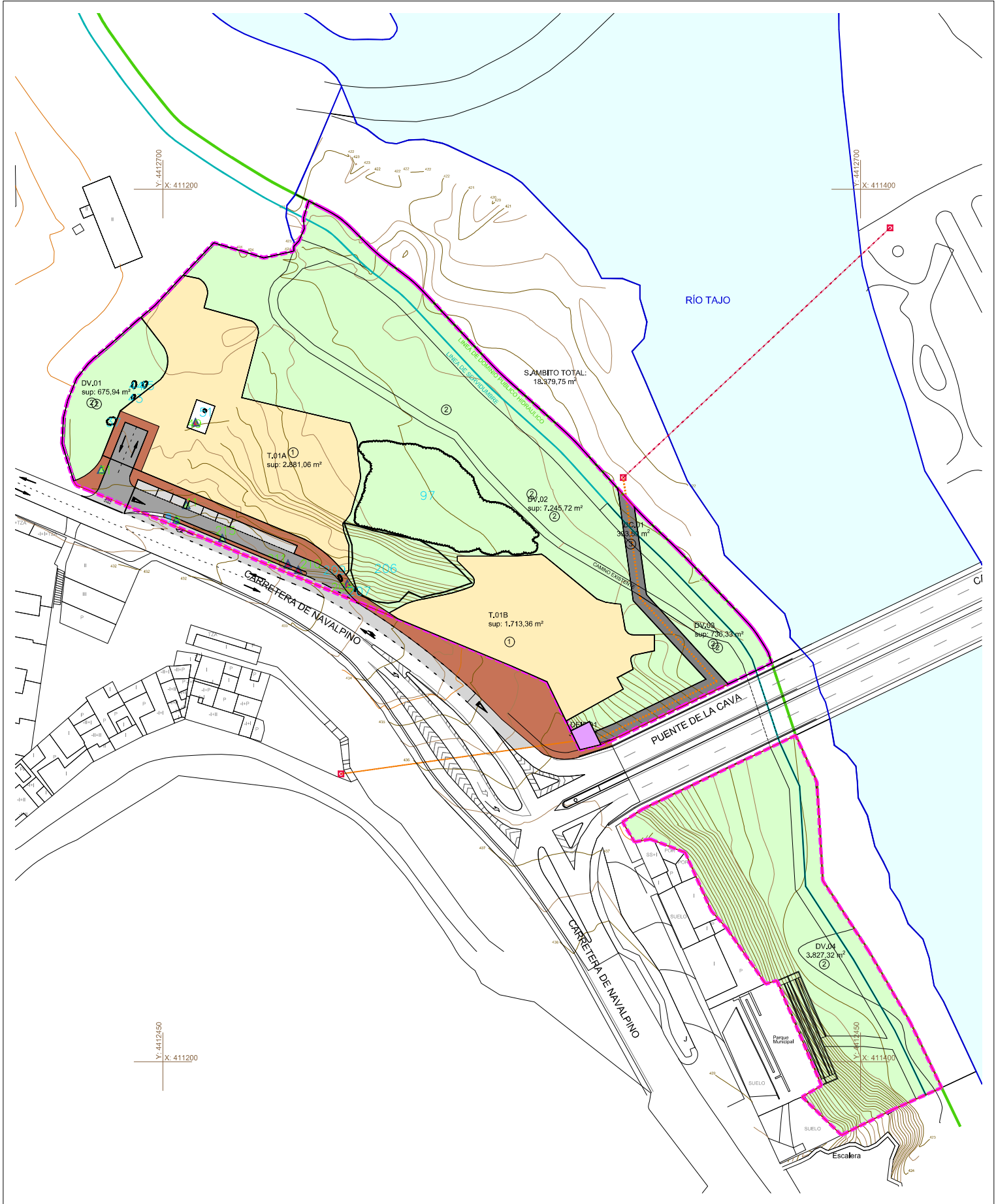
- LIMITE DEL ÁMBITO
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE A 5 M DE DPH
- CRECIDA DEL RÍO A 10 AÑOS
- CRECIDA DEL RÍO A 50 AÑOS
- LÍNEA DE POLICIA
- ⊠ TORRE ELÉCTRICA EXISTENTE
- LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE
- ▨ EDIFICACIONES EXISTENTES A DEMOLER
- ➡ SERVIDUMBRE: CANALIZACIONES DE SANEAMIENTO EXISTENTES



IN.06

Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano		
El Puente de la Cava, S.L.	INFORMACIÓN		
	Afecciones físicas y jurídicas que influyen a la ordenación establecida		
	Arquitectos	Fecha	Escala
José Antonio Rosado Artalejo Lluc Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/500	1 de 1



SUPERFICIE DE ACTUACIÓN PERIM "PUENTE DE LA CAVA"		18,379.75
T.01 - SUELO TERCIARIO		4,284.42
DV	DV.01	12,485.31
	DV.02	675.94
	DV.03	7,245.72
	DV.04	736.33
DEIS	DV.05	3,827.32
	DEIS	36.88
INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS URBANOS (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)		36.88
DC-81 DOTACIONAL DE COMUNICACIONES - VIAL PÚBLICO		1,260.10
PLAZA DE APARCAMIENTO PÚBLICAS - 1 PLAZA CADA 400 m² EDIFICABLES DE USO TERCIARIO (RESERVA DE PLAZAS EN EL INTERIOR DE PARCELA PRIVATIVA)		21

- ORDENANZA 1 - TERCARIO HOTELERO (T-01)
- ORDENANZA 2 - ZONAS VERDES (DV)
- ORDENANZA 3 - DOTACIONAL VARIO (DC)
- ORDENANZA 4 - DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAL (DEIS)

LEYENDA ORDENACIÓN

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- ÁREA DE MOVIMIENTO - RETRANQUEOS
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE A S M DE DPH
- NUEVA LÍNEA ELÉCTRICA ENTERRADA
- NUEVA LÍNEA ELÉCTRICA AEREA
- NUEVA TORRE ELÉCTRICA
- TORRE ELÉCTRICA EXISTENTE
- LÍNEA ELÉCTRICA AEREA EXISTENTE

*NOTA: EN ESTE PLANO SE REPRESENTAN LOS
ÁRBOLES A PROTEGER SEGÚN EL INVENTARIO
REDACTADO POR D. GERMAN CABANILLAS
FERNÁNDEZ.

*NOTA 2: EL RESTO DE ÁRBOLES FUERA DE LAS
PARCELAS RESULTANTES SE MANTENDRÁN
ESTÉN O NO PROTEGIDOS SEGÚN SE DISPONEN
EN LOS PLANOS DE INFORMACIÓN



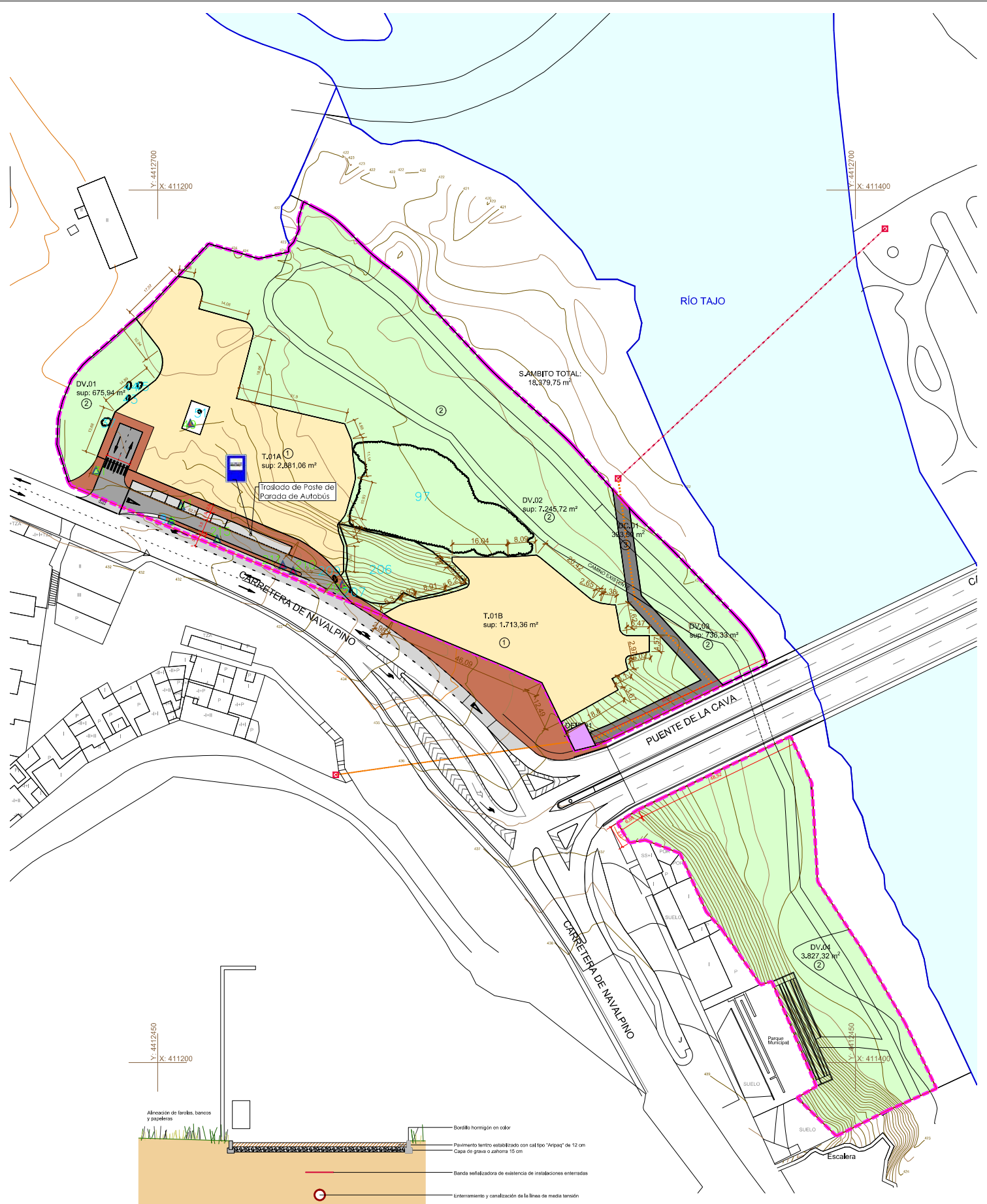
OD.01

Documento Refundido

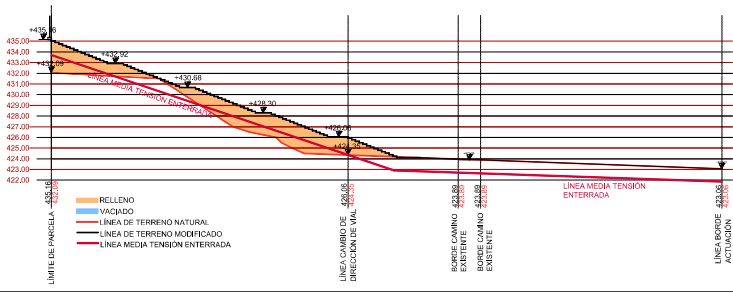
Plan Especial de Reforma Interior

de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano	ORDENACIÓN DETALLADA		
El Puente de la Cava, S.L.	Arquitectos	Calificación del suelo y ordenación detallada (OD)		
		Fecha	Escala	Hoja
José Antonio Rosado Artaño Lluís Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/500	1 de 1	



Detalle calzada senda peatonal. E:1/50



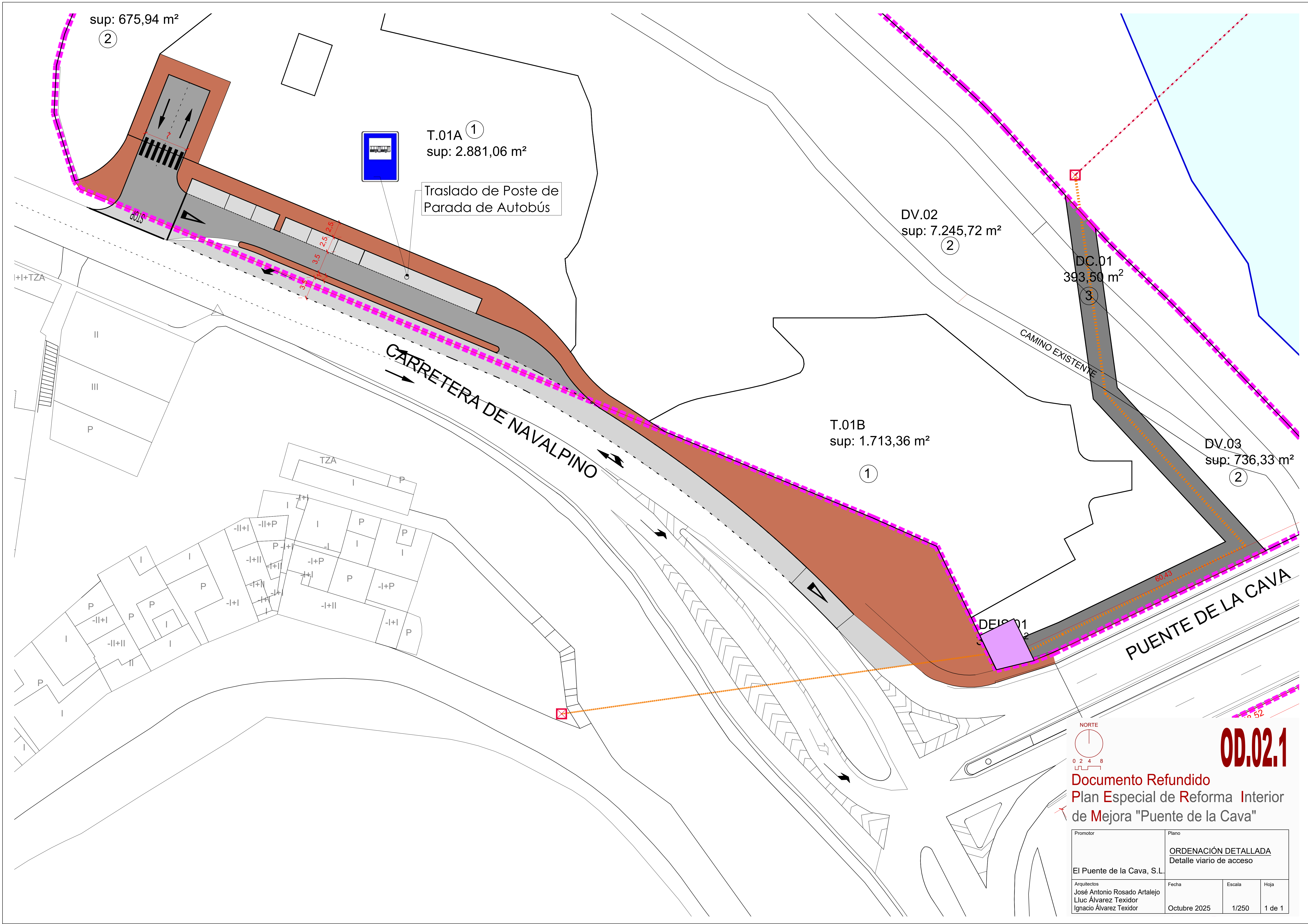
OD.02

Documento Refundido

Plan Especial de Reforma Interior

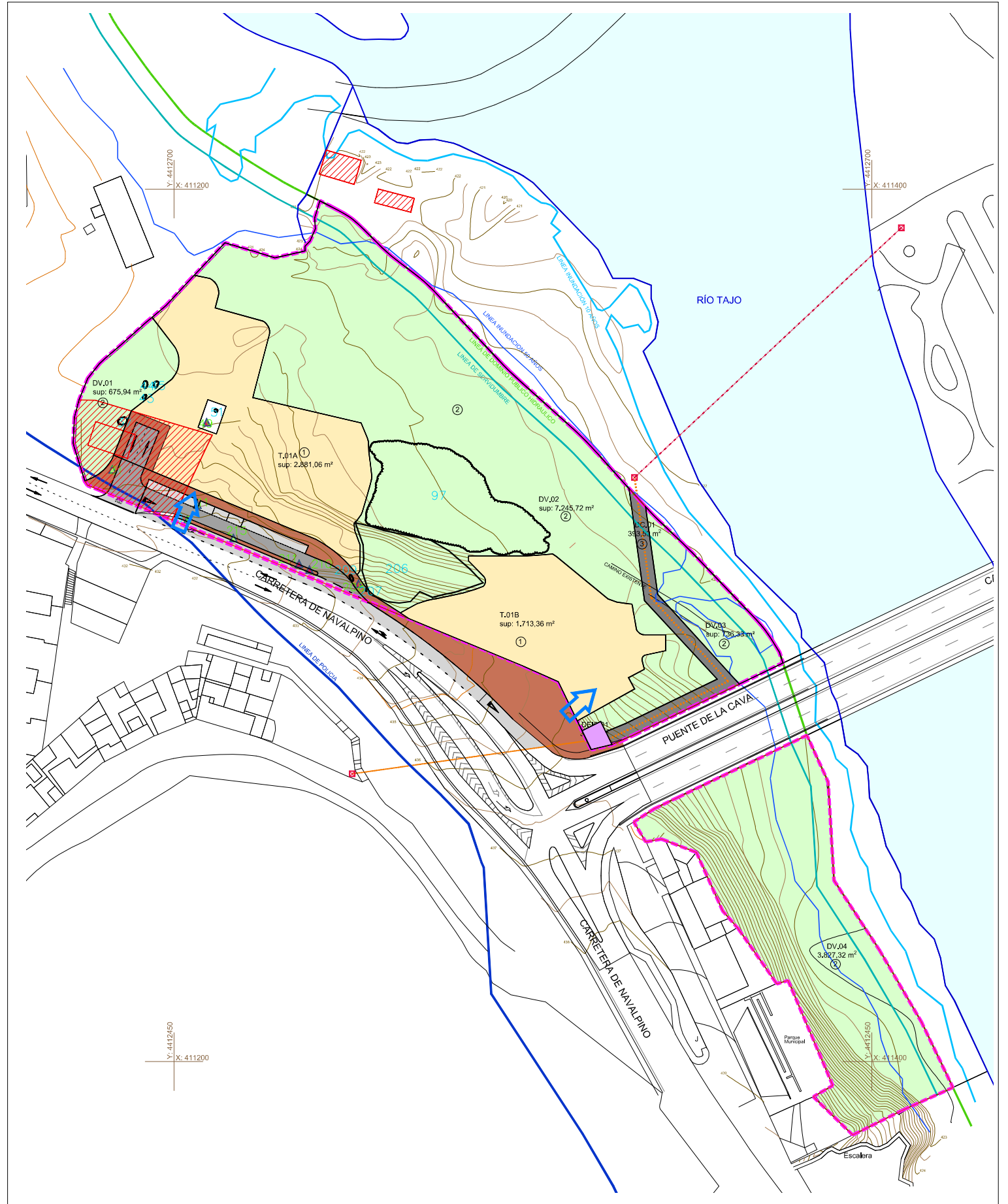
de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano
El Puente de la Cava, S.L.	ORDENACIÓN DETALLADA
Arquitectos	Parcelas acotadas y características del vial
José Antonio Rosado Artaejo	Fecha
Luc Álvarez Texidor	Escala
Ignacio Álvarez Texidor	Hoja
	Octubre 2025
	1/500
	1 de 1



OD.02.1
Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor		Plano		
El Puente de la Cava, S.L.		ORDENACIÓN DETALLADA Detalle viario de acceso		
Arquitectos		Fecha	Escala	Hoja
José Antonio Rosado Artalejo Lluc Álvarez Texidor Ignacio Álvarez Texidor		Octubre 2025	1/250	1 de 1



LEYENDA AFECTACIONES

- LIMITE DEL ÁMBITO
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE A 5 M DE DPH
- CRECIDA DEL RÍO A 10 AÑOS
- CRECIDA DEL RÍO A 50 AÑOS
- LÍNEA DE POLICÍA
- ☒ TORRE ELÉCTRICA EXISTENTE
- LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE
- ▨ EDIFICACIONES EXISTENTES A DEMOLER
- ➡ SERVIDUMBRE: CANALIZACIONES DE SANEAMIENTO EXISTENTES

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN PERIM "PUENTE DE LA CAVA"			18.379,75
T	TBI - SUELO TERCARIO	m²	4.584,42
DV	DOTACIONAL ZONA VERDE	m²	12.485,31
	DV-01	m²	675,94
	DV-02	m²	7.245,72
	DV-03	m²	735,38
DEIS	INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS URBANOS (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)	m²	39,88
	DOTACIONAL DE COMUNICACIONES - VIAL PÚBLICO	m²	1.260,10
DC	PLAZA DE APARCAMIENTO PÚBLICAS - 1 PLAZA CADA 400 H2 FOR CABLES DE USO TERCARIO (RESERVA DE PLAZAS EN EL INTERIOR DE PARCELA PRIVATIVA)	21	

- ORDENANZA 1 - TERCARIO HOTELERO (T-01)
- ORDENANZA 2 - ZONAS VERDES (DV)
- ORDENANZA 3 - DOTACIONAL (MARIO) (DC)
- ORDENANZA 4 - DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAL (DEIS)



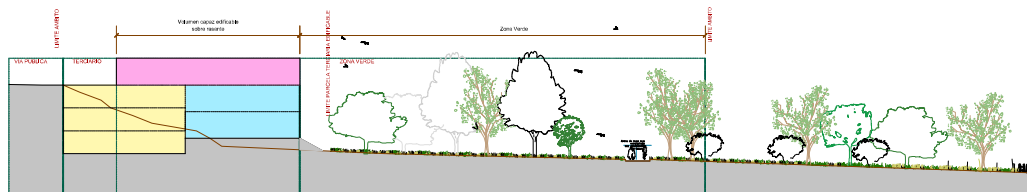
OD.03

Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Puente de la Cava"

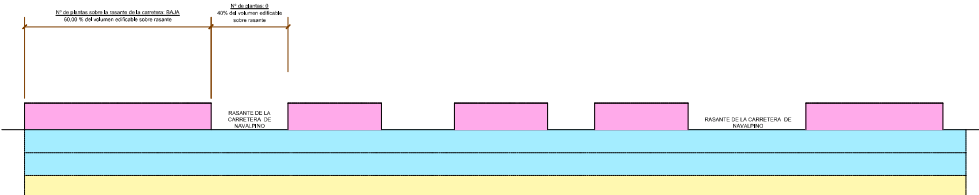
Promotor	Plano	ORDENACIÓN DETALLADA		
El Puente de la Cava, S.L.		Afectaciones		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja	
José Antonio Rosado Antalejo Lluís Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/250 1/500	1 de 1	



Y: 4412450
X: 411200



VOLUMEN EDIFICABLE COMPUTABLE SOBRE PASANTE - TERMINO HOTELERO
VOLUMEN EDIFICABLE COMPUTABLE SOBRE PASANTE - TERMINO HOTELERO
VOLUMEN EDIFICABLE NO COMPUTABLE BAJO PASANTE - APARCAMIENTO



VOLUMEN EDIFICABLE COMPUTABLE SOBRE PASANTE - TERMINO HOTELERO
VOLUMEN EDIFICABLE COMPUTABLE SOBRE PASANTE - TERMINO HOTELERO
VOLUMEN EDIFICABLE NO COMPUTABLE BAJO PASANTE - APARCAMIENTO

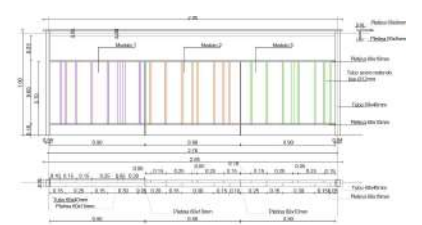
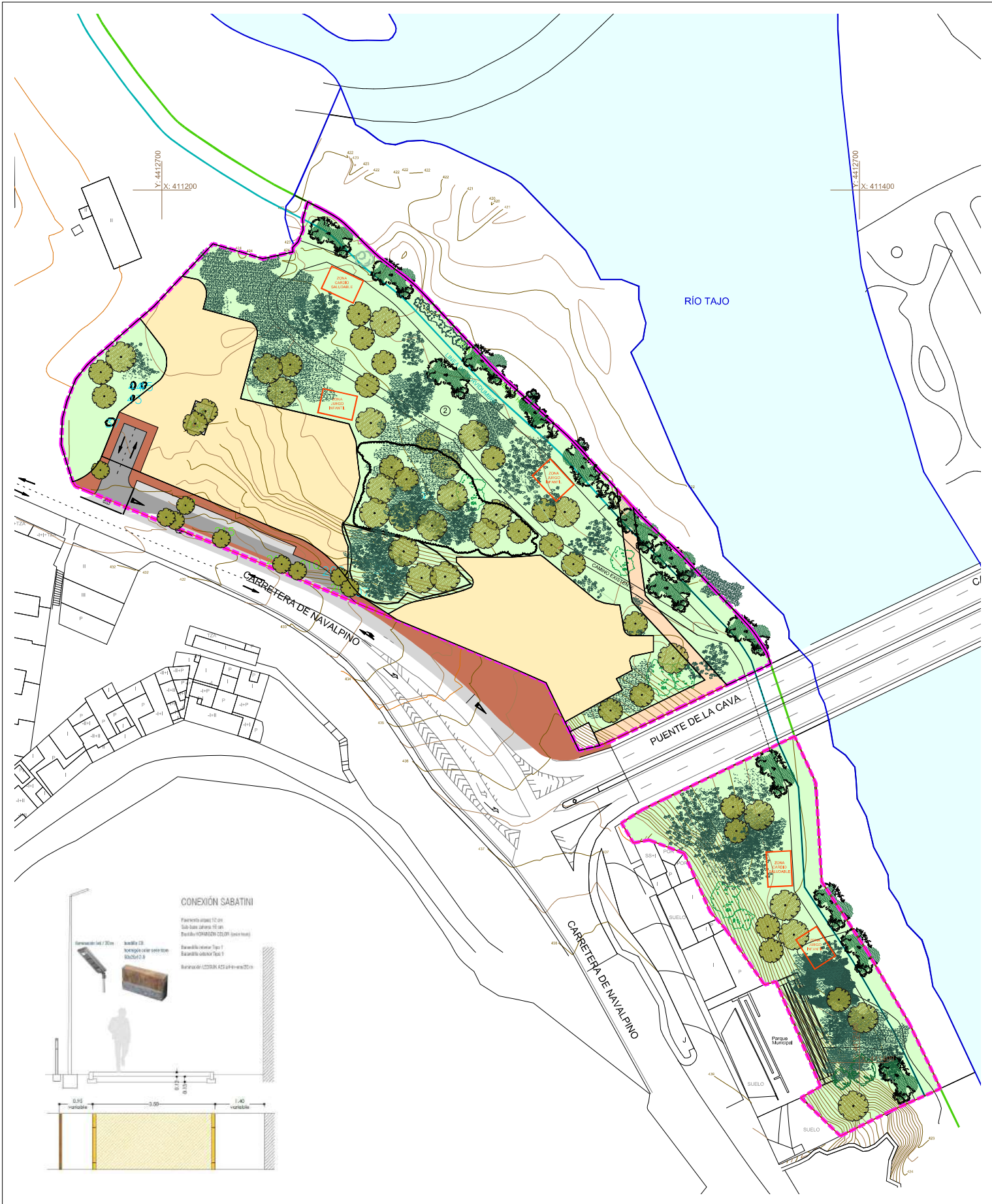
*NOTA: IMAGEN ORIENTATIVA



OD.04

Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano		
El Puente de la Cava, S.L.	ORDENACIÓN Propuesta de Volumen edificable		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
José Antonio Rosado Artalejo Lluc Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/250 1/500	1 de 1



LEYENDA ZONAS VERDES	
	SENDA PEATONAL ACABADA EN ARIDO ESTABILIZADO
	PLANTACIONES ARBUSTIVAS DE BAJO PORTE, MATATORIAL Y ESPECIES HERBACEAS
	ZONA ARBOLADA CON SUELOS DE PASTO
	VEGETACIÓN NATURAL AUTOCTONA PROPIA DE RIBERA FLUVIAL
	PARCELAS EDIFICABLES
	LÍMITE DEL ÁMBITO
	LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE A 5 M DE DPH



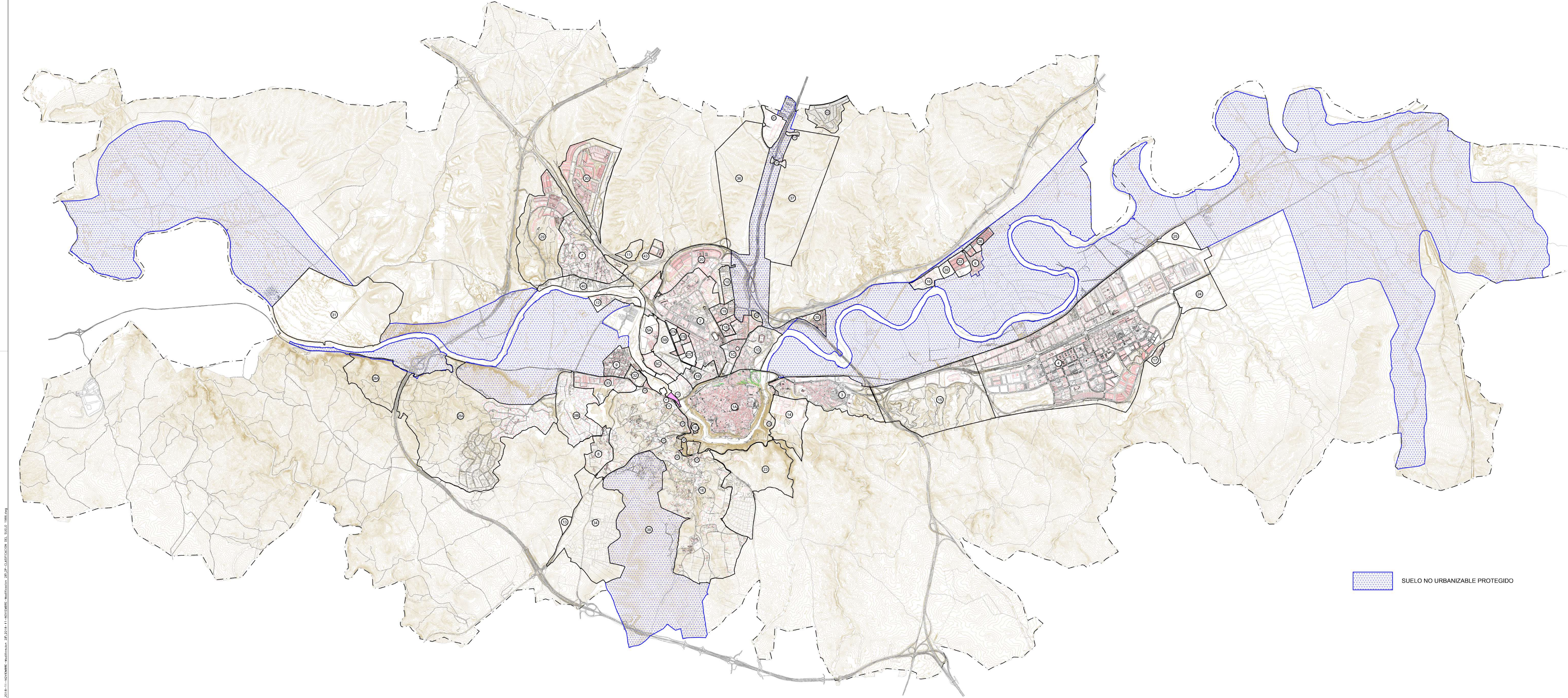
OD.05

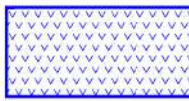
Documento Refundido

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano
El Puente de la Cava, S.L.	ORDENACIÓN
Arquitectos	Propuesta de Zona Verde
José Antonio Rosado Artealejo	Fecha
Ignacio Álvarez Texidor	Escala
	Hoja
	1 de 1

OD.06A - 1986, 03 B. 11 - MODIFICAR - Modificación 2P 2P - CLASIFICACIÓN DEL SUELO 1986-2022



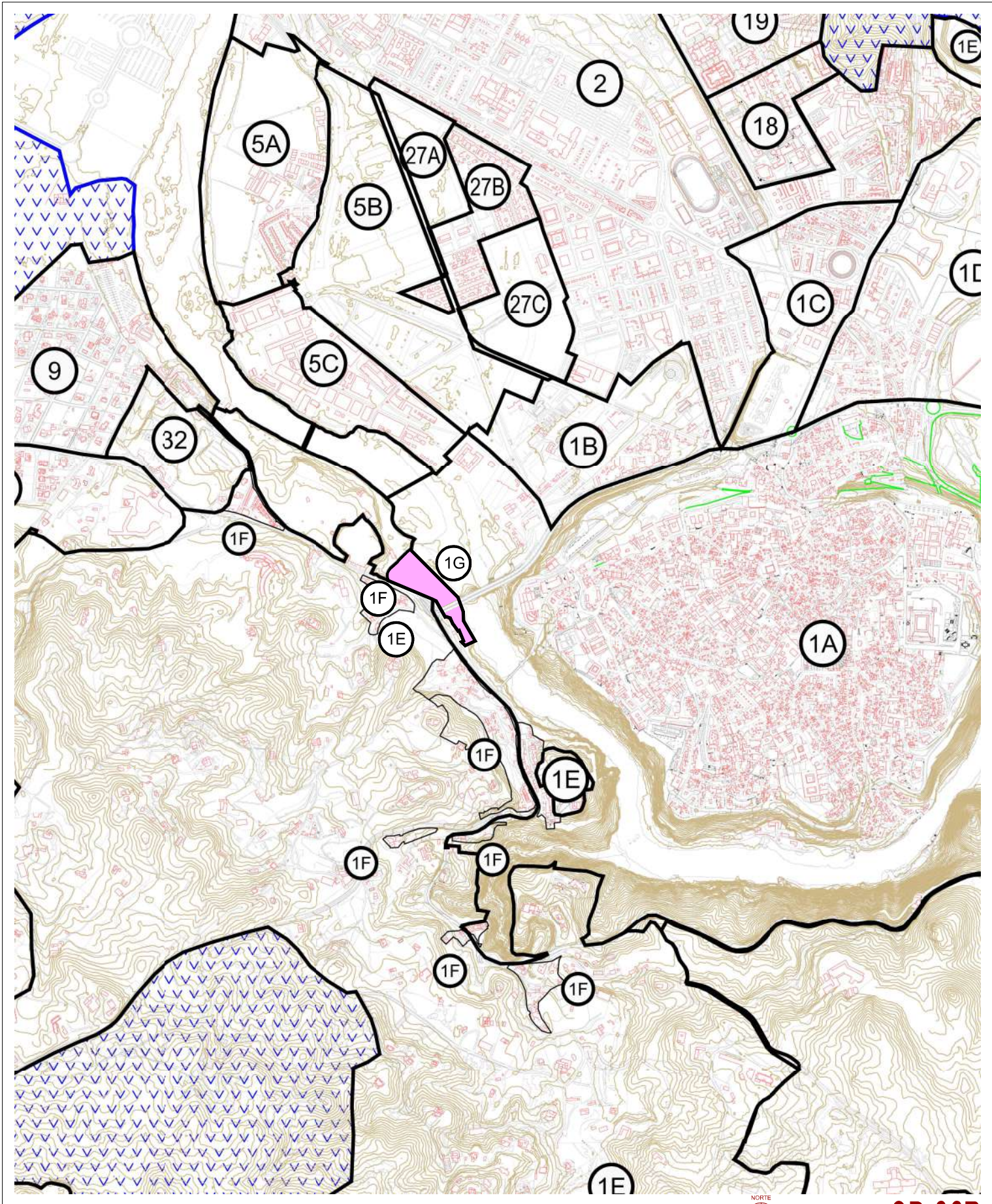
 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

	UNIDADES URBANÍSTICAS	PGMOU-1986	REFUNDIDO
	1A CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	2.376.000M2	2.342.114,68M2
	1B CIRCO ROMANO	175.000M2	183.836M2
	1C TAVERA	172.500M2	170.914M2
	1D COVACHUELAS	444.500M2	428.020M2
	1E CIGARRALES	4.808.000M2	4.645.614,93M2
	1F UNIDADES DISCONTINUAS	190.000M2	190.000M2
	1G PERIM PUENTE DE LA CAVA	-	18.379,75M2
2	PRIMER ENSANCHE	1.709,748M2	1.707,475M2
3	SANTA BÁRBARA	1.052.000M2	1.024.786m²
4	POLIGONO INDUSTRIAL	7.190,348M2	7.115,355M2
5	FABRICA DE ARMAS	627,748M2	
5A			219,556m²
5B			292,955m²
5C			254,421m²
6	AZUCAICA	97,320M2	96,624M2
7	VISTAHERMOSA	923,748M2	855,319M2
8	EL SAPO	292,500M2	287,047m²
9	LOS POZOS	261,500M2	256,371M2
10	CEMENTERIO	112,000M2	131,152M2
11	OBSERVATORIO	212,248M2	106,337M2
11	OBSERVATORIO	0M2	60,553M2
12	HOSPITAL	140,748M2	146,926M2
13	CAMPO DE TIRO	55,000M2	48,382M2
14	ACADEMIA MILITAR	527,000M2	551,149m²
15	ZONA DE CONTACTO	2.151,000M2	2.111,522M2
16	LA VINAGRA	129,760M2	128,001M2
17	CLUB DEPORTIVO	66,000M2	63,254M2
18	SECTOR 1	89,748M2	85,976M2
19	SECTOR 2	131,248M2	124,915M2
20	SECTOR 3	778,248M2	742,532M2
21	SECTOR 4 (ANULADO)		
22	SECTOR 5	161,000M2	156,790M2
23	LA SISLA	1.781,000M2	1,430,893m²
24	EXPANSION POLIGONO INDUSTRIAL RESIDENCIAL	444,000M2	438,191M2
25	EXPANSION POLIGONO INDUSTRIAL INDUSTRIAL	210,000M2	196,015M2
26	AZUCAICA ESTE	82,600M2	82,577M2
27	VEGA BAJA	216,500M2	
27A			62,370m²
27B			86,639m²
27C			92,650m²
28A	SAN BERNARDO	5.816,000M2	4.561,210m²
28B	SAN BERNARDO		754,512m²
29	LA LEGUA	1.449,748M2	1.407,902M2
30	CARRASCO	1.085,748M2	1.105,280M2
31	GOLF	2.567,748M2	2.470,210m²
32	EL ÁNGEL	83,000M2	88,825M2
33	LA BASTIDA	358,000M2	353,159m²
34	SUROESTE	1.665,000M2	1.605,519m²
35	CASA DE CAMPO	255,000M2	114,935M2
36	CARRETERA DE MADRID MARGEN DERECHO	1.830,000M2	1.573,021M2
37	CARRETERA DE MADRID MARGEN IZQUIERDO	2.041,000M2	1.899,451M2
39	AZUCAICA OESTE	66,320M2	60,152M2
40	HUERTA DE PAVÓN	329,000M2	310,374M2
41	LA ABADIA		206,641M2
42	EL BEATO		304,090m²
43	TRES CULTURAS		63,697M2



OD.06A
Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	ORDENACIÓN REFUNDIDO Diciembre - 2022 PLANO 2P: CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
El Puente de la Cava, S.L.	Fecha	Escala	Hoja
Arquitectos José Antonio Rosado Antalejo Lluís Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	1/25.000	1 de 1



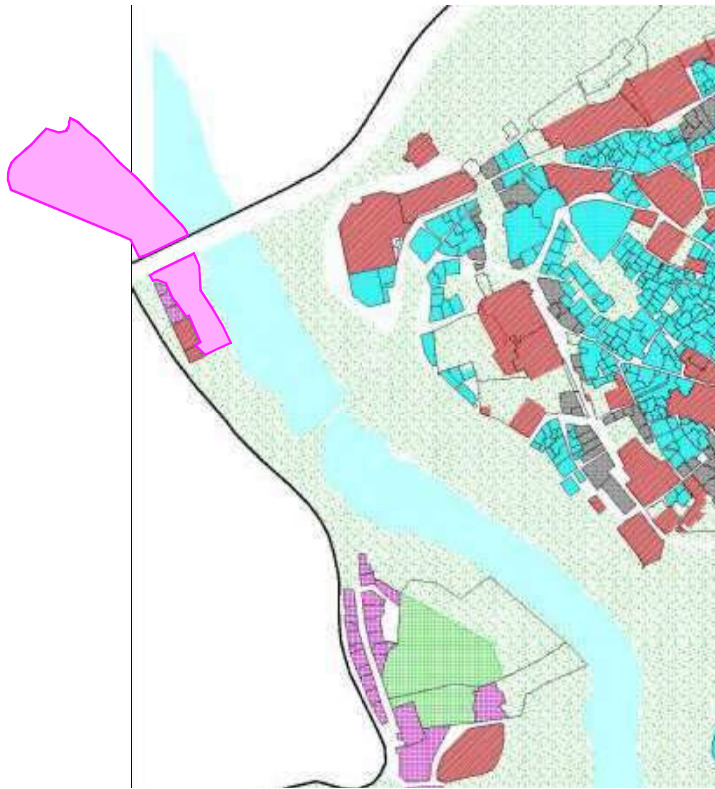
UNIDADES URBANÍSTICAS	PGMU-1986	REFUNDIDO
1A CASCO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	2.376.000M2	2.342.114,68M2
1B CIRCO ROMANO	175.000M2	183.836M2
1C TAVERA	172.500M2	170.914M2
1D COVACHUELAS	444.500M2	428.020M2
1E CIGARRALES	4.608.000M2	4.645.614,93M2
1F UNIDADES DISCONTINUAS	190.000M2	190.000M2
1G PERIM PUNTO DE LA CAVA	-	18.379,75M2



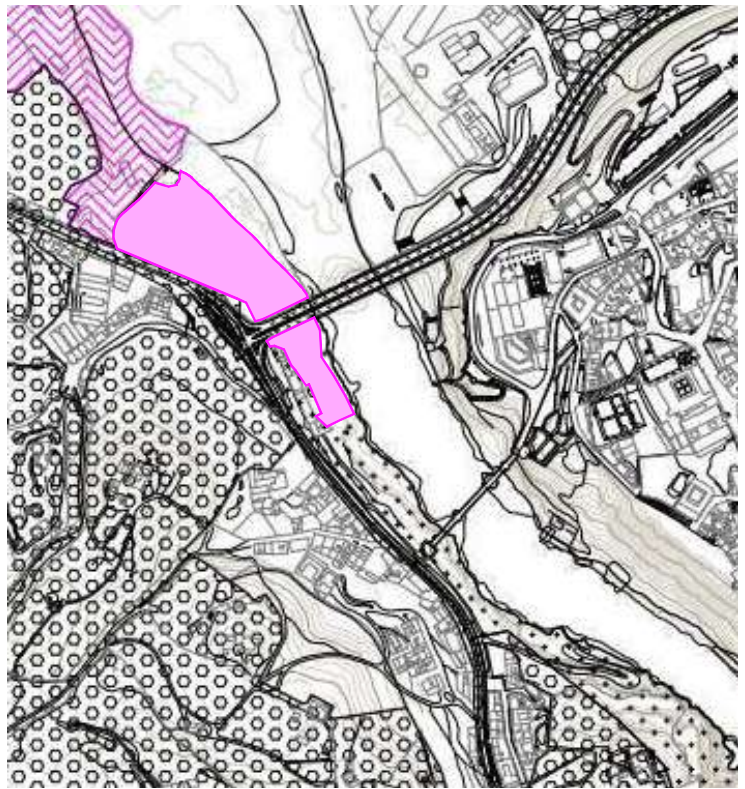
OD.06B

Documento Refundido
Plan Especial de Reforma Interior
de Mejora "Punto de la Cava"

Promotor	Plano ORDENACIÓN Detalle del Plano 2P REFUNDIDO Diciembre 2022 CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
El Punto de la Cava, S.L.	Fecha	Escala	Hoja
Arquitectos José Antonio Rosado Artalejo Lluc Álvarez Teixidor Ignacio Álvarez Teixidor	Octubre 2025	E: 1/500	1 de 1



Excerpto del plano H.2.1 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.



Excerpto del plano 29 de la Modificación Puntual 29 del PGOU 1991.



Plano general de la nueva Ordenación Detallada en el PERM de la Cava.

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN PERM "PUENTE DE LA CAVA"		18.379,75
T	TOT - SUELO TERCIARIO	4.558,42
DV	DOTACIONES ZONA VERDE	12.485,31
DV-01		675,94
DV-02		7.245,72
DV-03		736,33
DV-04		3.827,32
DES	INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS URBANOS (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)	39,88
DC	DC-01 DOTACIONAL DE COMUNICACIONES - VIAL PÚBLICO	1.260,10
	PLAZA DE APARCAMIENTO PÚBLICAS - 1 PLAZA CADA 400 m² EDIFICABLES DE USO TERCIARIO (RESERVA DE PLAZAS EN EL INTERIOR DE PARCELA PRIVATIVA)	21

1. ORDENANZA 1 - TERCIARIO HOTELERO (T-01)
2. ORDENANZA 2 - ZONAS VERDES (DV)
3. ORDENANZA 3 - DOTACIONAL VIARIO (DC)
4. ORDENANZA 4 - DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAL (DES)

LEYENDA ORDENACIÓN

- LIMITE DEL ÁMBITO
- ÁREA DE MOVIMIENTO - RETRANQUEOS
- LINEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
- LINEA DE SERVIDUMBRE A S M DE DPH
- NUEVA LINEA ELÉCTRICA ENTERRADA
- NUEVA LINEA ELÉCTRICA AÉREA
- NUEVA TORRE ELÉCTRICA
- TORRE ELÉCTRICA EXISTENTE
- LINEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE



OD.07

Documento Refundido

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Puente de la Cava"

Promotor	Plano	Fecha	Escala	Hoja
El Puente de la Cava, S.L.	ORDENACIÓN DETALLADA Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior	Octubre 2025	1/500	1 de 1
Arquitectos				
José Antonio Rosado Artealejo				
Lluc Álvarez Teixidor				
Ignacio Álvarez Teixidor				

