

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA
TOLEDO**

PROMOTOR

**SAGRARIO MARTÍN FORERO
VAREDO ASTORIA S.L.**

PROYECTO

**BENJAMÍN JUAN SANTÁGUEDA
JESÚS GÓMEZ-ESCALONILLA SÁNCHEZ-INFANTE**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA TOLEDO

ÍNDICE

CAPITULO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

- 1 PROMOTOR. OBJETO Y ENCARGO
- 2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. FUNCIÓN Y OBJETO
- 3 CLASE DE PERI
- 4. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL CONTEXTO URBANO
- 5 USOS ACTUALES DEL SUELO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 6 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 7 APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA
- 8 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN EL POM
- 9 NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 9.1 LEGISLACIÓN GENERAL DE APLICACIÓN
- 9.2 NORMAS RELATIVAS A LOS PERIS
- 9.3 NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 10 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)
- 11 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD)
- 12 PRODUCCION DE UNA UNIDAD BIEN INTEGRADA
- 13 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 14 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
- 14.1 ESTRUCTURA Y ZONIFICACION GENERAL
- 14.2 CUADRO DE SUPERFICIES
- 14.3 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

CAPITULO II PLANOS DE INFORMACION

- 03 INFORMACIÓN: ESTRUCTURA CATASTRAL
- 04 TOPOGRAFÍA
- 05 INFORMACIÓN: USOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES
- 06 INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO CATASTRAL
- 07 INFORMACIÓN: AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS
- 08 ORDENACIÓN: CALIFICACIÓN DEL SUELO
- 09.01 ORDENACIÓN: DETALLES DE ÁREAS
- 09.02 ORDENACIÓN: DETALLES DE ÁREAS
- 09.03 ORDENACIÓN: ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN

CAPITULO III NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 GENERALIDADES**
 - 1.1 OBJETO**
 - 1.2 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**
- 2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
 - 2.1 USO GLOBAL**
 - 2.2 INTENSIDADES Y DENSIDADES**
 - 2.3 SISTEMAS GENERALES**
- 3 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**
- 4 CONDICIONES DE DESARROLLO**
- 5 NORMAS PARTICULARES DE ZONA**

CAPÍTULO IV PLANOS DE ORDENACION

- 07 CALIFICACION Y DOTACIONES**
- 08 RED VIARIA**
- 09 PARCELACION INDICATIVA**

NOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo

PUESTO DE TRABAJO:
Sello Electrónico

FECHA DE FIRMA:
09/02/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E458

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2CCCB2FA9CC1BAD3469B

ANTECEDENTES

El presente Plan Especial de Reforma Interior ya fue objeto de tramitación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Toledo, al amparo del ahora anulado Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2007, en el que figuraba como Unidad de Actuación UA38

19 octubre 2010. (DOCM 96 19 mayo 2011). Aprobación por el pleno del Ayuntamiento de Toledo de la Alternativa Técnica del programa de Actuación Urbanizadora (UA38), compuesta por Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud

28 enero 2013. Ratificación por el pleno del Ayuntamiento de Toledo de la Aprobación de la Actuación Urbanizadora (UA38), incluyendo la reordenación de áreas de cesión dotacional, según documentación presentada con fecha 16 de enero de 2013

El objetivo de esta unidad (UA38) era formalizar y rematar el frente sur de la Ronda de Buenavista, con especial atención al enfoque comercial, y conexionar esta vía con la circunvalación TO20, concretamente definiendo un vial junto a la parcela mayor (1), la correspondiente a Martín Forero.

Inicialmente se redacta el PAU bajo este criterio; pero posteriormente, siguiendo las indicaciones del departamento de ingeniería del propio ayuntamiento, se modifica con el objetivo de realizar el vial de conexión con la avenida de Adolfo Suárez. De esta manera se realiza el proyecto de urbanización, que contiene alguna actuación de carácter menor en el parque y, fundamentalmente, la ejecución de este vial. Este criterio se lleva al convenio urbanístico que se formaliza en mayo de 2011.

En este tiempo, el propio ayuntamiento ha realizado el colector que correspondía a este vial, descartando –parece ser- la realización de esta comunicación. Esta opción, la de esta vía, parece mucho más forzada que la precedente que figuraba en la UA.

Recientemente los promotores presentan un Proyecto de Reparcelación, que se encuentra con esta dificultad: un Proyecto de Urbanización descartado y parcialmente realizado, tanto en el colector como en el propio parque.

Se propuso recuperar el vial prefijado en el POM, que discurriría por la parcela de cesión (3) junto a la parcela mayor (1). Esta actuación es ahora más sencilla, al ser de titularidad municipal la vía de circunvalación, la TO-20, posibilitando una salida a la Ronda de Buenavista. Esta circunstancia vendría también amparada por el criterio del propio Plan, que describe el interés de formalizar, de mejorar visualmente, el frente sur de la Ronda, obteniendo una fachada a esta nueva vía, que se dibuja “expresamente” en la ficha de la UA38.

En contestación a esta propuesta, se emitió Informe por parte del Servicio de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Toledo, que se recoge a continuación.



INFORME SOBRE DEFINICIÓN DE CRITERIO SOLICITADO PARA MODIFICAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A.38 “RONDA DE BUENAVISTA” DEL P.O.M. DE TOLEDO.

En contestación a su petición de informe de fecha 9 de Enero de 2018, y a la vista del escrito presentado por Sagrario Martín Forero y Cristalería del Tajo S.L., en fecha 20 de Diciembre de 2017, en el que solicitan una definición de criterio al objeto de modificar el Proyecto de Urbanización de la U.A. 38, se informa lo siguiente:

1. Se ha realizado una visita de inspección a la zona de la Ronda de Buena Vista donde se encuadraría la actuación de la U.A. 38 y se ha comprobado sobre el terreno que la conexión viaria con la Avda. de Adolfo Suárez, presentaría enorme complicación de ejecución, escasa utilidad y problemas para la seguridad vial, ya que tendría que entroncar dicha conexión con un ramal de salida de dicha Avenida hacia la TO-20.
2. Además, se ha ejecutado un colector en la zona por donde se realizaría dicha conexión, por la que también transcurre un arroyo.
3. El Proyecto de Urbanización debería contemplar la urbanización de esta zona, tratándola, al menos, como conexión peatonal, al no ser recomendable la conexión rodada.
4. Se considera mucho más razonable, técnicamente, la ejecución en la Unidad de Actuación de la conexión de la Ronda de Buenavista con la TO-20, a través de un nuevo viario perpendicular a ambas, a construir en el ámbito de la Unidad, facilitando la salida de vehículos desde dicha Ronda a la Circunvalación mencionada.
5. Tal como señala la ficha urbanística de la UA-38, se deberá tratar en el Proyecto de Urbanización la integración de la Unidad con el parque conjunto y la glorieta de conexión entre viarios.
6. La conexión de la salida desde la Unidad de Actuación con la TO-20 se realizará construyendo un carril paralelo de incorporación a la TO-20, en la longitud necesaria, en el frente de la Unidad, para lo cual se tendrá que proteger y canalizar el drenaje existente de la vía TO-20.

Por los motivos anteriores, y como conclusión, se informa que deberá redactarse un nuevo Proyecto de Urbanización de la U.A.-38. El Proyecto que se redacte, podrá apoyarse en el croquis indicativo de la posible solución de conexión del viario de la Ronda de Buenavista con la TO-20 que se adjunta al escrito presentado, que es-

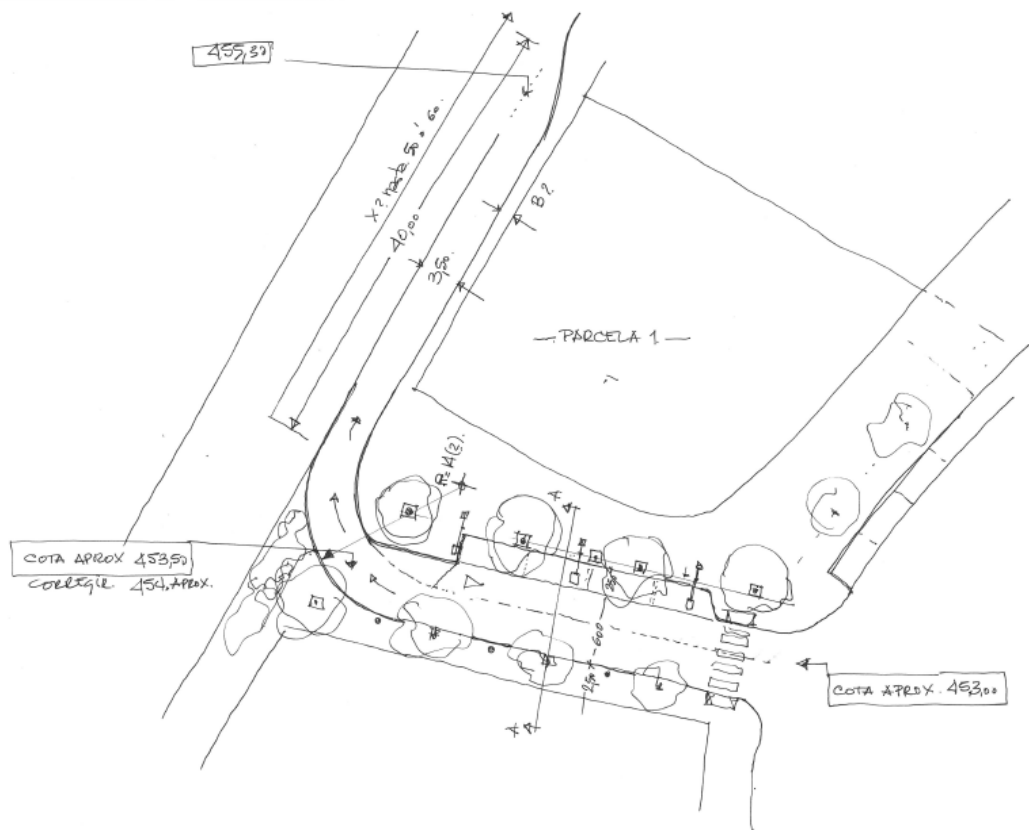
correcto, si bien deberá ser completado con las indicaciones realizadas en los puntos anteriores del presente informe.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

Toledo, 25 de Enero de 2018
El Jefe de Servicio de Obras e Infraestructuras

Fco. Javier Rodríguez Illán

Así pues, la ordenación que se definió tras este informe será la que se mantenga en la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación Ronda de Buenavista, que se presenta en el Ayuntamiento de Toledo para su tramitación, al haber sido anulado el POM de 2007 por sentencia judicial



Por último, la JGL de Toledo, en su sesión de 13 de junio de 2018, acordó proceder a la devolución de los avales depositados para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la UA38.

CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

(Artículo 91 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU)

MEMORIA INFORMATIVA

1.- PROMOTOR ENCARGO Y OBJETO

El presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad Ronda de Buenavista, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, se formula y promueve por **SAGRARIO MARTÍN FORERO Y VAREDO ASTORIA S.L.** provistos de C.I.F. 3768854-M y B-45916640 respectivamente, y con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Méjico, núm. 6, de Toledo 45004 y C/ Palomarejo s/n Numancia de la Sagra 45230, respectivamente.

Este documento servirá de base para su tramitación ante el Ayuntamiento de Toledo, de acuerdo con la legislación vigente.

Equipo Técnico redactor:

Proyecto:

Arquitectos San Lorenzo 8 SLP
Benjamín Juan Santágueda
Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infante

2.-PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FUNCIÓN Y OBJETO

El objetivo del presente Plan Especial de Reforma Interior es consecuencia de la necesidad de volver a desarrollar, tramitar y ejecutar la Unidad Ronda de Buenavista, del PGMOU de Toledo, con el contenido y desarrollo de la actividad de ejecución establecido en el artículo 97.1 del TRLOTAU.

De iniciativa privada, el presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ámbito de actuación comprendido por la Unidad Ronda de Buenavista obedece al interés del promotor, que así lo ha puesto de manifiesto ante el Ayuntamiento de Toledo, de llevar a cabo el desarrollo de la actuación residencial en parcelas de superficie y edificabilidades ajustadas a la normativa vigente actualmente en el Municipio; y se redacta con el objetivo de definir las condiciones del desarrollo urbano, presentando para ello una propuesta de ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito de dicha delimitación, así como la concreción del aprovechamiento urbanístico del terreno, tal y como establece el TRLOTAU, en función de lo establecido en el artículo 38.1.a).

TRLOTAU:

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

REGLAMENTO PLANEAMIENTO LOTAU:

Artículo 140. Promoción de los Planes Especiales (PE).

1. Los Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento.

2. No obstante lo anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar al menos una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.

En dicho ámbito se pretende el **USO MAYORITARIO RESIENCIAL**.

La ordenación que se detalla en el Plan Especial de Reforma Interior, se corresponde con la establecida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

3.- CLASE DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

(Artículo 86 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU)

El presente Plan Especial es del tipo Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID), de los definidos en el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU), ya que precisa las determinaciones del PGMOU de Toledo y establece la Ordenación Detallada (OD) del ámbito de actuación que comprende la Unidad Ronda de Buenavista, sin modificar la Ordenación Estructural (OE)

RPLOTAU:

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

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).
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.

Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

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 89 del RPLTOTAU.

Como se ha dejado expuesto anteriormente, en el ámbito de desarrollo se pretende el USO GLOBAL MAYORITARIO RESIENCIAL.

La ordenación que se detalla en el Plan Especial de Reforma Interior, se corresponde con la Ordenación establecida en el PGMOU de Toledo.

Se produce una pequeña alteración en el viario interior propuesto en el PGMOU, ya que se considera más interesante dar accesos a la Ronda de Buenavista desde la carretera circunvalación TO-20.

Por lo que respecta a la **Ordenación Estructural (OE)**, el Plan Especial de Reforma Interior no supone alteración alguna de la misma. No se modifica la delimitación de la Unidad, ni conlleva alteración de la calificación del suelo, ni se modifica el uso mayoritario residencial plurifamiliar; no hay aumento de la edificabilidad ni incremento del aprovechamiento que el Planeamiento Municipal atribuye al ámbito delimitado.

4.- SITUACIÓN Y RELACION CON EL CONTEXTO URBANO

El ámbito territorial que configura la Unidad Ronda de Buenavista se encuentra actualmente clasificados en el PGMOU como Suelo Urbano no Consolidado.

La Actuación a desarrollar se localiza al Oeste de la Zona Urbana de Toledo, en la Ronda de Buenavista, lindando, al Norte, con la carretera TO-20; Sur, carretera N-430 y zona urbana consolidada; Este, Zona Urbana consolidada y Oeste: TO-20 y zona urbana consolidada.

Según la información de la Unidad contenida en el PGMOU de Toledo, la superficie total del ámbito de actuación sería de **15.561,00 m²**.

Sin embargo, según la medición realizada, la superficie total del ámbito de actuación a desarrollar mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior es **15.856,38 m²**.

La Unidad se encuentra enclavada dentro del Suelo Urbano Consolidado de Toledo, y cuenta con inmejorables condiciones para su desarrollo, tanto por su situación como por los servicios existentes.



5.- USOS ACTUALES DEL SUELO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad los terrenos que conforman el ámbito de la actuación comprendida por la Unidad Ronda de Buenavista, no tienen un uso concreto, sin que exista explotación lucrativa aparente del terreno.

En el plano de información 02 Estructura Catastral se reseñan las propiedades existentes en la actualidad

Relación de propietarios-titulares catastrales afectados por la actuación urbanizadora, y fincas afectadas:

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN COMPRENDIDO POR LA UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA

Finca Nº	Referencia catastral	m ² Sup. Catastral	m ² Sup. PAU	Titular catastral
01	16530 60	724,00	1.737,00	Sagrario Martín Forero
02	16530 61	930,00		
03	16530 56	1.202,00		
TOTAL PARCELAS		2.962,00		
04	14480 04	20.248,00	7.501,06	Parque de Nara
	Ronda de Buenavista		3.997,19	
	V04.01		1.396,13	
SUPERFICIE TOTAL		15.856,38		

NOTA:

Según ha quedado dicho en el apartado anterior, la superficie total del ámbito de actuación, según la información de la Unidad contenida en el PGMOU de Toledo, sería de **15.561,00 m²**. Sin embargo, según la medición realizada, la superficie total de la actuación es **15.856,38 m²**. Esto supone un 1,86% de diferencia con respecto al Planeamiento General.

Se aportan las fichas catastrales extraídas de la Oficina Virtual del Catastro.

01 16530 60



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1653060VK115D0001TO

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

RD BUENAVISTA 5 Suelo

TOLEDO 45005-TOLEDO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

RD BUENAVISTA 5

TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

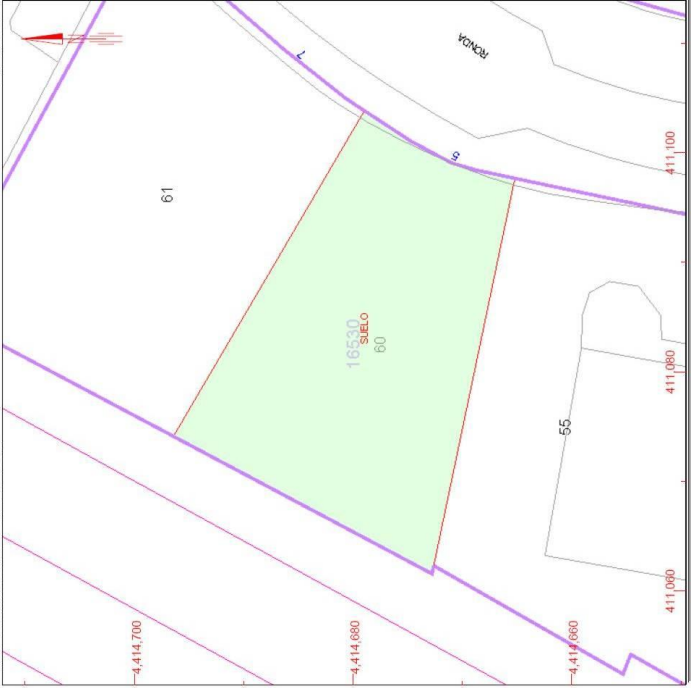
724

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



411,100

Coordenadas UTM, en metros.

—

Límite de Manzana

—

Límite de Parcela

—

Límite de Construcciones

—

Mobiliario y aberturas

—

Límite zona verde

—

Hidrografía

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

PERI UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA TOLEDO

Página 12

NOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo

PUESTO DE TRABAJO:
Sello Electrónico

FECHA DE FIRMA:
09/02/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
8933282A2441D27337E51D5B704713CD7308E458

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2CCB2FA9CC1BAD3469B



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1653061VK1115D0001FO

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

RD BUENAVISTA 7 Suelo

TOLEDO 45005-TOLEDO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

RD BUENAVISTA 7

TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

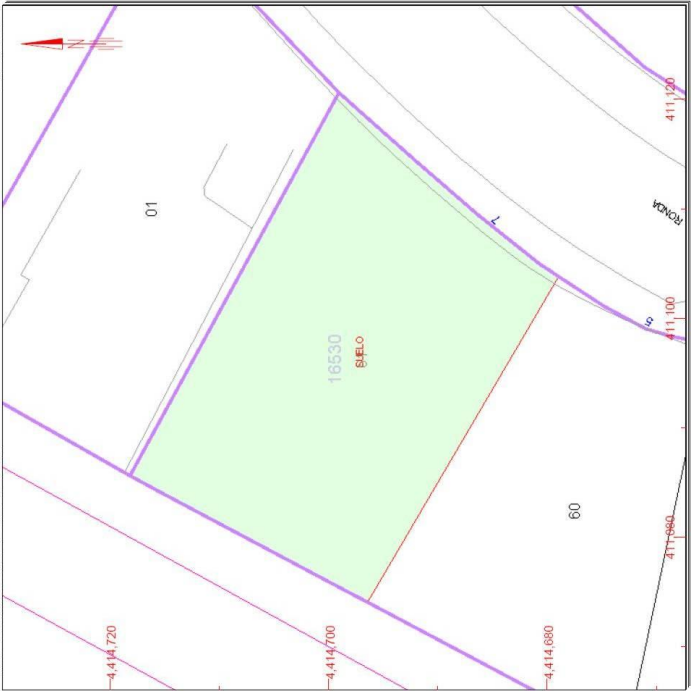
930

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

411,120

Coordenadas UTM, en metros.

Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aberturas

Límite zona verde

Hidrografía

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo

FECHA DE FIRMA: 09/02/2022

HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E458

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2CCCB2FA9CC1BAD3469B

PERI UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA TOLEDO

Página 13

03 16530 56



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1653056VK115D0001LO

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

RD BUENAVISTA 17 Suelo

TOLEDO 45005-TOLEDO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

RD BUENAVISTA 17

TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

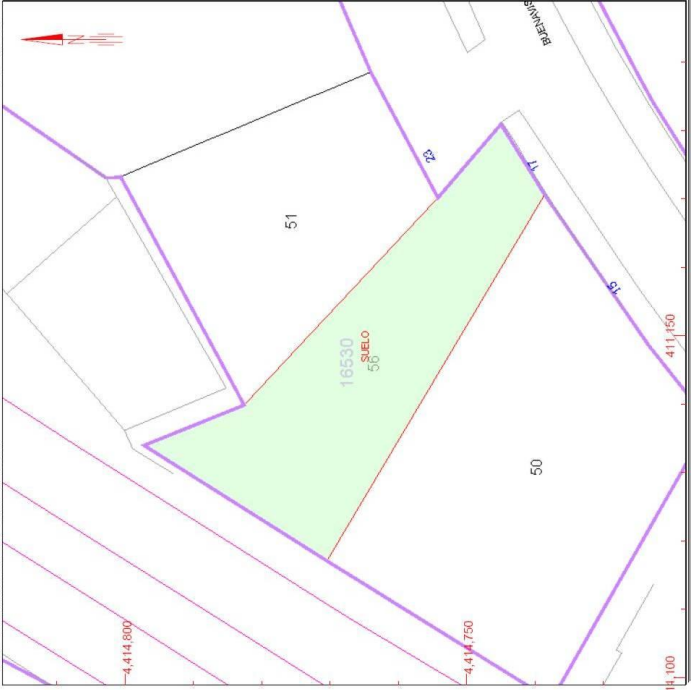
1.202

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

411.150

Coordenadas UTM, en metros.

—

Límite de Manzana

—

Límite de Parcela

—

Límite de Construcciones

—

Mobiliario y obras

—

Límite zona verde

—

Hidrografía

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo

FECHA DE FIRMA: 09/02/2022

Hash del Certificado: 8933282A2441D27337E51D5B704713CD7308E458

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2CCCB2FA9CC1BAD3469B

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

PERI UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA TOLEDO

Página 14



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1448004VK114E0001FQ

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

RD BUENAVISTA Ndup-V Suelo

TOLEDO 45005-TOLEDO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

RD BUENAVISTA Ndup-V

TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE SUELO IMP

--

SUPERFICIE SUELO IMP

20.248

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

411.400

Coordenadas UTM, en metros.

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcción

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo

FECHA DE FIRMA: 09/02/2022

PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico

HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D27337E51D5B704713CD7308E458

Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2CCB2FA9CC1BAD3469B

PERI UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA TOLEDO

Página 15

6.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existe dentro del ámbito de la Unidad ninguna construcción.

La Unidad cuenta con todos los servicios urbanísticos, ya que la Ronda de Buenavista se encuentra totalmente urbanizada. Tan sólo habría que dotar de infraestructuras a las dos calles de nueva apertura, no planteando su entronque con los Servicios Municipales dificultad alguna.

7.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Los terrenos del ámbito de actuación tienen una pendiente uniforme, con un ligero desnivel que acompaña a la Ronda de Buenavista (totalmente urbanizada).

La parcela 1+2 presenta una cota media de 452 m, mientras que en la parcela 3 la cota media es de 451 m. El punto más alto de la Ronda de Buenavista tiene una cota de 456.72 m, y el más bajo de 451.37 m. En este sentido, no existen condicionantes importantes que impidan el desarrollo urbanístico del ámbito de la actuación.

El ámbito de actuación adopta una forma bastante irregular, y que viene dada por la delimitación de las parcelas sobrantes en la Ronda de Buenavista que se han incluido en la Unidad.

Dadas las características y situación del terreno, éste cuenta con inmejorables condiciones para la implantación de un tejido residencial, no existe explotación lucrativa alguna, la conexión con los servicios municipales es sumamente sencilla, y los accesos no plantean mayor dificultad. Tampoco existen en las proximidades actuaciones industriales ni de ningún otro tipo que pudieran condicionar el desarrollo residencial del ámbito de actuación.

Tampoco existe ningún condicionante por legislación sectorial alguna que impida o coarte de modo alguno el desarrollo urbanístico que se pretende, a excepción de la impuesta por el trazado de la carretera TO-20, tal y como se recoge en el plano de Afecciones.

La Unidad cuenta con todas las Infraestructuras Urbanas en su interior, ya que la Ronda de Buenavista se encuentra totalmente urbanizada.

8.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN EL PGMOU 86. DE TOLEDO

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) de Toledo clasifica los terrenos del ámbito de actuación de la Unidad Ronda de Buenavista como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y más concretamente como SUNC sometido a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) según se establece en el art. 45.3Aa TRLOTAU. Así pues, se remite al desarrollo del correspondiente PERI para su Ordenación Detallada (OD).

TRLOTAU:

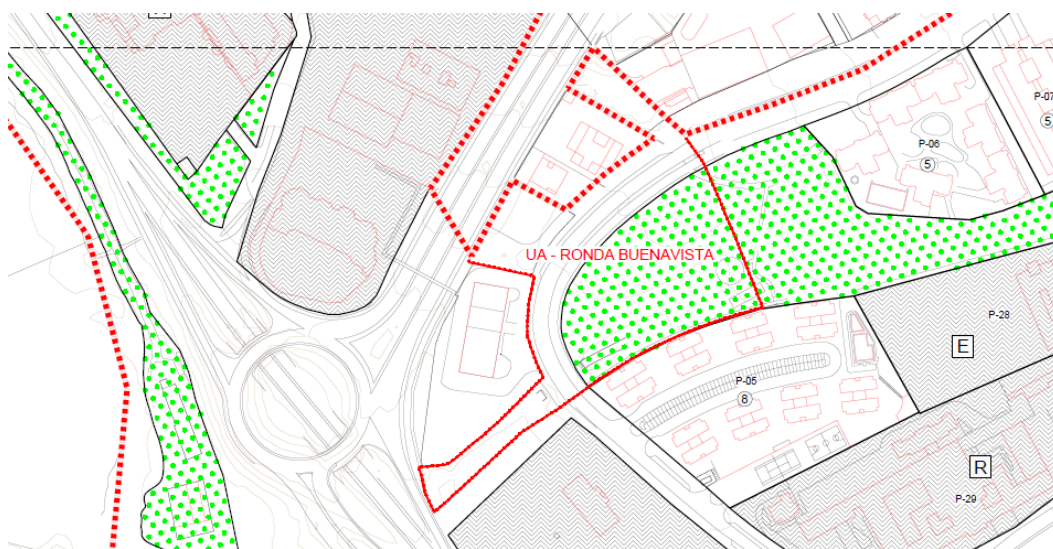
Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.



PGMOU.86 Ordenación tras MP29

PGMOU86. Artículo 171. Unidad residencial en Ronda de Buenavista

Es una zona de suelo urbano no consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que se encuentra al suroeste de la Ronda de Buenavista, y que está pendiente de ejecutarse, contando con una carga de urbanización de 145.696,31 euros y supone la ejecución del vial que enlaza con la carretera de Ávila, así como la ampliación de la Ronda de Buenavista.

Cuenta con las siguientes determinaciones:

- ☐ Parcela 01, con 853,60 m2 de suelo y 3.289,12 m2 contruidos residenciales y 697,23 m2 contruidos terciarios, con un máximo de 35 viviendas.
- ☐ Parcela 02, con 1.045,00 m2 de suelo y 2.319,88 m2 contruidos residenciales y 491,77 m2 contruidos terciarios, con un máximo de 25 viviendas.
- ☐ Parcela DE.01 Espacio Público, con 180 m2 de suelo, y parcela DE.02 Espacio Público, con 883,40 m2 de suelo.
- ☐ Uso mayoritario plurifamiliar, con usos compatibles terciarios comercial y de oficinas.
- ☐ Seis plantas de altura máxima.
- ☐ Tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV)

Como ya hemos dicho anteriormente, se ha descartado la unión de la Ronda de Buenavista con la carretera de Ávila (Avenida de Adolfo Suárez) en este punto, decantándose el propio Ayuntamiento por la conexión con la TO20.

En cuanto a la carga de urbanización correspondiente a esta unidad, y tras la modificación propuesta, ascendería a 145.696,31 euros, tal y como se recoge en el Proyecto de Urbanización.

Por otro lado, así mismo y **por indicaciones del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo:**

- Se elimina la designación expresa de edificabilidad para uso terciario, destinándose toda la edificabilidad al uso principal residencial plurifamiliar, si bien permitiendo tanto el terciario como el equipamiento privado como usos compatibles, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el principal residencial. De esta manera se flexibiliza la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

- Igualmente se elimina la referencia al número de viviendas, estableciéndose la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que en su exposición de motivos incluye:

En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento, garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de-

personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial.

9.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

9.1 LEGISLACIÓN GENERAL DE APLICACIÓN

La redacción de este Plan Especial de Reforma Interior se ajusta a lo establecido en los preceptos contenidos, entre otra, en la normativa siguiente:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU)
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU)
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, modificada por las Leyes 55/1999; 53/2002; Real Decreto Ley 4/2000 y por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Ley 1/94, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha, y Decreto 158/97, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento de desarrollo, RD aprobado el 12 de diciembre de 1.994.
- Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-la Mancha, modificada por Ley 7/2002, de 9 de mayo
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (Documento Refundido tras Modificación Puntual número 28)

9.2 NORMAS RELATIVAS DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

El presente Plan Especial de Reforma Interior desarrolla la Unidad Ronda de Buenavista de Toledo, en función de lo establecido en los artículos 29 y 38 del TRLOTAU, y en los artículos 85 y ss del RPLOTAU:

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO LOTAU:

Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos 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 socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

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).

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) del ámbito que comprendan.

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

Artículo 87. Ámbito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) 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.

Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (CD) definida en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

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.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior se define en el artículo 30 del TRLOTAU, y en los artículos 90 y ss del REGLAMENTO PLANEAMIENTO LOTAU:

REGLAMENTO PLANEAMIENTO LOTAU:

Artículo 90. Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas.
4. En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Planos de ordenación.

Artículo 91. Memoria informativa y justificativa.

La memoria informativa y justificativa de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) Usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.
- c) Condiciones que se deriven de la ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).
- d) En su caso, 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.
- e) Afecciones que resulten de la legalística sectorial en el ámbito ordenado.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
- b) Justificación de que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.
- c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 21 de este Reglamento.
- e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria, con justificación del cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.
- f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.
- g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación y, en su caso, de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

h) Determinación del impacto sobre la población afectada y expresiva de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

Artículo 92. Planos de información.

Los Planos de información, que deberán expresarse en soporte gráfico e informático, se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, tendrán por objeto:

- a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU) inmediata.
- b) La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan.
- c) La topografía del terreno.
- d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- e) La ordenación estructural definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
- f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y cons22alística22 más relevantes que existan en el mismo u otros factores análogos.

Artículo 93. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (00) del ámbito de éstos, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.
2. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

El Plan Especial de Reforma Interior deberá justificar el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU, en relación con lo establecido en el artículo 69 de la misma, así como en el artículo 22 del RPLOTAU.

TRLOTAU

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

...

- 1.2. En el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

REGLAMENTO PLANEAMIENTO LOTAU:

Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).

1. En el suelo urbano (SU) la edificabilidad atribuida no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea, aplicada a cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso residencial.
2. En el suelo urbano consolidado (SUC) en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación del último medio siglo, o que disminuya mediante la disposición de reservas dotacionales públicas adicionales.
3. Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, determine, en caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el

modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, computada por zonas de ordenación urbanística concretas (ZOU), deberán preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público en las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial, de acuerdo con lo previsto en los números 4 y 5 de este artículo.

Estas reservas dotacionales serán independientes de las que pudieran existir en la zona de ordenación urbanística (ZOU).

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

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.

A) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial:

a) Con destino a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

B) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional:

El quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto:

$$0,15 \times E \times S$$

Siendo "E" el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en m² techo/m²suelo y "S" la superficie en m² suelo de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán:

a) En relación con los objetivos del planeamiento, municipal o especial, que corresponda en el supuesto de terrenos remitidos a operaciones de reforma interior. No obstante, cuando estos objetivos den lugar a un incremento de edificabilidad o a la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA) se estará a lo dispuesto, respectivamente, en las letras b) y c) siguientes. Se dispondrán en solares concretos o en el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) que, en su caso, se delimiten.

b) En relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

Se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

c) En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora (UA).

Asimismo, podrán preverse las reservas de suelo necesarias para absorber los eventuales déficits existentes en suelo urbano (SU), de acuerdo con el artículo 24.2.a) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Las cesiones de las reservas dotacionales destinadas a la implantación de equipamientos públicos se realizarán en todo caso y con independencia de que existan parcelas de uso docente o sanitario que se pudieran destinar a otros usos públicos o de interés social, como consecuencia del informe de la Consejería competente en la materia justificativo de su innecesariedad, según lo establecido en el artículo 39.6 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística.

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

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

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.

6. En aquellas unidades de actuación urbanizadora (UA) en que la ordenación detallada (OD) hubiera considerado la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a toda la unidad los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiendo como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

9.3 NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten conforme establece el artículo 111 del TRLOTAU.

TRLOTAU:

Artículo 111. Los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

FECHA DE FIRMA: 09/02/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E458
VERIFICACIÓN: 45071DD0C2CCB2FA9CC1BAD3469B

PUESTO DE TRABAJO:
Sello Electrónico

NOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2CCB2FA9CC1BAD3469B

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

RPLOTAU

Artículo 98. Proyectos de Urbanización (PU). Función.

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
 - Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.
2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.
3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

- Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En terreno urbano, tendrán como objeto, al alcanzar el grado de urbanización adecuado para que dicho terreno merezca la calificación de solar.

La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como encintado de aceras. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización

MEMORIA JUSTIFICATIVA

10.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

El presente Plan Especial de Reforma Interior obedece al interés de los promotores de llevar a cabo el desarrollo de la actuación residencial. Dentro del contexto del planeamiento municipal de Toledo, se viene a proponer el desarrollo de la Unidad Ronda de Buenavista, con la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

El presente PERI no supone modificación de la Ordenación Estructural (OE) planteada en el PGMOU de Toledo, toda vez que se respetan las determinaciones y parámetros que la componen (Artículo 19 RPLOTAU).

Límites de la Unidad. No se modifican los límites exteriores de la Unidad

Uso Global Mayoritario. Se mantienen los usos definidos en el PGMOU para la Unidad: uso global mayoritario Residencial Plurifamiliar (RP), y como usos compatibles Terciario Comercial (TC) y Terciario Oficinas (TO). Se introduce como uso compatible el Terciario Hotelero (TH), el pequeño taller artesanal y el equipamiento privado, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el uso principal residencial.

Intensidad y Densidad de edificación máxima. El PGMOU de Toledo establece para el ámbito de esta Unidad una **edificabilidad máxima de 6.798 m²c**, que se mantiene en el presente PERI.

En cuanto a la densidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009¹, se libera el número de viviendas y se fija la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial establecida y la disposición preliminar 13 del TRLOTAU, por lo que la densidad poblacional máxima prevista en la unidad asciende a $3 \times 6.798 \text{ m}^2\text{c} / 100 = 204$ habitantes.

11.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

El PGMOU de Toledo establece, en parte, la Ordenación Detallada de la Unidad. Concretamente se establecen unas condiciones de uso y de edificación, estableciendo las bases para una Ordenanza de Edificación, que se remite al desarrollo del presente PERI

Parcela Mínima
Edificabilidad Neta
Altura Máxima

Las resultantes del PERI
Las resultantes del PERI
Seis plantas (Baja+V)

¹ Ver exposición de motivos de la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, incluida en el punto 8 de este PERI

12.- PRODUCCION DE UNA UNIDAD BIEN INTEGRADA

(Artículo 59.2.b Reglamento de Planeamiento de la LOTAU)

El presente Plan Especial de Reforma Interior viene a dar solución a la necesidad de completar la urbanización en el ámbito de la Ronda de Buenavista

En él se plantean viviendas en edificación plurifamiliar, respetando las tipologías existentes en la zona.

De esta manera se garantiza la continuidad del tejido urbano y la integración de la Unidad propuesta dentro del conjunto urbano de Toledo. Dentro de este criterio general, se integrarían otros usos compatibles.

13.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Se respetan y actualizan los Objetivos y Criterios que el Planeamiento Municipal plantea para esta Unidad:

Transformar los usos de la unidad mejorando la trama y el remate visual del frente sur de la Ronda de Buenavista.

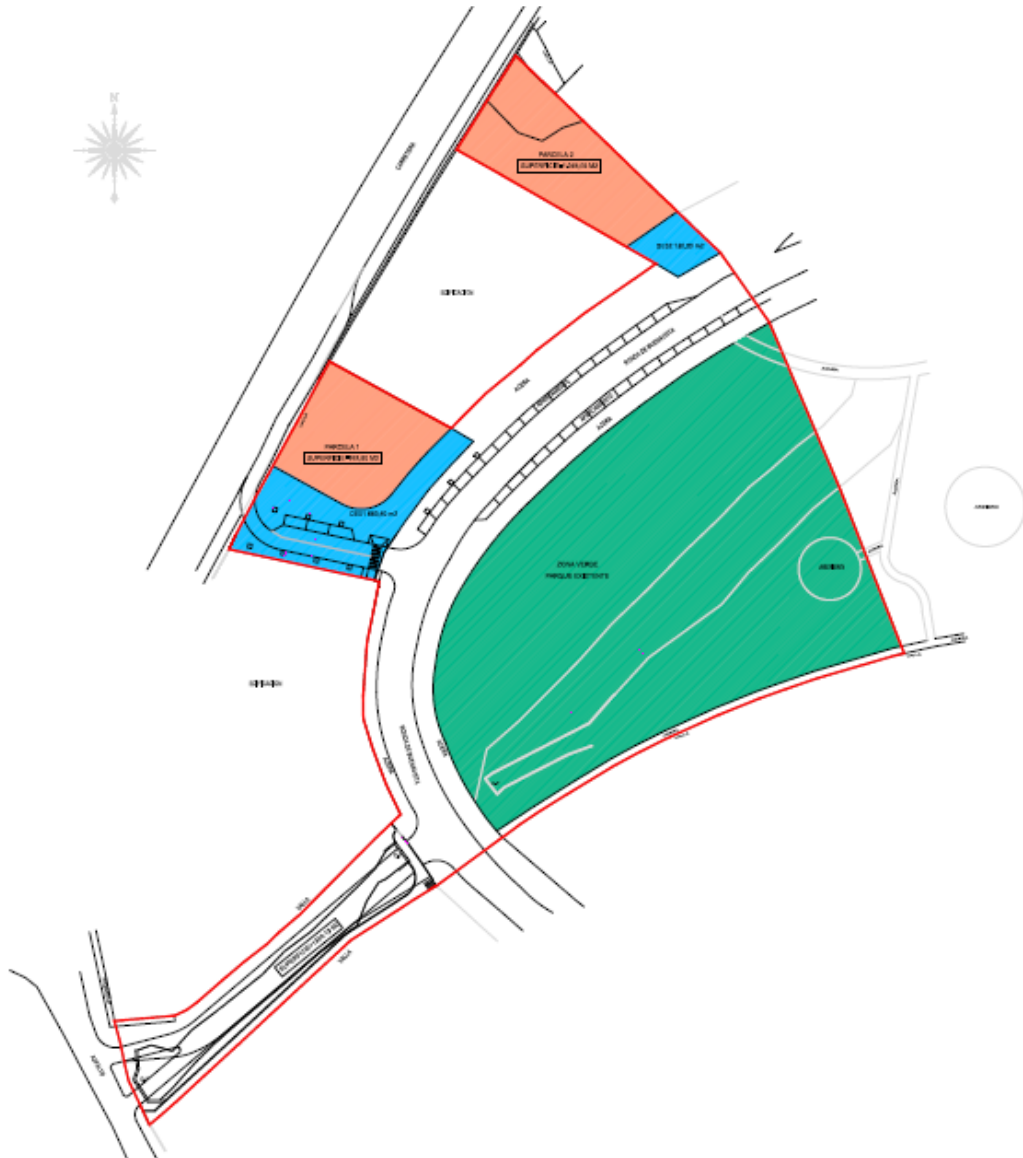
Materializar el uso residencial y permitir los comerciales, artesanales y de equipamientos privados como compatibles, flexibilizando la norma para que el urbanismo responda a las necesidades reales que se generen, reforzando y fomentando la diversidad y mixtura de usos.

Reordenar los accesos a la ronda de Buenavista tratando las conexiones este y sur con la circunvalación urbana, de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento.

Integrar la Unidad con el parque conjunto, planteando la mejora de éste con la ejecución de una zona de juegos infantiles.

14.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

En este apartado se expone cada uno de los factores que intervienen en la ordenación propuesta en el ámbito que configura la **Unidad Ronda de Buenavista**



Unidad Ronda de Buenavista. Ordenación

14.1 ESTRUCTURA Y ZONIFICACION GENERAL

1. RED VIARIA.

La estructura interna de la operación urbanística se canaliza mediante el viario interior que vertebra la unidad, y que proporciona continuidad a la trama urbana de Toledo.

El acceso a la Unidad se produce fundamentalmente por la Ronda de Buenavista.

El diseño del viario interior de la Unidad se ha llevado a cabo basándose en los siguientes puntos:

Crear un acceso desde la Carretera TO-20 a la Ronda de Buenavista (Vial de nueva apertura V-04)

2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP).

Se obtienen dos parcelas de suelo residencial, denominadas RP01+02 y RP03, en las que se pretende materializar el aprovechamiento lucrativo en edificación plurifamiliar en altura, de acuerdo con la Ordenanza Zonal establecida en el propio PERI, y que se basa en la Ordenanza 6 (Plan de Extensión de Buenavista) del PGMOU de Toledo

3. DOTACIONAL PÚBLICO (DE).

En cumplimiento de lo establecido en los estándares mínimos de calidad urbana fijados en el artículo 31 del TRLOTAU, así como en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se reserva suelo destinado a dotaciones públicas, *veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa*

Como ya se ha dicho, en el presente Plan Especial de Reforma Interior se prevé una edificabilidad total asignada de 6.798 m²c, originando en consecuencia una reserva mínima de suelo de equipamiento (20 m / 100 m²c) de **1.359,60 m²s**.

La reserva mínima de suelo para Zonas verdes sería el 10% de la superficie bruta de la unidad, ya que la edificabilidad global de la misma no supera los 6.000 m²c por hectárea. El total de los espacios libres y zonas verdes se cifra en **1.585,63 m²s**.

Así, la reserva total para dotaciones públicas (equipamiento y zonas verdes) sería de 2.945,23 m²s, pudiéndose destinar tanto a zonas verdes como a equipamientos según dispone el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo sobradamente ya que la superficie destinada a zona verde- parque de la unidad ascienda a 7.501,06 m²s.

Por otro lado, también se califican como dotacional para espacio público de cesión, las parcelas DE01 y DE02 con un total de 1.063,40 de m²s.

14.2 CUADRO DE SUPERFICIES

Las Superficies de la Unidad, según medición topográfica y cartográfica, se resumen de la siguiente manera

UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA. TOLEDO				
	Ref.	Uso	Suelo m2	Edificab. m2c
RP	RP01	Res. Plurifamiliar	853,60	3.986,35
	RP02	Res. Plurifamiliar	1.045,00	2.811,65
		Total RP	1.898,60	6.798,00
DEP	DE01	Espacio Público	180,00	
	DE02	Espacio Público	883,40	
		Total Espacio Público	1.063,40	
DV	DV01	Zona Verde Parque	7.501,06	
		Total DV Parque	7.501,06	
		Red Viaria	5.393,32	
		TOTAL UA	15.856,38	

14.3 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Zonificación	Superficie	Edificabilidad	Superficie Construable	Coefficiente Ponderación	Aprovech. Lucrativo
	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c		m ² ch
RP 01	853,60		3.986,35	1,35	5.381,57
RP 02	1.045,00		2.811,65	1,35	3.795,73
Tot. Res.	1.898,60		6.798,00		9.177,30
Dotacional E.P.	1.063,40				
TOTAL	2.962,00				9.177,30
DV Existente	7.501,06				
Viario Existente	5.393,32				
TOTAL UA	15.856,38				

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETIVO (Lucrativo)
m² construibles homogeneizados no destinados a dotaciones

9.177,30 m² ch (uas)

APROVECHAMIENTO TIPO
Aprovechamiento Urbanístico / Superficie Total

3,098 m² ch/m²s

APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (Patrimonializable)
0,9 * AT * (Superficie parcelas+sistemas locales)

8.259,57 m² ch

Para el cálculo del Aprovechamiento Homogeneizado se han adoptado los coeficientes de ponderación que fija el Planeamiento Municipal de Toledo, tomando como uso característico el residencial VP (coeficiente 1)

El aprovechamiento no patrimonializable sería el 10% del Aprovechamiento Lucrativo total, en este caso **917,73** metros cuadrados construidos homogeneizados (unidades de aprovechamiento).

CAPITULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS (Artículo 61 Reglamento Planeamiento de la LOTAU)

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

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

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

De igual forma en el punto 4º del artículo 4º del citado Reglamento se define el resto de las determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

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

- a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.*
- b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.*
- c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.*
- d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.*
- e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).*

1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Los conceptos empleados en la normativa del PERI, en cuanto a la definición de solar, alineaciones, fincas fuera de ordenación, rasantes, alturas de edificación, superficie ocupada, espacios libres, superficie construida, superficie edificada, patios, semisótanos y usos son los mismos que se definen en el PGMOU86, artículos 173 y siguientes.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Especial de Reforma Interior obedece al interés de los promotores de llevar a cabo el desarrollo de la actuación residencial. Dentro del contexto del actual desarrollo urbano de Toledo, se viene a proponer el desarrollo de la Unidad de Actuación Residencial Ronda de Buenavista, con la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

El presente PERI no supone modificación de la Ordenación Estructural (OE) planteada en el POM de Toledo, toda vez que se respetan las determinaciones y parámetros que la componen (Artículo 19 RPLOTAU).

Límites de la Unidad. No se modifican los límites exteriores de la Unidad

Uso Global Mayoritario. Se mantienen los usos definidos en el PGMOU para la Unidad: uso global mayoritario Residencial Plurifamiliar (RP), y como usos compatibles Terciario Comercial (TC) y Terciario Oficinas (TO). Se introduce como uso compatible el Terciario Hotelero (TH), el pequeño taller artesanal y el equipamiento privado, siempre que las actividades propuestas justifiquen el respeto y acrediten esa compatibilidad con el uso principal residencial.

Intensidad y Densidad de edificación máxima. El PGMOU de Toledo establece para el ámbito de esta Unidad una edificabilidad máxima de **6.798 m2c**, que se mantiene en el presente PERI.

En cuanto a la densidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.1.d) del TRLOTAU, en su modificación dada por la Ley 2/2009, se libera el número de viviendas y se fija la densidad poblacional en relación a la edificabilidad residencial establecida y la disposición preliminar 13 del TRLOTAU, por lo que la densidad poblacional máxima prevista en la unidad asciende a $3 \times 6.798 \text{ m}^2\text{c} / 100 = 204$ habitantes.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACION

Las disposiciones generales del proyecto de urbanización son las determinadas y específicas que establece el PGMOU de Toledo entre los artículos 11 y siguientes de las normas urbanísticas del citado documento.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

La estructura interna de la operación urbanística se canaliza mediante el viario interior que vertebra la unidad, y que proporciona continuidad a la trama urbana de Toledo.

El acceso a la Unidad se produce fundamentalmente por la Ronda de Buenavista.

El diseño del viario interior de la Unidad se ha llevado a cabo basándose en los siguientes puntos:

Crear un acceso desde la Carretera TO-20 a la Ronda de Buenavista (Vial de nueva apertura V-04)

Se obtienen así dos parcelas de suelo residencial, denominadas RP01+02 y RP03, en las que se pretende materializar el aprovechamiento lucrativo en edificación plurifamiliar en altura, de acuerdo con la Ordenanza Zonal establecida en el propio PERI, y que se basa en la Ordenanza 6 (Plan de Extensión de Buenavista) del PGMOU de Toledo.

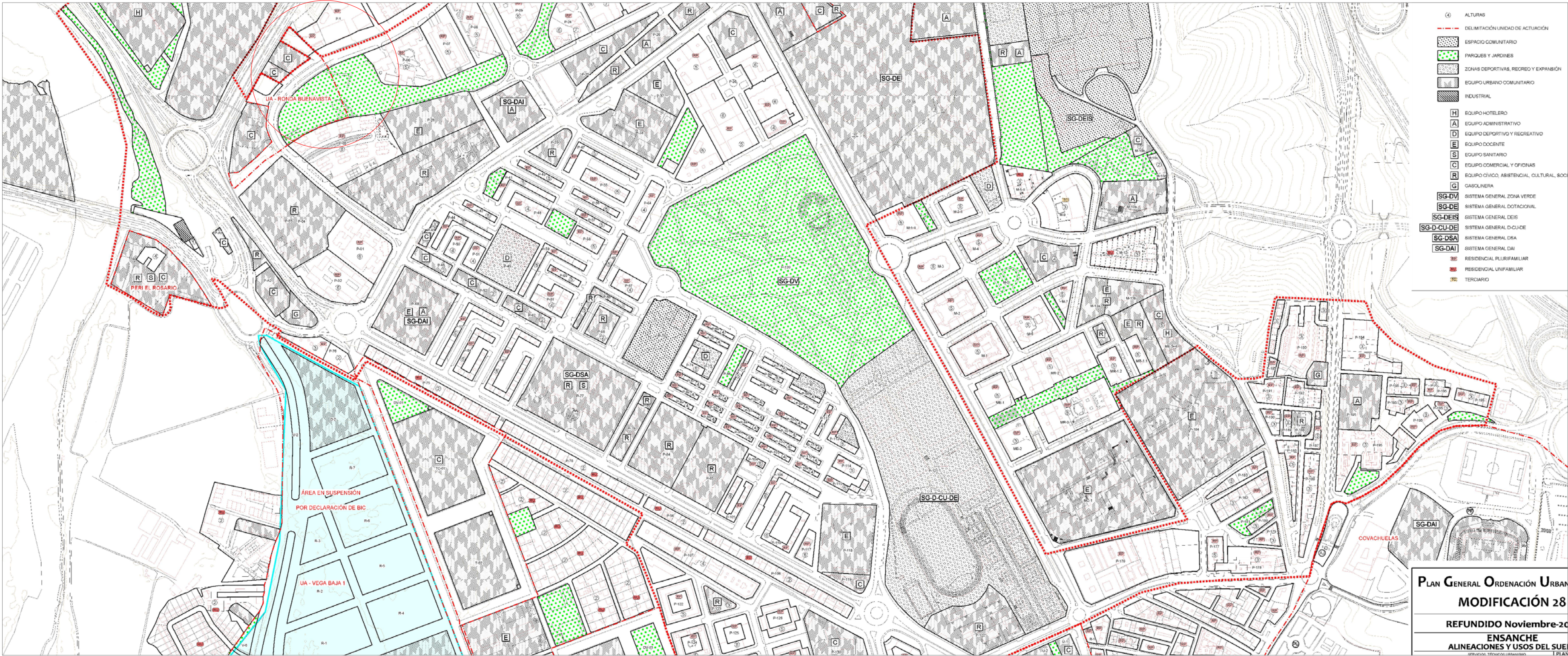
En cuanto a la normativa de edificación y uso, se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo y en el resto de normativa vigente.

5. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

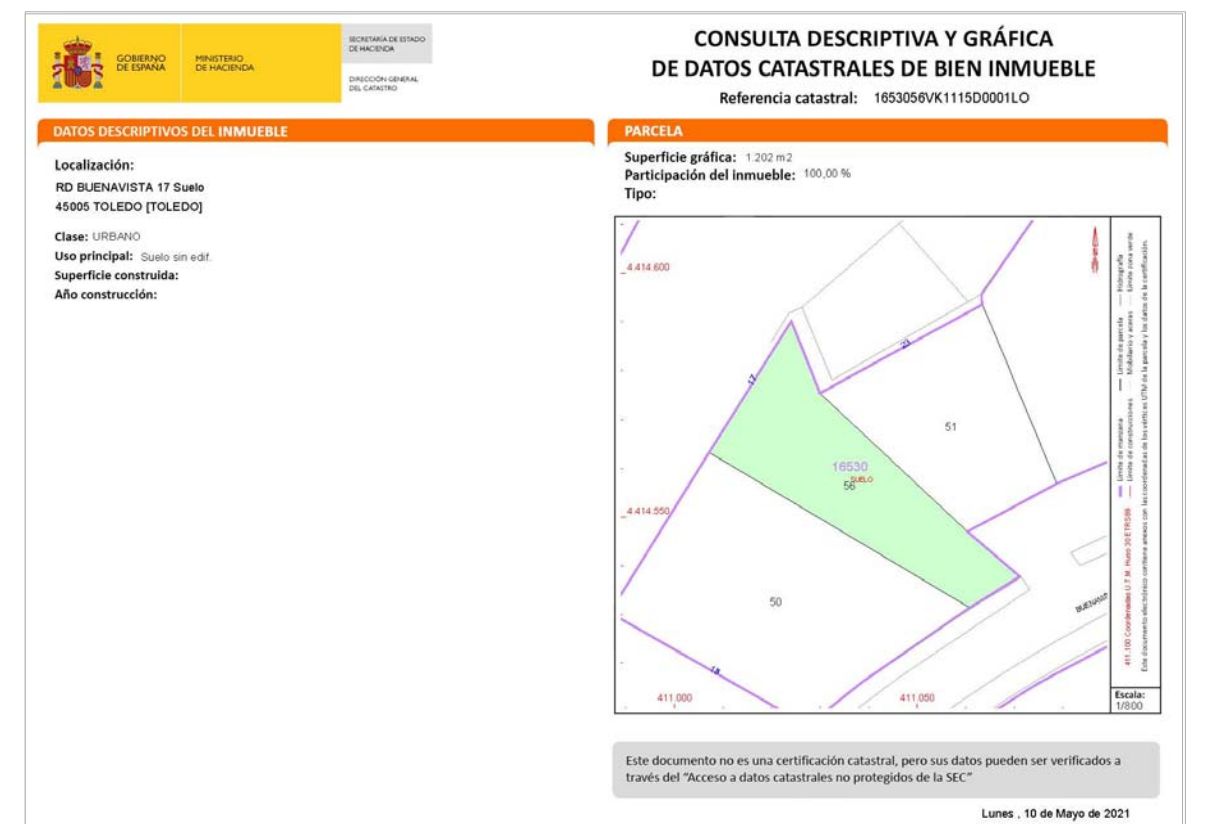
ORDENANZA RP. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UA Ronda Buenavista	
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima	No se establece. La fijada en el PERI
Ocupación máxima	No se establece
Altura máxima	20,00 metros.
Número de plantas	6 plantas más ático.
Superficie construida	La fijada en el PERI
Retranqueo alineación	No se establece.
Retranqueo fondo	Adosado o mínimo 3 metros a parcelas residenciales.
Retranqueos laterales	Adosado o mínimo 3 metros a parcelas residenciales.
Frente de fachada	No se establece.
Fondo máximo	No se establece
Aparcamientos	1,00 plazas por cada 80 m2 dentro de la parcela.
USO MAYORITARIO	
RP. Uso Residencial Plurifamiliar	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	
EMA. Manzana abierta. EAE. Edificación Aislada Exenta. EAA. Edificación Aislada Adosada. ETE. Específica	
USOS COMPATIBLES	
TC. Comercial	En planta baja vinculado al uso dotacional.
TR. Recreativo	En planta baja vinculado al uso dotacional.
TO. Oficinas	En todas sus categorías.
TH. Terciario Hotelero	En todas sus categorías.
TA. Taller artesanal	Pequeño taller artesanal compatible con uso residencial
DC. Garaje	En todas sus categorías.
DEDU. Educativo	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Cultural	En todas sus categorías.
D-CU-DE. Deportivo	En todas sus categorías.
DAI. Administrativo	En todas sus categorías.
DSA. Sanitario	En todas sus categorías.
DEIS. Infraestructuras	En todas sus categorías.
CONDICIONES ESPECIFICAS Y ESTETICAS	
1. La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como Residencial dentro del PERI. 2. Las condiciones estéticas serán las generales del PGMOU en la zona. 3. Se permite cubierta plana. 4. Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del PGMOU.	

Toledo, febrero 2022

Benjamín Juan Santágueda
Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infante
Arquitectos

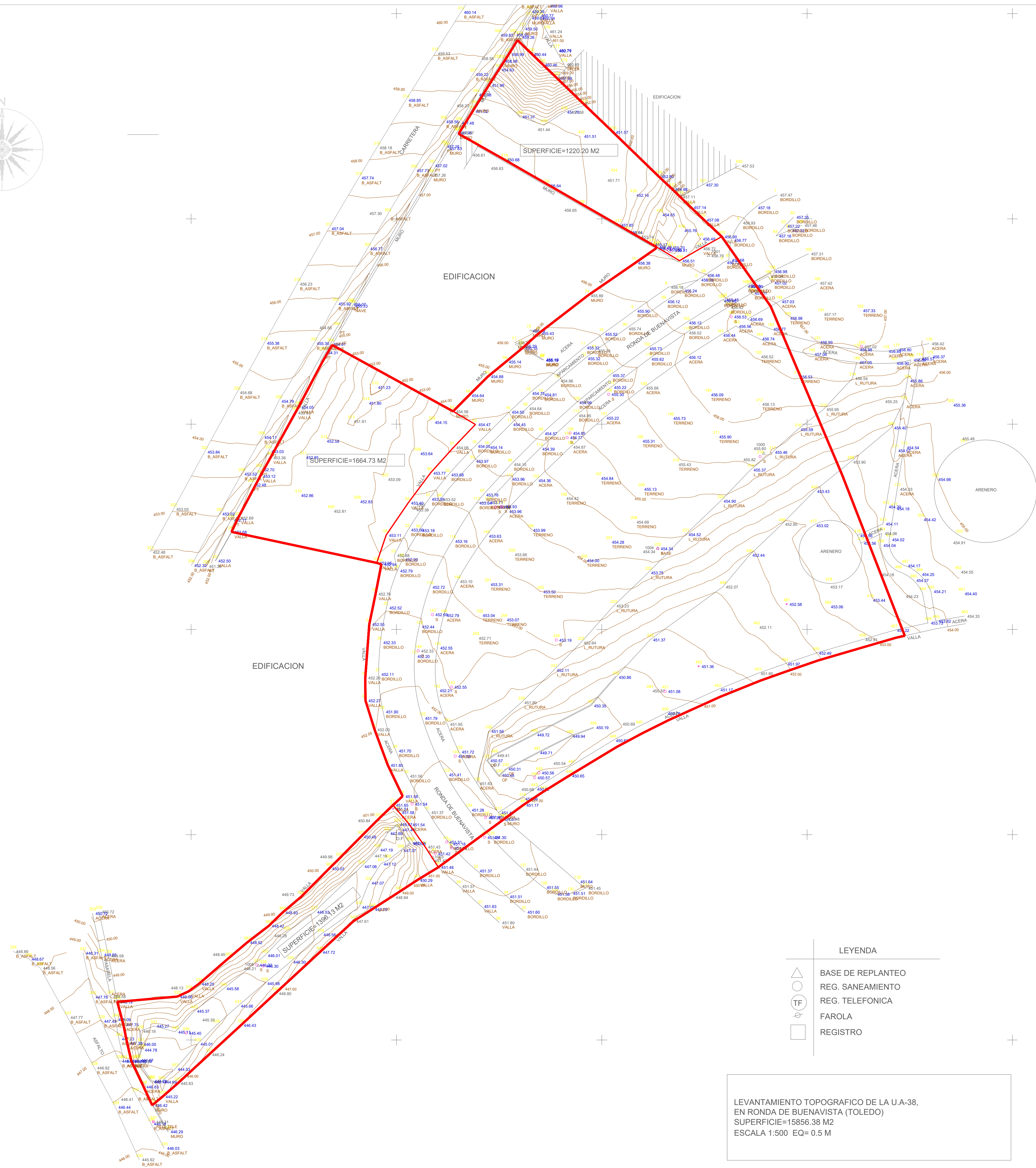


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista TOLEDO	
PROMUEVE:	Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.
ARQUITECTO:	ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.
PLANO: INFORMACIÓN PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU Y PERI	PLANO N. 01-02
ESCALA: S/E	FECHA: FEBRERO 2022
CONFORMES	



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista T O L E D O			
PROMUEVE:		Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.	
ARQUITECTO:		ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.	
PLANO:		INFORMACIÓN	PLANO N. 03
ESTRUCTURA CATASTRAL		CONFIRMES	
ESCALA: 1:500		FECHA: FEBRERO 2022	

NOMBRE:	HASH DEL CERTIFICADO:
Ayuntamiento de Toledo	89332824241D1337E5ID5670413CD730BE458
PUESTO DE TRABAJO:	FECHA DE FIRMA:
Soldo Electronico	06/02/2022



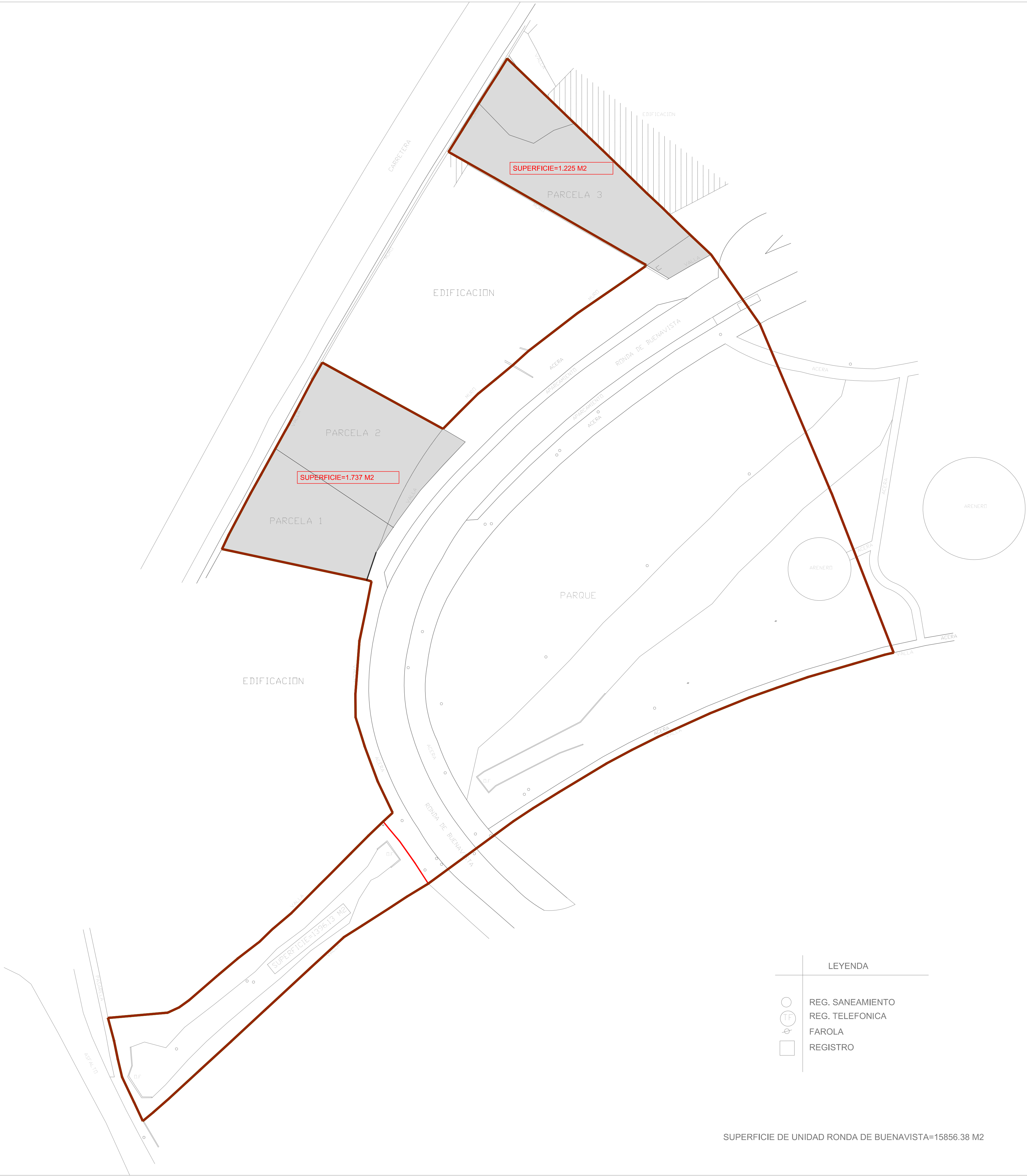
NOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista T O L E D O	
PROMUEVE:	Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.
ARQUITECTO:	ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.

PLANO: INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO	PLANO N. 04	CONFORMES
ESCALA: 1:500	FECHA: FEBRERO 2022	



	PARCELAS 1 + 2	PARCELA 3	VIARIO	PARQUE	TOTAL
REFERENCIA CATASTRAL	1653060VK1115D0001TO 1653061VK1115D0001FO	1653056VK1115D0001LO	—	1448004VK1114E0001FQ	
SUPERFICIE	1.737 m2	1.225 m2	5.393,32 m2	7.501,06 m2	15.856,38 m2
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	0,5864 %	0,4136 %	0 %	0 %	100 %
EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR	3.986,35 m2	2.811,65 m2	0 m2	0 m2	6.798 m2



LEYENDA	
	REG. SANEAMIENTO
	REG. TELEFONICA
	FAROLA
	REGISTRO

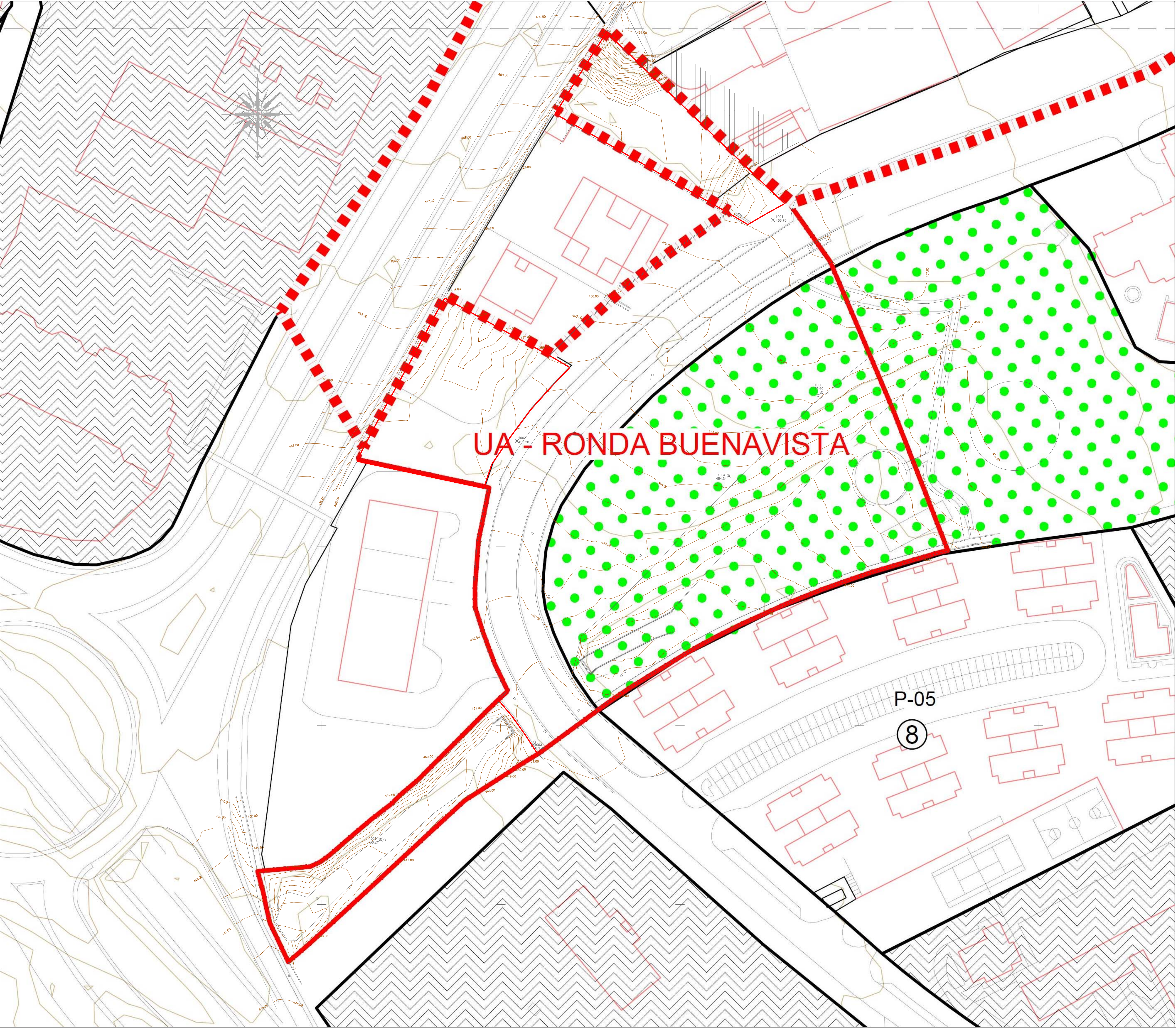
SUPERFICIE DE UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA=15856.38 M2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UNIDAD DE ACTUACION
Ronda de Buenavista
T O L E D O

PROMUEVE: Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.

ARQUITECTO: ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P.
D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA
D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.

PLANO N. 05	CONFORMES
ESCALA: 1/500	FECHA: FEBRERO 2022



UA - RONDA BUENAVISTA

P-05
8

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista TOLEDO			
PROMUEVE:	Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.		
ARQUITECTO:	ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.		
PLANO:	INFORMACIÓN PLANEAMIENTO MUNICIPAL (MP28)	PLANO N. 06	
ESCALA:	1:500	FECHA: FEBRERO 2022	CONFORMES



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista T O L E D O	
PROMUEVE:	Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.
ARQUITECTO:	ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.
PLANO: INFORMACIÓN AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS	PLANO N. 07
ESCALA: 1/500	FECHA: FEBRERO 2022
COTIZACION	
CONFORMES	



UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA. TOLEDO				
	Ref.	Uso	Suelo m2	Edificab. m2c
RP	RP01	Res. Plurifamiliar	853,60	3.986,35
	RP02	Res. Plurifamiliar	1.045,00	2.811,65
	Total RP		1.898,60	6.798,00
DEP	DE01	Espacio Público	180,00	
	DE02	Espacio Público	883,40	
	Total Espacio Público		1.063,40	
DV	DV01	Zona Verde Parque	7.501,06	
	Total DV Parque		7.501,06	
	Red Viaria		5.393,32	
TOTAL UA			15.856,38	

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UNIDAD DE ACTUACION
Ronda de Buenavista
TOLEDO

PROMUEVE:

Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y
VAREDO ASTORIA S.L.

ARQUITECTO:

ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P.
D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA
D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.

PLANO:

ORDENACIÓN
CALIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO N.

08

ESCALA:

1:500

FECHA:

FEBRERO 2022

CONFORMES



UNIDAD RONDA DE BUENAVISTA. TOLEDO				
	Ref.	Uso	Suelo m2	Edificab. m2c
RP	RP01	Res. Plurifamiliar	853,60	3.986,35
	RP02	Res. Plurifamiliar	1.045,00	2.811,65
	Total RP		1.898,60	6.798,00
DEP	DE01	Espacio Público	180,00	
	DE02	Espacio Público	883,40	
	Total Espacio Público		1.063,40	
DV	DV01	Zona Verde Parque	7.501,06	
	Total DV Parque		7.501,06	
		Red Viaria	5.393,32	
TOTAL UA			15.856,38	

SISTEMAS GENERALES (SSGG)		
VIARIO EXISTENTE + APARCAMIENTO		5.393,32 m2
CESION DOTACIONAL ESPACIO PÚBLICO		1.063,40 m2
ZONA VERDE – PARQUE		7.501,06 m2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA UNIDAD DE ACTUACION
Ronda de Buenavista
T O L E D O

PROMUEVE: Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.

ARQUITECTO: ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P.
D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA
D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.

PLANO: ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANO N.
09

ESCALA: 1:500

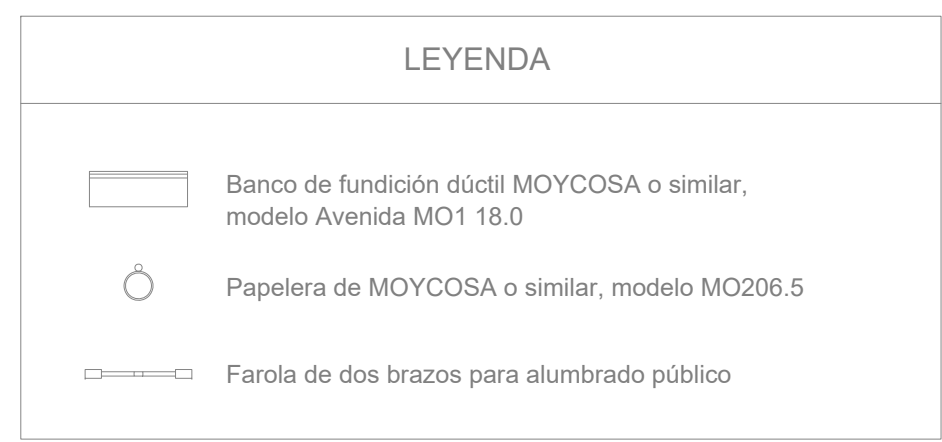
FECHA: FEBRERO 2022

CONFORMES



LEYENDA	
	Banco de fundición dúctil MOYCOSA o similar, modelo Avenida MO1 18.0
	Papelera de MOYCOSA o similar, modelo MO206.5
	Farola de dos brazos para alumbrado público

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista T O L E D O PROMUEVE: Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L. ARQUITECTO: ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.	
PLANO: CALLE TIPO AA' y BB' PLANTAS Y SECCIONES	PLANO N. 09.1
ESCALA: 1/200; 1/25	FECHA: FEBRERO 2022
CONFORMES	



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista T O L E D O PROMUEVE: Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L. ARQUITECTO: ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.	
PLANO: CALLE TIPO CC´ PLANTAS Y SECCIONES	PLANO N. 09.2
ESCALA: 1/200: 1/25	FECHA: FEBRERO 2022
CONFORMES	



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Ronda de Buenavista T O L E D O		
PROMUEVE:	Dña. SAGRARIO MARTIN-FORERO MORA Y VAREDO ASTORIA S.L.	
ARQUITECTO:	ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 S.L.P. D. BENJAMIN JUAN SANTAGUEDA D. JESUS GOMEZ-ESCALONILLA SANCHEZ-I.	
PLANO:	ORDENACION VIARIO Y SSGG	PLANO N. 10
ESCALA: 1/500	FECHA: FEBRERO 2022	CONFORMES