

PAU MONTECIGARRALES
MEMORIA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN
LAS PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA".
TOLEDO.

EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
AGENTE URBANIZADOR

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

OCTUBRE 2021

DOCUMENTO 2

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28E25EA7A12476D43B5
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 13/10/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E488

**PAU MONTECIGARRALES
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN
LAS PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA
LEGUA" · TOLEDO.**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

MEMORIA INFORMATIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.
 - 1.1. SITUACIÓN.
 - 1.2. SUPERFICIE Y LINDEROS.
 - 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERI
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.
 - 2.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL
 - 2.2. CLIMATOLOGÍA
 - 2.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
 - 2.4. ÁREAS SENSIBLES Y HABITATS PROTEGIDOS
 - 2.5. ACCESOS Y VIALES
 - 2.6. FAUNA
 - 2.7. PAISAJE
 - 2.8. HIDROGEOLOGÍA
3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 3.1. USOS DEL SUELO
 - 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.
5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA
 - 5.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 - 1.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
 - 2.1. GRADO DE ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA
4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES.
 - 4.1. ZONAS VERDES.
 - 4.2. DOTACIONES.
 - 4.3. APARCAMIENTOS
5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE
7. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

ANEXO DE MEMORIA

- A.1 DOCUMENTO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.
- A.2 PARCELAS CATASTRALES.
- A.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**PAU MONTECIGARRALES.
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN
LAS PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA
LEGUA" · TOLEDO.
MEMORIA INFORMATIVA**

I.1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.

1.1.- SITUACIÓN.

El presente Plan Especial se desarrolla en suelo clasificado como urbano consolidado, en la unidad Urbanística 29 (U.U. 29) "La Legua", en Toledo.

El ámbito de actuación se compone de cuatro parcelas urbanas, denominadas Parcela REP3, EP2, R2E y R2F.

La superficie del ámbito objeto del PERIM de acuerdo con el levantamiento topográfico, que se puede verificar en el plano topográfico que se presenta, asciende a 174.857,24 m2.

La situación de los solares del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se detalla en los planos de información, en los que se informa de la topografía, propiedades y emplazamiento en el municipio, así como en la imagen aérea que se adjunta en la presente memoria.

El Plan Especial forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que se propone para el desarrollo de las parcelas antes citadas, dentro de una actuación urbanizadora, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (TRLOTAU), así como en función de lo establecido en el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

Los solares objeto de este P.E.R.I.M. se transformaron en suelo urbano consolidado a través de un Plan Parcial que formaba parte de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de diciembre de 1999, donde se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas según la legislación vigente. Se desarrolló a través de un Proyecto de Urbanización aprobado en Comisión municipal de Gobierno de 14 de septiembre de 2.000, y posterior proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo Pleno de 1 de marzo de 2.001.

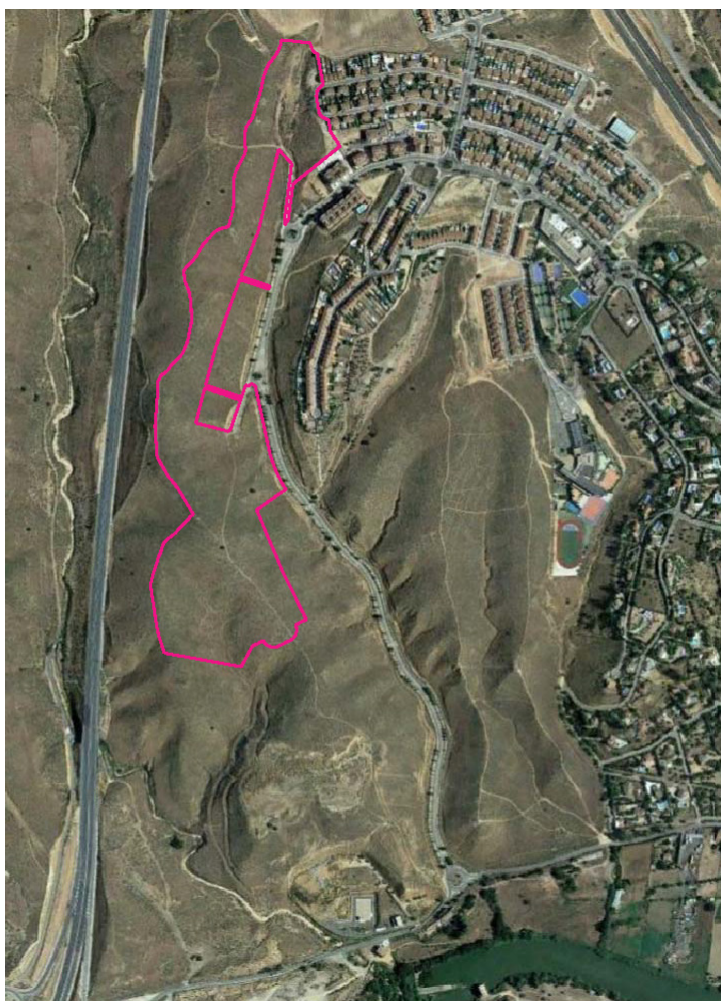
Dicho Plan Parcial ha sufrido varias modificaciones hasta la fecha, la primera afecta a una redistribución de las edificabilidades en diversas parcelas de equipamiento privado, y la segunda, que supuso un cambio de ordenanza en algunas parcelas residenciales situadas junto al vial principal, modificando la tipología edificatoria (de unifamiliar a plurifamiliar) y las alturas permitidas (de dos a tres), ninguna de estas modificaciones afectada a las parcelas objeto de este PAU.

En estos momentos, las obras de urbanización se encuentran concluidas habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que las parcelas son solares clasificados como suelo urbano consolidado según el planeamiento vigente, con buena parte de los solares edificados.

El 26 de marzo del año 2007, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente el P.O.M de Toledo, que ha sido anulado por la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo del 2007, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la sección 1º de la sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018.

Puesto que el POM de Toledo del año 2007 ha sido anulado por sentencia judicial, el planeamiento vigente vuelve a ser el anterior y los desarrollos que han realizado del mismo, entre los que se encontraba el Plan Parcial de la Unidad U.U. 29. Por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, la Consejería de Fomento ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 28 de junio de 2018 que recoge la Ordenanza de aplicación para estas parcelas siendo la ORDENANZA 26. SECTOR URBANO DE LA LEGUA (UU 29).

En la siguiente imagen aérea aparece la zona denominada "La Legua", donde se encuentran las cuatro parcelas objeto de este PERIM.



1.2.- SUPERFICIE Y LINDEROS.

La superficie del ámbito objeto del PERIM, de acuerdo con el levantamiento topográfico, asciende a 174.857,24 m². Esta superficie engloba las parcelas urbanas de La Legua denominadas REP3, EP2, R2E, R2F y una parte de viario a reformar, en un acceso al PAU. Las superficies topográficas de las parcelas incluidas en el ámbito son:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOPÓGRAFO	
REP3	140.926,37	m2s
EP2	13.898,76	m2s
R2E	11.260,74	m2s
R2F	7.511,71	m2s
VIARIO	1.259,66	m2s
	174.857,24	m2s

Los datos urbanísticos de las parcelas urbanas incluidas en el PERIM se detallan a continuación:

PARCELA REP 3

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN*: 142.892,20 m²s
- TIPOLOGÍA: Vivienda Unifamiliar. Edificios Singulares.
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 46.339 m²c.
- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 193
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 5.624 m²c.

PARCELA EP 2

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN*: 13.838,12 m²s
- TIPOLOGÍA: Edificios Singulares.
- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: ---
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 2.000 m²c.

PARCELA R 2E

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN*: 11.260,00 m²s
- ORDENANZA DE USO: Residencial Unifamiliar
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 1.024,40 m²c.
- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 2

PARCELA R 2F

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN*: 7.541,00 m²s
- ORDENANZA DE USO: Residencial Unifamiliar
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 512,20 m²c.
- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1

*Estas superficies son las de las fichas del proyecto de reparcelación vigente. Las referencias catastrales, características y propiedad de las parcelas que componen el ámbito son las siguientes:

- Parcela REP3: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según catastro de 142.631 m2. La referencia catastral es la siguiente: 8754151VK0195D0001BY y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.
- Parcela EP2: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según catastro de 13.527 m2. La referencia catastral es la siguiente: 8754135VK0195D0001XY y el propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.
- Parcela R2E: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según catastro de 10.149,00 m2. La referencia catastral es la siguiente: 8754152VK0195D0001YY, cuyo propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.
- Parcela R2F: Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según catastro de 7.256,00 m2. La referencia catastral es la siguiente: 8754153VK0195D0001GY, cuyo propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

La superficie del ámbito objeto del PERIM de acuerdo con el levantamiento topográfico, que se puede verificar en el plano topográfico que se presenta, asciende a 174.857,24 m2 y los linderos son los siguientes:

- Norte: Linda con suelo rústico, parcela 10.002 de polígono 71.
- Este: Linda con las parcelas R2B, R2C, R2D, ZV1, la avenida de La Legua y parcelas de suelo urbano de la Urbanización La Legua.
- Sur: Con parcela destinada a zona verde municipal y con la Avenida La legua.
- Oeste: Linda con suelo rústico, la parcela 3 del polígono 71.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM

Por encargo de INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A., se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora correspondiente a las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la U.U.29 de "La Legua" en Toledo. Junto con el PERIM se presenta también el Anteproyecto de Urbanización redactado por D. José Germán Marcos Rubinat, arquitecto colegiado nº 105 del C.O.A.M., de acuerdo al contenido exigido en el artículo 111 del TRLOTAU, y su Reglamento de desarrollo.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, conjuntamente con el Anteproyecto de Urbanización completan la Alternativa Técnica necesaria para poder adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora de la zona de actuación, tal y como establece el citado texto legislativo.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la Citada Ley (RPLOTAU).

El Plan Especial es de la clase de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM). A tenor del apartado 2 del artículo 29 del TRLOTAU, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) sirven para desarrollar, completar o modificar áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que sometan al régimen de actuaciones de edificación. Asimismo, el artículo 85 del Reglamento los define en este mismo sentido al describir su 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 siguientes finalidades:

- 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 social.*
- b) La definición de áreas rehabilitadas preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.*

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 del 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 operación de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda precisó completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.*
- b) Áreas de rehabilitación preferente (APR), aquellas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que se considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.*

En el artículo 86 del citado Reglamento explica los diferentes PERI.

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

Por lo tanto, nos encontramos ante un PERIM según lo establecido en el artículo 86. Este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) modifica la ordenación detallada establecida en el Planeamiento Vigente. Esta modificación no supone un aumento de aprovechamiento con respecto al establecido en el Plan Parcial.

El Reglamento establece una limitación espacial a los PERI que va desde la mínima que es de una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimita atendiendo a criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, la coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

El presente Plan Especial abarca una única unidad de actuación completa de suelo urbano consolidado según el Planeamiento vigente. En el presente plan no se modifica las condiciones de la ordenación estructural establecida en el planeamiento vigente pero sí introduce innovaciones en la ordenación detallada del mismo, estableciendo nuevos viales interiores que generan nuevas parcelas residenciales y dotacionales, sin producir un aumento del aprovechamiento establecido en el planeamiento vigente. Asimismo, se incluye el uso terciario o de equipamiento privado como compatible. El Plan Especial de Mejora (PERIM), de acuerdo con lo marcado en el artículo 86 del RPLOTAU debe desarrollar las determinaciones que al respecto establece el artículo 20 del citado reglamento, y que son las siguientes:

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), 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.

Igualmente, se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del presente Reglamento, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

6. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

7. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

8. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Uno de los motivos que justifican la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cede una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur, equilibrando así la distribución de parcelas destinadas a dotaciones públicas.

En el Plan Especial que ahora se formula no sería obligatoria la cesión de nuevas dotaciones y equipamientos, puesto que no se incrementa el aprovechamiento con respecto al planeamiento actual, aunque se crean nuevas parcelas residenciales con la introducción de un nuevo viario, la edificabilidad total asignada a las nuevas parcelas es la misma que existe ahora para las parcelas que forman parte de este Plan Especial. No obstante, se hace una importante cesión, tanto de zona verde como de suelo dotacional público, para resolver los mencionados problemas y que supone una mejora de la ordenación establecida.

Otra de las características del barrio de la Legua es la ordenación en macromanzanas, salvo en la primera fase de construcción, motivada esta ordenación por el ritmo real de construcción de las viviendas y la obligatoriedad de realizar la urbanización en un máximo de cinco años. Con el nuevo trazado viario se permeabiliza la circulación, dando alternativas a los desplazamientos en el barrio, eliminando en esta zona esas grandes bolsas de suelo sin facilidad de acceso desde la vía pública y previendo un vial de conexión con la c/ Sancho de Moncada.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que ahora se presenta modifica la ordenación detallada establecida en cuanto que realiza una transferencia de edificabilidades entre las parcelas que forman la actuación, así como una equidistribución del número total de viviendas asignadas a las 4 parcelas, y un cambio de uso de la parcela destinada a dotacional privado perteneciente al agente urbanizador, de esta manera se consigue una homogeneidad en el reparto

de las viviendas que ahora no existe, sin que en ningún caso se aumente la edificabilidad total residencial asignada por el planeamiento vigente.

A continuación, se describe con más detalle las modificaciones introducidas

El planeamiento vigente en la actualidad permite los siguientes usos en las parcelas objeto de este Plan Especial:

Parcela	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
R.2E	2	1.024,40	0
REP.3	193	46.339	5.624
EP.2	0	0	2.000,0
R.2F	1	512,2	0
	196	47.875,60	7624

En total se permite construir entre las 4 parcelas un total de 196 viviendas.

Se permite el uso de residencial unifamiliar en las 4 parcelas.

Se permite el uso terciario en la parcela REP 3 complementario con el residencial unifamiliar y el uso único en la parcela EP2

Con los cambios de la ordenación detallada se mantiene el número total de 196 viviendas repartidas en las siguientes parcelas:

Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
	RU01-VLI	5	1.396,00	0
	RU02-VLI	6	1.675,20	0
	RU03-VLI	3	837,60	0
	RU04-VLI	17	4.746,40	0
R.2E	RU05-VLI	10	2.792,00	0
REP.3	RU06-VLI	31	8.655,20	0
EP.2	RU07-VLI	23	6.421,60	0
	RU08-VLI	3	837,60	0
	RU09-VLI	14	3.908,80	0
	RU10-VLI	23	6.421,60	0
	RU11-VLI	8	2.233,60	0
	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
R.2F	RP 02	14	2.100,00	0
		196	47.875,60	

Se cambia el uso de residencial unifamiliar por el de residencial plurifamiliar en la parcela R2F que pasa a denominarse RP 02 y se aumenta en esa parcela el número de viviendas que se puede realizar en la misma.

Se elimina el uso terciario único de la parcela EP2 y la edificabilidad terciaria asignada a la misma no se reparte en otras parcelas.

Se elimina el uso terciario combinada que tenía la parcela REP3 y la edificabilidad terciaria asignada a la misma no se reparte en otras parcelas.

El número de viviendas asignado en la parcela REP3 se reparte entre las nuevas parcelas que se generan con la introducción del viario. La parcela R2F cambia su uso de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar y aumenta el número de

viviendas que puede realizarse en la misma, ya que parte de las viviendas que se podían realizar en la REP3 se trasladan a esta parcela.

Como se puede comprobar en las tablas anteriores la edificabilidad total de las 4 parcelas primitivas es la misma en las nuevas parcelas generadas con la realización del Plan Especial de Mejora y el número de viviendas es el mismo.

Con estos cambios realizados de usos, transferencias de viviendas y edificabilidades se consigue una ordenación más homogénea y coherente con el tamaño de las parcelas que evita además grandes movimientos de tierra y posibilita la continuidad del actual diseño urbano que se está desarrollando en la urbanización.

Supone una mejora con respecto a la ordenación establecida ya que de esta manera se consigue una imagen urbana más racional, se dota de más parcelas destinadas a zona verde y dotacional y se generan parcelas urbanas que posibilitan la implantación de viviendas con un diseño homogéneo y actual.

Dentro de la ciudad de Toledo no se ha previsto en el Planeamiento vigente ninguna zona de vivienda unifamiliar con parcelas en el entorno de 400-500 m²., de media lo que ha motivado que los demandantes de este tipo de parcela se hayan desplazado a los pueblos inmediatos, siendo población que trabaja y desarrolla su actividad en Toledo. Con esta ordenación se palia esta carencia.

Ante tales consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente Plan Especial.

Se indica que este Plan Especial de Reforma Interior forma parte de una alternativa técnica para desarrollar a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. En el Programa de Actuación Urbanizadora se presenta el Anteproyecto de Urbanización junto con el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

2.1.- ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL

El término municipal de Toledo cuenta con una superficie de 232 km² que abarca una franja de unos cinco kilómetros a cada lado del río Tajo. Este discurre en sentido este-oeste por el centro del término dividiendo el municipio en dos zonas muy claras.

El municipio se encuentra en el centro de la provincia del mismo nombre, constituyéndose en la capital provincial y autonómica. La población es cercana a los 80.000 habitantes.

La población original se sitúa a una altitud de 529 metros sobre el nivel del mar, constituyendo un conjunto monumental declarado patrimonio de la Humanidad. El río crea una importante vega a lo ancho de su término descendiendo desde los 462 a los 432 metros en el extremo oeste.

La altura más elevada del municipio se sitúa al sur del mismo con una cota de 701 metros, cerca de la denominada Peña Hueca.

2.2.- CLIMATOLOGÍA

De modo general, buena parte del término municipal se extiende por una extensa llanura de más de 550 m. sobre el nivel del mar, muy homogéneo y con escasas pendientes. Pero al sur de la ciudad de Toledo, desde la margen izquierda del río Tajo comienza a elevarse el terreno abruptamente, hasta alcanzar, fuera ya del ámbito municipal, la altiplanicie que precede a los Montes de Toledo.

El río Tajo hace de eje en su discurrir tranquilo hacia el oeste, a medida que describe meandros y recoge las aguas de algunos ríos notorios, como el Algodor y el Guajaráz por su margen izquierda, y el Guadarrama, por la derecha, ya en el extremo occidental del término. Recibe además las aguas de no pocos arroyos, algunos de singular discurrir, como es el caso del arroyo de la Degollada, que muere en el Tajo a través de un profundo barranco excavado por su cauce.

A pesar de la gran distancia que separa al municipio de Toledo con el mar, hecho que afecta considerablemente a la continentalidad imperante en la zona, el efecto provocado por el valle del Tajo suaviza las ubicaciones ligadas al mismo, originando principalmente pequeñas variaciones de carácter térmico que otorgan mayor peculiaridad a la zona.

Las observaciones climatológicas sobre la zona de estudio se obtienen a partir de unas estaciones de control, alguna creada con tal fin desde hace ya casi cien años, como es el caso del Observatorio de la capital, en Toledo. Estas estaciones recogen datos tanto termométricos como pluviométricos.

Los nombres y datos de localización de las estaciones utilizadas para caracterizar climatológicamente el área de estudio, tres en concreto, se exponen a continuación:

ESTACIÓN	COORDENADAS GEOGRÁFICAS				
	ALTITUD	LONGITUD W		LATITUD ORTE	
		GRADOS	MINUTOS	GRADOS	MINUTOS
MOCEJÓN	470	3	55	39	41
TOLEDO	540	4	1	39	51
BARGAS	598	4	1	39	56

La temperatura media es el promedio entre las máximas y mínimas de cada período temporal considerado (diario, semanal, mensual, estacional, anual, ...).

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL Y ANUAL (GRADOS CENTÍGRADOS)													
ESTAC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1	4,80	5,30	7,90	11,5	16,4	21,3	25,8	24,5	20,7	15,1	7,10	3,70	13,70
2	5,90	7,40	10,6	13,4	16,9	22,1	26,1	25,3	21,2	15,2	9,90	6,40	15,00
3	5,60	7,30	8,70	14,1	17,0	22,4	28,3	27,0	22,3	16,1	9,70	5,10	15,30

La zona está enmarcada por las isotermas anuales de 14 y 16 grados centígrados. El rango de variación entre las tres estaciones consideradas es de 1,6 grados, dándose un incremento paulatino, aunque poco notorio, en dirección este-oeste, dentro del término municipal.

El mes más frío es el de diciembre para las tres estaciones, existiendo una oscilación de 1,1 grados centígrados. En cuanto al mes más cálido, julio es el que recoge las temperaturas más altas, con una oscilación entre estaciones de 2,5 grados.

La oscilación media de temperatura, aquella obtenida mediante la diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la media del mes más frío, se sitúa alrededor de los tres grados centígrados, entre las tres estaciones estudiadas.

Los meses de julio y diciembre marcan respectivamente las medias de las máximas más cálidas, las medias de las mínimas menos frías y la temperatura más cálida de las máximas absolutas, para el séptimo mes del año, y las medias de las máximas menos cálidas, las medias de las mínimas más frías y la temperatura más fría de las mínimas absolutas, para el último mes del año.

El último mes de la primavera durante el que se producen heladas es septiembre, aunque en la estación más oriental, la de Mocejón de la Sagra, exista la posibilidad de aparición de heladas un día en mayo. Tras el verano, el primer mes de aparición de heladas es octubre, aunque incluso puede ser noviembre, como es el caso de la estación de Toledo capital. Los meses de diciembre y enero tienen 10 o más días de helada para las tres estaciones.

Con respecto a las características pluviométricas en el término de Toledo la denominación precipitación se puede emplear tanto para la propia lluvia como de nieve, ya que esta última es mínima. En el estudio se detallan las precipitaciones mensuales y anuales en las tres estaciones anteriores:

PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL Y ANUAL (MM)													
ESTAC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1	41	50	37	41	42	27	7	7	41	45	50	42	430
2	31	29	41	39	42	25	9	10	29	43	38	40	376
3	50	26	44	32	47	36	14	8	29	43	39	41	400

En Toledo la precipitación media anual es 376 algo inferior a las otras dos estaciones colindantes.

Las precipitaciones van descendiendo en cuantía en dirección este-oeste, a pesar que la tendencia general en el ámbito provincial es la opuesta. Parece que, en la zona central del término, donde se incluye Toledo, el descenso de las precipitaciones, poco notorio por otro lado, se debe a un mayor carácter continental.

El período más seco es, para las tres estaciones, el mismo. Abarca básicamente, los meses de julio y agosto. En cuanto a la época más lluviosa, ésta es algo más variable. El final del otoño, o ya adentrado el invierno son las épocas durante las que las precipitaciones suelen ser más abundantes.

El régimen pluviométrico está determinado por los coeficientes pluviométricos estacionales:

COEFICIENTES PLUVIOMÉTRICOS				
ESTACIÓN	INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO
MOCEJÓN	1,237	1,116	0,381	1,265
TOLEDO	1,064	1,298	0,468	1,170
BARGAS	1,170	1,230	0,580	1,020

La estación más seca es, con mucho, el verano. Sin embargo, la más lluviosa queda entre la primavera y el otoño. Existe un escalón de separación muy amplio entre la estación seca y las variables situaciones del resto de períodos estacionales. Invierno, primavera y otoño presentan coeficientes muy aproximados, y únicamente se dan grandes oscilaciones con respecto al verano.

La insolación anual media es de 2.862,6 horas, equivalentes a un 63 % de la insolación máxima posible. Julio es el mes con más horas de sol, con un promedio diario de 12,3 horas. Diciembre es el mes con una insolación media menor, de 4,4 horas diarias de promedio.

En cuanto a la nubosidad (porción del aire enturbiada por el vapor de agua), la media anual de Toledo es de 3,6 octavos, cuando consideramos el cielo un hipotético plano dividido en ocho porciones, sobre el que se considera la cobertura de la nubosidad.

La presión media anual de Toledo Observatorio es de 716,3 mm. de mercurio, y en cada uno de los meses es la siguiente:

PRESIÓN MEDIA ANUAL (MM. MERCURIO)												
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
717,90	716,60	715,50	714,90	715,00	416,00	716,10	715,70	716,70	716,80	717,10	716,30	

Al igual que ocurre con las diferencias que se aprecian en el régimen de temperaturas y precipitaciones, la existencia del río Tajo y de su vega, supone una especialización en el régimen de vientos que se constan en Toledo. En este sentido son muy elevadas las calmas con porcentajes del treinta y cuatro por ciento. Los vientos dominantes son de componente oeste (diez meses anuales) y también este (octubre y noviembre) con valores del diecisiete y catorce por ciento respectivamente. Los meses de mayo y junio son los que cuentan con mayores vientos.

2.3.- GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos del municipio de Toledo se encuentran dentro de dos grandes unidades geológicas de la Meseta. Su sector norte pertenece a la Fosa del Tajo, con materiales de tipo detrítico sedimentario, entre los que se puede incluir la misma vega; el sector sur se encuentra en el borde cristalino del zócalo hercínico, donde hay un predominio de rocas muy antiguas, granitos y gneises que formando grandes estructuras tecto-sedimentarias se extienden hasta los Montes de Toledo. La relativa extensión del municipio y sobre todo su localización en una zona de contacto entre grandes unidades hacen que exista de cierta variedad litológica y geomorfológica.

Esta situación responde a aspectos geológicos estructurales, resumidos de la siguiente forma:

- Macizo Hercínico, en el que se incluyen los gneises de la Plataforma de Toledo.
- Cuenca Terciaria, en la que se incluyen las formaciones miocenas de la cuenca sedirrientaria del Tajo, arenas arcósicas del borde meridional (de coloración pardo amarillenta) y de la Facies Toledo (con detríticos gruesos). También se incluyen los depósitos pliocenos sobre la plataforma cristalina.
- Depósitos Cuaternarios, constituidos por los sedimentos aluviales y aluviocoluviales recientes, ligados al curso del río Tajo.

Los terrenos objeto de este PERIM cuentan con acceso rodado en dos puntos de la Avenida de La Legua.

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 13/10/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E468
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28E25EA7A12476D43B5

El ámbito de actuación está constituido por un terreno con una orografía muy irregular, en la que se insertan pronunciadas vaguadas de desarrollo norte-sur y oeste-este que drenan el sector hacia el cauce del Río Tajo y que quedan delimitadas por laderas de grandes pendientes. Los puntos más altos del sector se encuentran en el límite norte y oeste a cota 540 metros y el más bajo está a cota 486 en el límite sur. Esto supone un desnivel máximo de 54 metros.

En su mayor parte el terreno mantiene la cobertura de tierra vegetal sobre la que se desarrolla una vegetación compuesta básicamente de arbustos. No hay presencia de árboles.

En la zona este, en áreas próximas a bloques de viviendas actualmente en ejecución, se han realizado importantes vertidos de tierras procedentes de las obras.

Los planos de perfiles del terreno permiten apreciar la importante pendiente descendente hacia el sur y hacia el este y la orografía de la zona: la vaguada principal que limita el ámbito por el este, así como la existencia de otras vaguadas en el interior.

2.4.- ÁREAS SENSIBLES Y HÁBITATS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del PERIM, no existe ninguna afección a espacios naturales protegidos. Tampoco existe afección alguna a ningún Lugar de Interés Comunitario (LIC) ni a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

En el área objeto de ordenación no existe ninguno de los Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha referidos en el Anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

2.5.- ACCESOS Y VIALES.

Actualmente los solares presentan acceso a través de la Avenida de La Legua en dos puntos de la misma. No existe ningún vial interior público en el ámbito de actuación.

2.6.- FAUNA

En la presente memoria no se incluye ninguna referencia a la fauna, ya que la incidencia dentro de la ordenación de la unidad es nula, por tratarse de un suelo urbano.

2.7.- PAISAJE

El Valle del Tajo permite una amplia visibilidad entre sus bordes. El término participa de esta situación en un porcentaje de territorio bastante alto, casi las tres cuartas partes del municipio se pueden observar desde el curso fluvial. Las líneas de horizonte que limitan ésta ínter visibilidad se localizan en el norte por la línea divisoria coincidente con el límite del municipio. Por el sur con el inicio del escarpe de la meseta cristalina hacia el río. Este límite visual es muy conspicuo, pero su observación debe hacerse desde la margen opuesta del valle del Tajo.

En el municipio hay también algunos lugares con especial incidencia visual, bien por destacar topográficamente o por ser un punto de referencia que aparece en los desplazamientos interiores o bien porque siempre se identifican desde los lugares emisores de vistas.

Estos lugares quedan reflejados en el esquema de paisaje, pero se pueden citar desde los escarpes del Tomo del río Tajo hasta algunos taludes del nivel de terraza media en la vega del río Algodor.

Los lugares desde donde se obtienen más amplias vistas del territorio también se señalan en el citado esquema; coinciden con puntos topográficamente dominantes y su objeto de vistas suele ser el cauce fluvial y la ciudad.

En la presente memoria no se incluye ninguna referencia al paisaje, ya que la incidencia dentro de la ordenación de la unidad es nula, por tratarse de un suelo urbano consolidado.

2.8.- HIDROGEOLOGÍA

El principal curso fluvial es el río Tajo. Toda la red de escorrentía superficial del municipio desagua en este curso. El afluente más importante del Tajo es el río Guadarrama, ya que en el extremo occidental dos tramos del curso de este río coinciden con el límite de término.

Los afluentes del río Tajo por su margen izquierda drenan toda la meseta cristalina; algunos como el río Algodor o el Guajaraz tienen bastantes kilómetros de longitud, drenando gran extensión de la rampa toledana, ya fuera del municipio. Sin embargo, son ríos con un caudal fluctuante y en algunos momentos del estio pueden aparecer secos, pero es cierto que la amplitud de su cuenca de recepción puede en ocasiones drenar caudales importantes.

El resto de los afluentes son arroyos que drenan el borde de la meseta cristalina, algunos con cuencas de recepción amplias, como el de La Degollada, otros menores mantienen pequeñas cuencas obligados por un curso fluvial fijado a favor de pequeñas fisuras y zonas fracturadas del escarpe cristalino. En conjunto drenan bien los materiales metamórficos y su régimen es estacional

El caudal anual del río Tajo a su paso por la capital es de 4032 Hm³, pero su distribución a lo largo del año, a pesar de la regulación por embalses aguas arriba (Entrepeñas y Buendía) y mantener unos aportes de caudal fijos provenientes del Jarama, que al cabo recoge los caudales de Madrid, tiene un marcado carácter

estacional. Es frecuente encontrar máximos de caudal durante los meses invernales, enero y febrero (236 m³/s), frente a los estivales cuando el mínimo de caudal corresponde casi siempre al mes de agosto (58 m³/s).

En cuanto a su regulación hidráulica y prevención de avenidas hay que señalar que el río tiene desde su entrada en el municipio hasta la confluencia con el Guadarrama un total de 12 azudes. Siete de ellos en el borde de la capital. Esta regulación es importante en el período estival pues permite mantener constante la lámina de agua y el acondicionamiento de orillas.

3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1.- USOS DEL SUELO

El ámbito de actuación lo componen cuatro parcelas denominadas REP3, EP2, R2E Y R2F. El uso del suelo de la parcela REP3 es residencial y equipamiento privado, el de la parcela EP2 es de equipamiento privado y el de las parcelas R2E y R2F es residencial. Con la realización de este Plan Especial de Mejora se transforma el uso de la parcela EP2 a uso residencial sin aumento de edificabilidad y el equipamiento privado de la parcela REP3 pasa a ser dotacional público y se cede al Ayuntamiento. Los terrenos están clasificados como suelo urbano consolidado. La zona se encuentra urbanizada totalmente y los terrenos objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora tienen todos ellos la condición de solar.

3.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En los planos de información de este Plan Especial se reseñan las propiedades existentes, la identificación catastral y la superficie de cada una de las parcelas.

En el Anexo 2 de este PERIM se aportan las fichas catastrales y certificaciones registrales disponibles de cada una de los solares.

Según los datos registrales de los que disponemos la estructura de la propiedad es la siguiente.

RELACION DE PARCELAS AFECTADAS SEGÚN EL PLAN PARCIAL DE LA LEGUA · ESTADO ACTUAL										
DENOMINACIÓN EN PLANO	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRO		SUPERFICIE TOPÓGRAFO		EDIFICABILIDAD MÁXIMA EQUIPAMIENTO PRIVADO		EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	
REP3	8754151VK0195D0001BY	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.	142.631,00	m2s	140.926,37	m2s	5.624,00	m2c	46.339,00	m2c
EP2	8754135VK0195D0001XY	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.	13.527,00	m2s	13.898,76	m2s	2.000,00	m2c	0,00	m2c
R2E	8754152VK0195D0001YY	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.	10.149,00	m2s	11.260,74	m2s	0,00	m2c	1.024,40	m2c
R2F	8754153VK0195D0001GY	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.	7.256,00	m2s	7.511,71	m2s	0,00	m2c	512,20	m2c
			173.563,00	m2s	173.597,58	m2s	7.624,00	m2c	47.875,60	m2c
VIARIO		AYUNTAMIENTO DE TOLEDO			1.259,66	m2s				
					174.857,24	m2s				

3.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la zona de actuación que forman las parcelas antes descritas, no existe ninguna edificación existente.

3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito de actuación cuenta con las siguientes infraestructuras existentes:

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

En la documentación sobre las características físicas del terreno y en los planos de información se han reflejado las infraestructuras existentes en el mismo en el momento actual.

4.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que está situada la zona de actuación se puede constatar que en la presente zona la aptitud urbana del terreno es clara, existiendo este destino únicamente viable para el ámbito de la zona. Esto se refuerza como consecuencia de su clasificación actual.

El PERIM se redacta en función de las necesidades concretas de la zona y con el fin de poder establecer unos criterios de ordenación del conjunto. El PERIM establece una nueva ordenación detallada mediante la generación de un nuevo viario que dota de permeabilidad al barrio de la Legua y facilita los desplazamientos, eliminando grandes bolsas de suelo.

También se dota a la zona de una nueva parcela dotacional pública y una extensa zona verde, ya que, aunque no es obligatorio realizar cesión alguna al no existir aumento de aprovechamiento, en la zona de la Legua el dotacional se concentra en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cede una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur y una parcela de zona verde, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.

Dentro de estas aptitudes que tiene el terreno se destacan las siguientes:

- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un Mejora residencial.
- Ausencias de condicionante de viento o ruido que altere o condicione su Mejora.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que condicionen o limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.

Los terrenos son perfectamente idóneos para su utilización como urbanos, aspecto que se constata incluso de la propia clasificación de los terrenos como tal, estando totalmente justificado desarrollar la presente zona de actuación a través de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

5.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA.

5.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El presente Plan Especial de Mejora se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

5.1.2. Legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

Estatal:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo de 25 de mayo de 2007. (BOE 29.06.2007).
- Parte vigente de los de los Textos Refundidos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y del Reglamento de Planeamiento urbanístico. Real Decreto 2159/78 de 23 de junio, y de los Reglamentos de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187/78 de 23 de junio, y de Gestión urbanística. Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto.
- Ley 7/1997 de 14 de septiembre, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE número 90 de 15/04/97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE de 25/04/97).

Autonómica:

- Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, D.O.C.M. de 28 de noviembre de 2004 (en adelante TRLOTAU).
- Ley 7/2005 de 7 de julio de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.
- Ley 12/2005 de 27 de diciembre de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.
- 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 (en adelante RPLOTAU).
- Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, DOCM de 21 de mayo de 2010(en adelante TRLOTAU).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13 de diciembre de 2004).
- 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.
- Orden del 32 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (D.O.C.M. de 8 de septiembre de 2003).

- Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).
- Ordenanza de 09/03/2010, de la Consejería de ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2010(DOCM 16 de marzo de 2009).
- Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

5.1.2. Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental:

Comunitaria:

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva del Consejo 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente (DOCE núm. L 175, de 5 de julio de 1985). Modificada por la Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997.

Comunitaria:

- Directiva 92/43 CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestres
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE.
- Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Resolución del Consejo, de 2 de septiembre de 1979, referente a la Directiva 70/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres.

Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

Autonómica:

- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha (DOCM número 30 de 13.02.2020, BOE núm. 106, de 16 de abril de 2020).
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Mejora de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de septiembre de 2003).
- Ley 2/1988 de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2/1.988 de 31 de mayo (D.O.C.M. número 26).
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/88 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.
- Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
- Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.

5.1.3. Conservación del Patrimonio:

Estatal

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Mejora parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero.
- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de Mejora parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

Autonómica

- Ley 4/1990, de 30 mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

5.1.4. Contaminación atmosférica:

Comunitaria

- Directiva 1999/30/CE del Consejo, de 22 de septiembre de 1999, relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente.
- Decisión 2001/744/CE de la Comisión, de 17 de octubre de 2001, por la que se modifica el anexo V de la Directiva 1999/30/CE del Consejo relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente.
- Directiva 2000/69/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de noviembre de 2000, sobre los valores límite para el benceno y el monóxido de carbono en el aire ambiente.

Estatal:

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico. Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72. Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975).
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/75 y se establecen nuevas normas de

calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.

- Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre por que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.
- Real Decreto 1316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores contra el ruido ambiental.
- Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre.

Autonómica:

- Decreto 79/86, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

5.1.5. Legislación de aguas:

Comunitaria

- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Decisión 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE nº 176, de 24.07.01) - Corrección de errores.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en Mejora de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable.
- Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.

- Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.
- 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 509/1996, de 15 de marzo, de Mejora 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 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de Mejora del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de septiembre.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las "zonas sensibles" en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.
- Planes hidrológicos de cuenca.
- Autonómica.
- Real Decreto 3589/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

5.1.6. Legislación referente a residuos:

Estatal:

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Resolución de 28 de septiembre de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000).
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio Ley 10/1998, de 21 de septiembre, de Residuos.
- Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo

de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.

Autonómica:

- Decreto 70/1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.
- Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Regional de residuos peligrosos de Castilla-La Mancha (DOCM de 19 de julio de 2001).
- Orden de 5 de marzo de 2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula el contenido básico de los estudios de minimización de la producción de residuos peligrosos (DOCM de 16 de marzo de 2001).

5.1.7. Legislación en materia de Uso Público:

Estatal

- Ley, de 8 de marzo de 2003, de Montes.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Autonómica:

- Decreto 34/2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha. (corrección de erratas de la Ley 2/1993, de 1 de octubre de 1993).
- Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993.
- Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial en Castilla-La Mancha.
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de septiembre de 2003).
- Decreto 34/2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

5.1.8. Legislación en materia de infraestructuras:

Estatal:

- Ley de Carreteras 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).
- Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- 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.

- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- 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.

Autonómica:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).

5.1.9. Legislación en materia de ruido

Autonómica:

- Resolución de 23 de septiembre de 2002, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica (DOCM de 3 de mayo de 2002).

5.1.10. Legislación en materia de asistencia social:

Autonómica:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), y Código de Accesibilidad que la desarrolla.
- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha.

Estatal:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanos.

5.1.11. Legislación en materia de accesibilidad:

Estatal

- 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.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (en adelante Orden VIV).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el 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. (APLICA a partir de 2 de enero de 2022 y de forma transitoria no aplica a planes y proyectos que sean aprobados definitivamente antes del 2 de noviembre de 2022). *Sustituye a la Orden de VIV/561/2010.*
- 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, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.

- 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.
- 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.

Autonómica

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (en adelante, Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (en adelante, Código ACC).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, 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.
- 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 (En adelante, TRLOTAU).
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

**PAU MONTECIGARRALES.
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LAS
PARCELAS REP 3, EP2, R2E Y R2F DE U.U.29 DE "LA
LEGUA". TOLEDO.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- JUSTIFICACIÓN DE ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora establece la ordenación detallada del ámbito de actuación.

La ordenación que se propone en el Plan Especial de Mejora, mantiene la ordenación estructural del Planeamiento vigente, pero modifica la ordenación detallada del mismo ya que genera nuevas parcelas residenciales, dotacionales y de zonas verdes, así como un nuevo viario, sin aumento del aprovechamiento establecido en el planeamiento vigente, ni del número de viviendas totales dentro de las parcelas objeto de este Plan. Asimismo, se incluye como uso compatible el uso terciario o de equipamiento.

La ordenación propuesta para el ámbito de actuación pretende conseguir la máxima adaptación a la orografía del terreno, permitiendo la ejecución del número de viviendas previsto por el planeamiento. De este modo se ha diseñado una red viaria adaptada a las vaguadas y divisorias existentes, evitando la ejecución de viales paralelos a las líneas de máxima pendiente de las laderas más inclinadas. La edificación se tenderá a concentrar en las divisorias y partes altas de las laderas. Esta red de vaguadas, junto con la zona verde prevista, creará una malla de espacios libres que dotarán a la urbanización en su conjunto de un alto nivel de calidad.

La ordenación que ahora se propone es consecuencia de los siguientes principios básicos:

- a) El primer motivo es la generación de parcelas residenciales de tamaño medio (300-500 m²), adecuado el tamaño de las mismas a la demanda existente en la actualidad. Dentro de la ciudad de Toledo no existe ninguna zona de vivienda unifamiliar con parcelas de ese tamaño, lo que ha motivado que los demandantes de este tipo de parcela se hayan desplazado a los pueblos inmediatos, siendo población que trabaja y desarrolla su actividad en Toledo. Con esta ordenación se palia esta carencia. Con la realización de este PERIM se mejora la calidad de vida de los habitantes de Toledo, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad y adaptada a la situación inmobiliaria actual, completando la trama urbana de la Urbanización La Legua.
- b) Otro de los motivos que justifican la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Urbanización La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cede una parcela dotacional al Ayuntamiento, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.

- c) Además, se suplementan las dotaciones y zonas verdes publicas existentes con el fin de aumentar los niveles de calidad y servicio de la zona. Con la realización de este PAU se genera una parcela destinada a jardín y una parcela dotacional que se ceden de manera gratuita al Ayuntamiento de Toledo. Estas cesiones no son obligatorias según la legislación urbanística vigente, ya que cuando se realizó el Plan Parcial se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas, y ahora no se realiza aumento de aprovechamiento, ni del número de viviendas, por lo tanto, se contribuye a aumentar las zonas públicas por encima del mínimo exigido. Además, de esta manera, se produce un equilibrio en la distribución de las mismas.
- d) Otra de las características del barrio de la Legua es la ordenación en macromanzanas, salvo en la primera fase de construcción, motivada esta ordenación por el ritmo real de construcción de las viviendas y la obligatoriedad de realizar la urbanización en un máximo de cinco años. Con el nuevo trazado viario que se propone en este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se permeabiliza la circulación, dando alternativas a los desplazamientos en el barrio, eliminando en esta zona esas grandes bolsas de suelo sin facilidad de acceso desde la vía pública y previendo un vial de conexión con la c/ Sancho de Moncada.
- e) Por último, con la realización de este Plan Especial de Mejora se produce una redistribución de la edificabilidad permitida dentro de las parcelas y una mejor distribución del número de viviendas y tipología que se permite dentro de las nuevas parcelas que se genera, lo que contribuye a homogeneizar las construcciones dentro de la trama urbana, continuando con el diseño ya existente.

Los criterios básicos de ordenación mantienen los usos y las tipologías previstas en el Plan Parcial que desarrolló los solares, cambiando el uso residencial unifamiliar que se permitía en dos de los solares por el de residencial plurifamiliar y que son:

El resto de la zona se ordena con los espacios de cesión, no obligatorios, y con los de nueva creación.

- Dotacional de equipamiento (SLDP), se añade una nueva parcela.
- Dotacional de zonas verdes (DV), se crea una nueva parcela de zona verde, destinada a jardín, según los criterios que establece la normativa vigente.
- Dotacional de comunicaciones (DC).
- Dotacional de infraestructuras (DEIS).

También se puede destacar, que actualmente en la parcela REP 3 existe una tubería de saneamiento existente que crea una servidumbre dentro de la misma. Con la realización de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se crea un viario interior que integra dicha infraestructura existente, y que elimina que el trazado de la misma estuviera en una parcela urbana.

El acceso al ámbito se produce por las dos rotondas existentes en la confluencia con la Avenida de La Legua. De cada una de esas rotondas parte un viario

existente que se va a remodelar para que el ancho de la calzada sea de 7 metros. De este viario existente parte un nuevo trazado de doble sentido que da acceso a todas las parcelas que se generen con este planeamiento. Se conecta además con la urbanización existente en la C/ Sancho de Moncada, para permitir la integración y continuidad con la trama urbana actual.

Puesto que la urbanización se prevé desarrollar en tres fases, se han proyectado dos rotondas que dividen la fase 1 de la fase 2 y esta última de la fase 3, por lo tanto, aunque el desarrollo del viario se realice por fases se puede entrar y salir de la urbanización sin ningún problema.

Dentro del ámbito de actuación se desarrollarán parcelas para la construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares hasta un total de 196 viviendas.

1.2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM). En este caso el Plan Especial no modifica la ordenación estructural del Planeamiento vigente.

Por esto el PERIM desarrolla específicamente el planeamiento vigente en Toledo sin modificar la ordenación estructural, pero sí introduce modificaciones en la ordenación detallada como se ha explicado anteriormente.

En primer lugar, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo 19 del citado Reglamento, el PERIM mantiene y respeta las directrices y el modelo de desarrollo del Planeamiento vigente. También no altera ninguna propuesta de ningún Plan de Ordenación Territorial ya que no existe ninguno que afecte al municipio de Toledo.

De acuerdo con el artículo 2 del artículo 19 del TRLOATU, el PERIM mantiene la clasificación del suelo actual de la ordenación urbanística como suelo urbano consolidado.

En este PERIM de Mejora se mantiene el uso global mayoritario residencial previsto en el planeamiento vigente.

Se indica que en el Planeamiento vigente no existe ningún condicionante a que se tenga que construir vivienda de protección pública en la presente unidad.

El PERIM establece una superficie de actuación de 174.857,24 m².

El resumen de la ordenación es el siguiente:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA"			
	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD
AMBITO DE ACTUACIÓN	174.857,24	m2/s	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	108.699,23	m2/s	39.925,60 m2/c
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE	17.663,75	m2/s	7.950,00 m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PUBLICO	3.738,36	m2/s	500,00 m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE	5.266,81	m2/s	
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	5.653,15	m2/s	
VIARIO	33.835,94	m2/s	
APROVECHAMIENTO TIPO			0,35 ua/m2s

La tabla resumen de las parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo es la siguiente:

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
		108.699,23		143	39.925,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
		17.663,75		53	7.950,00
		126.362,98		196	47.875,60

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

El ámbito de actuación de este PERIM es suelo urbano consolidado que se encuentra totalmente integrado y conectado con el resto del suelo urbano consolidado del término municipal.

El Plan Especial, que se ha redactado, modifica la ordenación detallada del mismo, aumentando la superficie dotacional de equipamiento existente, aun sin ser obligatorio, lo que supone una mejora sustancial para toda la zona, además de ampliar el número de aparcamientos existentes y crear plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

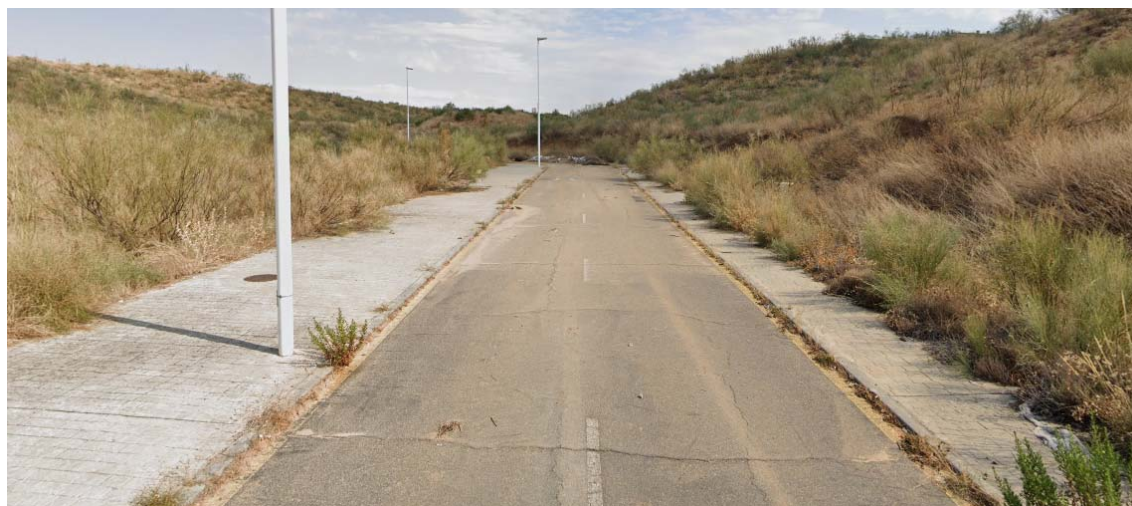
Además, produce una redistribución de la edificabilidad residencial dentro de las nuevas parcelas generadas y permite el uso residencial plurifamiliar en dos manzanas que antes estaban destinadas a residencial unifamiliar.

La zona de actuación se encuentra perfectamente conexiónada con su entorno y el resto del casco urbano.

2.1. GRADO DE ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.

Las aceras de todas las calles existentes que conectan con el área de actuación fueron urbanizadas hace más de 20 años, por lo que nos encontramos con calles con pendientes del 8%.

El viario cuenta con dos carriles de una anchura de 2,50 m. Las aceras disponen de alcorques, alumbrado y señalización vertical. Al menos una de ellas garantiza un paso de 1,80 m libre de obstáculos entre el elemento de mobiliario urbano o el borde de la acera y la línea de fachada, como se puede juzgar por las fotografías que se muestran a continuación .





3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

El artículo 20 del RPLTAU establece las determinaciones de la ordenación detallada. En este sentido conviene indicar, en primer lugar, que el Plan Especial de las unidades se adecúa a las condiciones de la ordenación detallada marcadas en el PAU, únicamente modifica la parcelación actual prevista en la ordenación detallada y añade dos nuevas parcelas de dotacional de equipamiento, y que, en segundo lugar, justifica el cumplimiento del resto de terminaciones de la legislación vigente al respecto.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La zona de actuación del PERIM cuenta con ordenación detallada que figura en el Plan Parcial aprobado.

Se modifica la ordenación detallada prevista en varios puntos.

- a) Creación de nuevos viarios interiores que dotan de permeabilidad al barrio de la Legua y facilita los desplazamientos, eliminando grandes bolsas de suelo sin facilidad de acceso desde la vía pública y previendo un vial de conexión con la c/ Sancho de Moncada. Con el nuevo trazado viario que ahora se propone se dividen en manzanas más pequeñas y se facilitan los desplazamientos en la zona.
- b) Como consecuencia del punto anterior, aparecen nuevas manzanas residenciales que mantienen el aprovechamiento vigente sin aumentarlo.
- c) Creación de una nueva parcela dotacional y una nueva zona verde en la zona, ya que, aunque no es obligatorio realizar cesión alguna al no existir aumento de aprovechamiento, en la zona de la Legua el dotacional se concentra en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cede una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur y una parcela de zona verde, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.
- d) Establecimiento del ámbito de actuación como un área de reparto.

El planeamiento vigente en la actualidad permite los siguientes usos en las parcelas objeto de este Plan Especial:

Parcela	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
R.2E	2	1.024,40	0
REP.3	193	46.339	5.624
EP.2	0	0	2.000,0
R.2F	1	512,2	0
	196	47.875,60	7624

En total se permite construir entre las 4 parcelas un total de 196 viviendas.

Se permite el uso de residencial unifamiliar en las 4 parcelas.

Se permite el uso terciario en la parcela REP 3 complementario con el residencial unifamiliar y el uso único en la parcela EP2.

Con los cambios de la ordenación detallada se mantiene el número total de 196 viviendas repartidas en las siguientes parcelas:

Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
	RU01-VLI	5	1.396,00	0
	RU02-VLI	6	1.675,20	0
	RU03-VLI	3	837,60	0
	RU04-VLI	17	4.746,40	0
R.2E	RU05-VLI	10	2.792,00	0
REP.3	RU06-VLI	31	8.655,20	0
EP.2	RU07-VLI	23	6.421,60	0
	RU08-VLI	3	837,60	0
	RU09-VLI	14	3.908,80	0
	RU10-VLI	23	6.421,60	0
	RU11-VLI	8	2.233,60	0
	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
R.2F	RP 02	14	2.100,00	0
		196	47.875,60	

Se cambia el uso de residencial unifamiliar por el de residencial plurifamiliar en la parcela R2F que pasa a denominarse RP 02 y se aumenta en esa parcela el número de viviendas que se puede realizar en la misma.

Se elimina el uso terciario único de la parcela EP2 y la edificabilidad terciaria asignada a la misma no se reparte en otras parcelas.

Se elimina el uso terciario combinada que tenía la parcela REP3 y la edificabilidad terciaria asignada a la misma no se reparte en otras parcelas.

Además, se establece **el uso terciario y el equipamiento privado como uso compatible con el uso residencial**, incluso en parcela única, siempre que justifiquen el respeto hacia el uso principal residencial o, en su caso, las medidas compensatorias para la no generación de molestias y poder disponerse conjuntamente con el mayoritario residencial.

El número de viviendas asignado en la parcela REP3 se reparte entre las nuevas parcelas que se generan con la introducción del viario. La parcela R2F cambia su uso de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar y aumenta el número de viviendas que puede realizarse en la misma, ya que parte de las viviendas que se podían realizar en la REP3 se trasladan a esta parcela.

Como se puede comprobar en las tablas anteriores la edificabilidad total de las 4 parcelas primitivas es la misma en las nuevas parcelas generadas con la realización del Plan Especial de Mejora y el número de viviendas es el mismo.

Con estos cambios realizados de usos, transferencias de viviendas y edificabilidades se consigue una ordenación más homogénea y coherente con el tamaño de las parcelas que evita además grandes movimientos de tierra y posibilita la continuidad del actual diseño urbano que se está desarrollando en la urbanización.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

El PERIM justifica el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación detallada que establece el artículo 20 del Reglamento de la LOTAU.

El PERIM establece los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones. Se mantienen las determinaciones establecidas en el Plan Parcial que desarrolló el ámbito de actuación.

El PERIM delimita un área de reparto, para la zona de actuación.

El PERIM define el trazado pormenorizado de las vías de comunicación que se crean, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes. Asimismo, establece la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales de equipamientos de carácter local, añadiendo una nueva parcela dotacional de equipamiento y una nueva parcela de zona verde.

El PERIM establece una parcelación orientativa de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de la tipología edificatoria. En este sentido se advierte que se establece una parcelación orientativa, que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación, siempre que cumpla la normativa establecida.

La diferencia entre el planeamiento vigente y el planeamiento previsto con este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora comparativamente se puede verificar en las siguientes tablas:

PLANEAMIENTO VIGENTE (INCLUYE MODIFICACIÓN 3 Y 4)				MODIFICACIÓN PROPUESTA POR EL P.E.R.I.M.				
Parcela	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c	Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m
RA.01 a RA.266	266	63.840	0	RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	28	6.496	0	R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0	R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0	R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0	R.2E	RU01-VLI	5	1.396,00	0
R.2F	1	512,2	0	R.2E	RU02-VLI	6	1.675,20	0
R.2G	1	512,2	0	R.2E	RU03-VLI	3	837,60	0
R.2H	1	512,2	0	R.2E	RU04-VLI	17	4.746,40	0
R.4B	72	15.840	0	R.2E	RU05-VLI	10	2.792,00	0
R.4C	0	0	15.239	R.2E	RU06-VLI	31	8.655,20	0
R.4D	1	512,2	0	R.2E	RU07-VLI	23	6.421,60	0
R.4E	1	512,2	0	R.2E	RU08-VLI	3	837,60	0
R.4F	1	512,2	0	R.2E	RU09-VLI	14	3.908,80	0
R.4G	1	512,2	0	R.2E	RU10-VLI	23	6.421,60	0
R.4H	1	512,2	0	R.2E	RU11-VLI	8	2.233,60	0
R.3A	12	2.881	0	R.2E	RP 01-VLI	39	5.850,00	0
R.3B	179	42.978	0	R.2E	RP 02	14	2.100,00	0
R.3C	120	28.812	0	R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.4A	98	23.530	0	R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.5	217	52.103	0	R.4B	R.4B	72	15.840	0
REP.1-a	15	3.602	0	R.4C	R.4C	0	0	15.239
RESTO REP.1	28	7.000	0	R.4D	R.4D	1	512,2	0
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400	R.4E	R.4E	1	512,2	0
REP.2-(1-7)	7	1.681	0	R.4F	R.4F	1	512,2	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7	R.4G	R.4G	1	512,2	0
REP.3	193	46.339	5.624	R.4H	R.4H	1	512,2	0
EP.1	7	1.750	2.300	R.3A	R.3A	12	2.881	0
EP.2	0	0	2.000,0	R.3B	R.3B	179	42.978	0
EP.3-a	6	1.500	0	R.3C	R.3C	120	28.812	0
EP.4	0	0	4.318	R.4A	R.4A	98	23.530	0
EP.5	0	0	1.760	R.5	R.5	217	52.103	0
EP.6	1	1.500	1.617	REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
EP.7	0	0	12.000	RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
TOTAL	1.449	347.912	53.151	REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
				REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
				RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
				EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
				EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
				EP.4	EP.4	0	0	4.318
				EP.5	EP.5	0	0	1.760
				EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
				EP.7	EP.7	0	0	12.000
				TOTAL	TOTAL	1.449	347.912	45.527

Como se puede comprobar el número de viviendas totales una vez realizado el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es el mismo, y la edificabilidad total asignada de uso residencial no se ve aumentada.

Las superficies construidas (con aprovechamiento) definidas en el Plan Especial son las siguientes:

DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE SUELO M2	SUPERFICIE M2C
RU	Residencial Unifamiliar	108.699,23	39.925,60
RP	Residencial Plurifamiliar	17.663,75	7.950,00
TOTAL		126.362,98	47.875,60

4.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS Y DE LOS SISTEMAS GENERALES.

4.1.- ZONAS VERDES.

El PERIM se realiza en una zona de actuación donde el suelo está clasificado como urbano consolidado y ya se realizaron las cesiones de zona verde de acuerdo con los estándares establecidos en el artículo 22 del RPLOTAU. Por lo tanto, ahora no es necesario realizar ninguna cesión adicional de zona verde, sin embargo, en el PERIM se ha propuesto una parcela destinada a tal uso, que será cedida de manera gratuita al Ayto. de Toledo y que mejora la calidad de vida de la zona.

La superficie de la nueva parcela destinada a zona verde es:

SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES	
JARDINES	
S.L.D.V.J.01	5.266,81 m2s
TOTAL S.L.D.V.	5.266,81 m2s

La zona verde se ajusta a las determinaciones físicas establecidas en el artículo 24 del Reglamento de la LOTAU, que son las siguientes:

1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

- Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- 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.
- Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.
- Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

El emplazamiento de esta zona verde se ha realizado en función de los siguientes criterios:

- La zona verde, denominada SLDV J 01, se ha ubicado en la zona sur de la actuación para integrarse con la gran zona verde existente al sur de La Legua.

- la zona verde dispone de acceso y tienen garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- la zona verde se plantará con las especies que recomendadas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- la zona verde se dotará de mobiliario urbano y del ajardinamiento de acuerdo con los criterios marcados en la normativa del planeamiento vigente.

En el diseño de este espacio se tendrá en cuenta las recomendaciones del apartado 6.2.9 del Estudio de Impacto Ambiental, y otras acciones, que se detallan a continuación:

- Las especies de arbolado propuestas para la zona verde serán las recomendadas por el Ayuntamiento de Toledo, siendo preferentemente especies autóctonas de bajo consumo hídrico.
- Los arbustos más recomendables son especies autóctonas de bajo consumo hídrico.
- En las alineaciones el uso de dos especies una de gran porte y otra especie de un tamaño menor cuya biología acostumbrada vivir en zonas más umbrosas da muy buenos resultados (Plátano de sombra con arce).
- En los viarios no solo se tendrán en cuenta los criterios de movilidad si no que se tratará de enriquecer el espacio de relación, la calidad ambiental y el paisaje humano y sostenible.
- En las interfases entre un viario y un espacio verde el tratamiento de la vegetación y los pavimentos permitirán crear puntos de señalización y aviso para los conductores
- En los viarios es conveniente establecer zonas de permanencia con algún tipo de elemento vegetal que facilite el encuentro, el descanso y el ocio.
- Utilizar el arbolado como elemento de enlace con los espacios libres más próximos.
- Evitar el uso mayoritario de especies con valor meramente ornamental. Para utilizar otras con beneficios ambientales significativos.
- Potenciar la creación de agrupaciones arboladas y arbustivas de cierto tamaño para mejorar las condiciones del medioambiente urbano.
- Evitar monocultivos de arbolado y vegetación.
- En las zonas de borde y en los espacios naturales favorecer la continuidad de la vegetación autóctona de los espacios colindantes.
- Potenciar el arbolado que lleve asociado la presencia de la avifauna.
- Incorporar la vegetación existente siempre que sea posible.
- Introducir elementos de la flora tradicional, que proporcionaran un carácter singular al espacio como *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Prunus dulcis* etc.
- Utilizar materiales de baja dependencia y mantenimiento.
- Evitar vegetales de elevados consumos hídricos.
- Crear paisajes diversos y reconocibles evitando la uniformidad y repetición de los mismos.
- En las plazas y jardines es recomendable que se plante una proporción significativa de coníferas, alrededor del 30%.
- La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de 2 metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura de más de 15 metros y copa de 4 metros en adelante) necesitan un mínimo de 3,5 metros.

- En el tránsito de peatones, el arbolado ha de espetar sin invadir una anchura de acera de 2,5 metros y una altura de paso libre de ramas de 2,25 metros.
- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de 4 metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.
- Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de 30 metros, visto desde el punto de vista del conducto.

Además de esta zona verde SLDVJ01, deberá conservarse el arbolado existente en la glorieta 2 y en las parcelas residenciales unifamiliares nº35 de la RU.05 y nº109 de la RU.09 (según parcelación orientativa).

El diseño de las áreas de estancia dentro de las Zonas Verdes estará regido por la aplicación de la Orden VIV/561/2010.

4.2.- DOTACIONES.

Al igual que con la cesión de zonas verdes, ya se realizaron las cesiones dotacionales establecidos en el artículo 22 del Reglamento de la ley. Puesto que el PERIM no modifica la edificabilidad existente no es obligatorio realizar ninguna cesión adicional de suelo destinado a dotacional, sin embargo, en el PERIM se han propuesto una parcela dotacional de equipamiento, que será cedida de manera gratuita al Ayto. de Toledo y que viene a completar las ya existentes en la zona

La superficie de la nueva parcela dotacional es:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	
S.L.D.P.01	3.738,36 m2s
TOTAL S.L.D.P.	3.738,36 m2s

Dado que el ámbito cuenta con menos de 350 viviendas no es necesario cumplir con el anexo IV del RPLOTAU, correspondiente con las Reservas de Uso Educativo.

4.3.- APARCAMIENTOS Y VIARIO

El apartado 5 del artículo 21 del RPLOTAU, establece la previsión de plazas de aparcamientos, que deberá hacerse en los siguientes términos:

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.

Por este motivo se deben prever las siguientes plazas de aparcamiento destinadas a los usos residencial y terciario ubicadas dentro de las parcelas resultantes sobre la base de la superficie construida:

	m2 construidos		Nº plazas
Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar	47.875,60	1,00 plazas/200 m2	240
Total			240

	m2 construidos		Nº plazas
Dotacional público	500	1,00 plazas/400 m2	2
Total			2

Como mínimo las plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, sería de 242.

En el presente Plan Especial se ha previsto un total de 313 plazas en el viario público, lo que supone cumplir ampliamente la citada dotación.

Según la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, se deberán reservar para personas con movilidad reducida una de cada cuarenta plazas o fracción. En el PERIM habría que reservar 6 plazas. Se han reservado 8 plazas de las 313 anteriormente citadas por lo que se cumple la dotación que tenemos que dejar.

En cuanto a las mismas, al ser plataforma única, todas las plazas previstas de aparcamiento serán accesible, no obstante, las destinadas a personas con movilidad reducida serán plazas en línea de 5x2,40 metros y que contarán con una zona de aproximación y transferencia posterior, así como elementos de señalización correspondientes.

4.4.- SISTEMAS GENERALES.

Como ya se ha indicado anteriormente no existe ningún sistema general existente dentro del PERIM.

4.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En el Plan Especial nos podemos encontrar las siguientes parcelas destinadas a Infraestructuras y Servicios:

RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
D.E.I.S.01	198,04	m2s
D.E.I.S.02	187,25	m2s
D.E.I.S.03	480,68	m2s
D.E.I.S.04	541,56	m2s
D.E.I.S.05	2.195,59	m2s
D.E.I.S.06	1.950,03	m2s
D.E.I.S-CT01	50,00	m2s
D.E.I.S-CT02	50,00	m2s
	5.653,15	m2s

5.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En el presente PERIM no se establece ninguna delimitación de unidades de actuación.

6.- DELIMITACIÓN DE AREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE.

El apartado 2.f) del artículo 59 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 del mismo.

En este PERIM no se establece ninguna zona para desarrollar a través de Estudio de Detalle.

7.- PARCELACIÓN ORIENTATIVA.

El Plan Especial establece una parcelación orientativa de cada una de las manzanas residenciales.

La citada reparcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Fdo.: José Germán Marcos Rubinat.

Arquitecto colegiado C.O.A.C.M.: 105

**ANEXO I MEMORIA PERIM "PAU MONTECIGARRALES":
DOCUMENTO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS
PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 DE "LA LEGUA".
TOLEDO.**

1.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PERIM.

Las superficies resumen del ámbito de actuación es la siguiente:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA "				
	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD	
AMBITO DE ACTUACIÓN	174.857,24	m2/s		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	108.699,23	m2/s	39.925,60	m2/c
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE	17.663,75	m2/s	7.950,00	m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PUBLICO	3.738,36	m2/s	500,00	m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE	5.266,81	m2/s		
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	5.653,15	m2/s		
VIARIO	33.835,94	m2/s		
APROVECHAMIENTO TIPO				0,35 ua/m2s

Las superficies de las parcelas residenciales son los siguientes:

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
		108.699,23		143	39.925,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
		17.663,75		53	7.950,00
		126.362,98		196	47.875,60

Las superficies totales de las parcelas residenciales definidas en el Plan Especial son las siguientes:

DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE SUELO M2	SUPERFICIE M2C
RU	Residencial Unifamiliar	108.699,23	39.925,60
RP	Residencial Plurifamiliar	17.663,75	7.950,00
TOTAL		126.362,98	47.875,60

Las superficies de las parcelas destinadas a infraestructuras y servicios son:

RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
D.E.I.S.01	198,04	m2s
D.E.I.S.02	187,25	m2s
D.E.I.S.03	480,68	m2s
D.E.I.S.04	541,56	m2s
D.E.I.S.05	2.195,59	m2s
D.E.I.S.06	1.950,03	m2s
D.E.I.S·CT01	50,00	m2s
D.E.I.S·CT02	50,00	m2s
	5.653,15	m2s

La superficie de la nueva parcela destinada a zona verde es:

SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES		
JARDINES		
S.L.D.V.J.01	5.266,81	m2s
TOTAL S.L.D.V.	5.266,81	m2s

La superficie de la nueva parcela dotacional es:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO		
S.L.D.P.01	3.738,36	m2s
TOTAL S.L.D.P.	3.738,36	m2s

3.- SUELO DE CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

Se cederá a favor del Ayuntamiento de Toledo los siguientes terrenos:

- Suelo dotacional local de equipamiento. Cuenta con una superficie total de 3.738,36 m², correspondiente con la parcela SLDP 01
- Suelo dotacional local de zona verde. Cuenta con una superficie total de 5.266,81 m², correspondiente con las parcelas SLDV J01.
- Suelo dotacional viario. Cuenta con una superficie de 33.835,94 m².
- Suelo local para infraestructuras y servicios. Cuenta con una superficie de 5.653,15 m², correspondiente con las parcelas DEIS 01, DEIS 02, DEIS 03, DEIS 04, DEIS 05, DEIS 06, CT01 y CT02.

**ANEXO 2 MEMORIA PERIM "PAU MONTECIGARRALES":
PARCELAS CATASTRALES DE LOS SOLARES DEL PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LAS PARCELAS REP3, EP2, R2E Y
R2F DE LA U.U.29 DE "LA LEGUA" · TOLEDO.**

NOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC28E25EA7A12476D43B5
PUESTO DE TRABAJO: Sello Electrónico
FECHA DE FIRMA: 13/10/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E468

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754151VK0195D0001BY

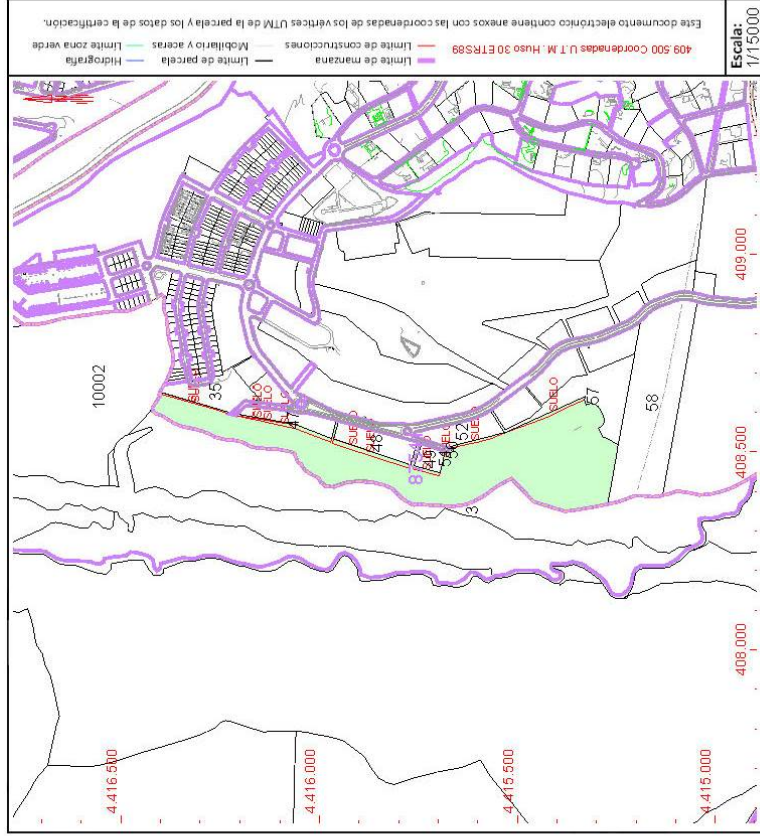
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 FC LEGUA-DEHESA 3[R] Suelo
 45005 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 142,631 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



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

Viernes, 25 de Septiembre de 2020

NOMBRE:
 Ayuntamiento de Toledo

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello Electrónico

FECHA DE FIRMA:
 13/10/2021
 HASH DEL CERTIFICADO:
 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E458
 Código Seguro de Verificación:
 45071IDD0C28E25EA7A12476D43B5

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754135VK0195D0001XY

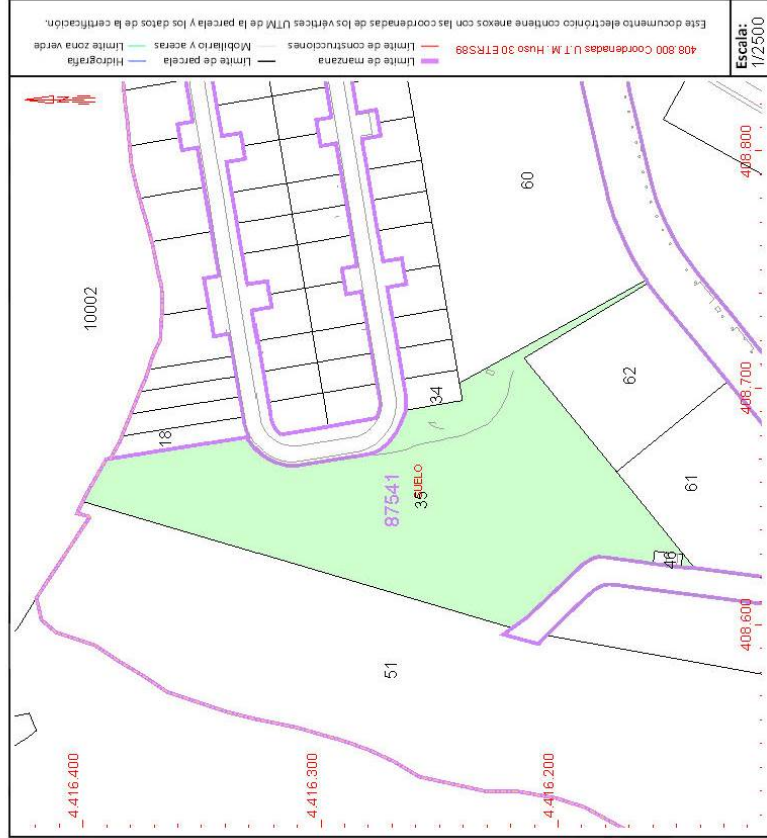
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV LEGUA [DE LA.] 60[E] Suelo
 45001 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 13.527 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



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

Viernes, 25 de Septiembre de 2020

NOMBRE:
 Ayuntamiento de Toledo

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello Electrónico

FECHA DE FIRMA: 13/10/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E458
Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28E25EA7A12476D43B5

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754153VK0195D0001GY

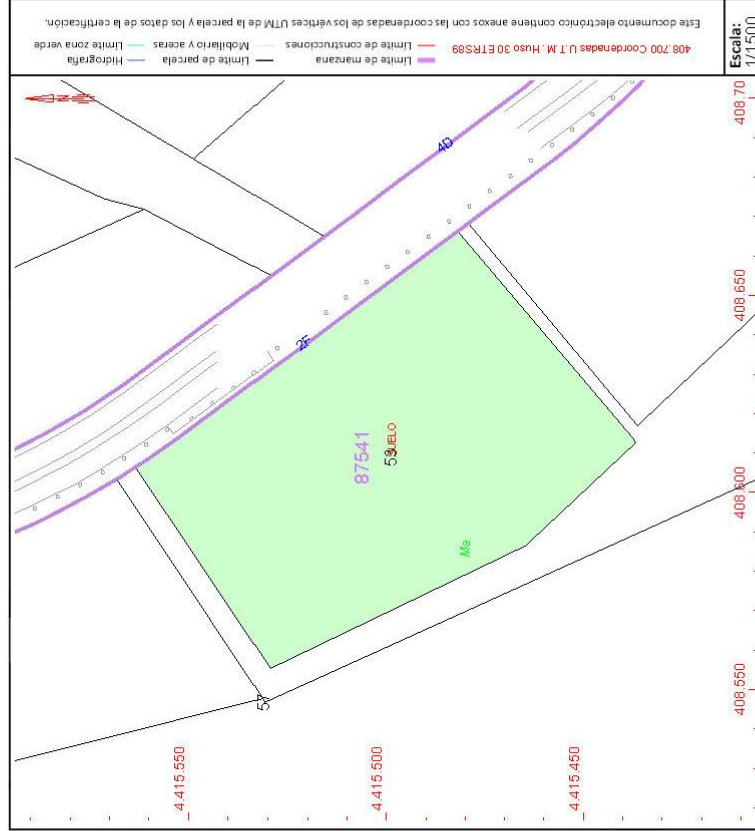
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 FC LEGUA-DEHESA 2[F] Suelo
 45005 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.256 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



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

Viernes, 25 de Septiembre de 2020

**ANEXO 3 MEMORIA PERIM "PAU MONTECIGARRALES":
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS
PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 DE "LA LEGUA".
TOLEDO.**

NOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28E25EA7A12476D43B5

PUESTO DE TRABAJO:
Sello Electrónico

FECHA DE FIRMA:
13/10/2021

HASH DEL CERTIFICADO:
8933282A2441D2737E51D5B704713CD7308E468

A.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.2.1. Objeto.

La Ley 8/2007 del Suelo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. 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 15.4 determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Al mismo tiempo el artículo 30.1. 3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras 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.

A.2.2. Justificación: Suelo urbano consolidado

El presente Plan Especial de Reforma Interior establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano consolidado de la "Ampliación de Los Cigarrales de Vistahermosa" en Toledo.

El impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente PERIM.

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de una actuación urbanizadora o a través de una obra pública ordinaria, y que cualquiera de las dos deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollos no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

En estos casos, la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanizadora sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de las viviendas tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

El impuesto por construcción de viviendas PLURIFAMILIARES, UNIFAMILIARES y GARAJES está establecido según el Excmo. Ayuntamiento de Toledo en:

- Viviendas plurifamiliares en bloque abierto: $427,46 \times 1,30 = 534,32 \text{ €/m}^2$.
- Viviendas unifamiliares aisladas: $427,46 \times 1,30 = 534,32 \text{ €/m}^2$
- Viviendas unifamiliares adosadas: $427,46 \times 1,25 = 555,70 \text{ €/m}^2$
- Garajes: $427,46 \times 0,90 = 384,71 \text{ €/m}^2$

Para el PERIM se establece una parcelación orientativa de viviendas. Suponiendo una construcción de 196 viviendas de las cuales 143 serán unifamiliares (51 aisladas y 92 pareadas) y 53 serán plurifamiliares, obtenemos:

Una superficie máxima residencial construida sobre rasante de 47.875,60 m²c.

- Superficie máxima construida sobre rasante residencial unifamiliar: 39.925,60 m²c, de los cuales:
 - Superficie máxima construida sobre rasante residencial unifamiliar aislada es de 14.239,20 m²c.
 - Superficie máxima construida sobre rasante residencial unifamiliar pareada es de 25.686,40 m²c.
- Superficie estimada construida sobre rasante residencial plurifamiliar: 7.950,00 m²c.

Detrayendo la superficie de garaje de las viviendas unifamiliares y plurifamiliares, tendríamos 4.900 m² construidos de garaje, con lo cual la superficie destinada a viviendas sería:

- Superficie estimada construida sobre rasante viviendas plurifamiliares en bloque abierto: 6.625,00 m²c.
- Superficie estimada construida sobre rasante viviendas unifamiliares aisladas: 12.964,20 m²c.
- Superficie estimada construida sobre rasante viviendas unifamiliares pareadas: 23.386,40 m²c.

Estas superficies suponen un coste de ejecución material de:

- Coste de ejecución material residencial plurifamiliar 3.681.499,25 €.
- Coste de ejecución material residencial unifamiliar aisladas 7.204.180,01 €
- Coste de ejecución material residencial unifamiliar pareadas 12.495.938,18 €.
- Coste de ejecución material garajes 1.885.098,60 €.

Total, coste de ejecución material estimado de 25.266.716,04 euros

En función de estos valores se estiman los siguientes ingresos:

- **Ingresos por ICIO** **1.006.625,97 euros.**

Este ingreso único se recibiría en el tiempo de desarrollo del PERIM ya que corresponde con la totalidad de las construcciones previstas en el mismo.

b) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

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

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- **Ingresos por IBI** **87.416 euros/año** (196 VIVIENDAS X 446 €)

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del ámbito de actuación se realizan a cargo de los titulares y los propios aprovechamientos del terreno.

Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales de la ejecución de las unidades, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo. Para ello se reseñan a continuación las superficies que se deben mantener:

- Superficie de jardines 5.266,81 m².
- Superficie de viales 33.235,16 m².

En función de dichas superficies y de los costos de mantenimiento habituales del Ayuntamiento de Toledo en tales suelos se estiman los siguientes costos de mantenimiento anuales:

- Mantenimiento de jardines 2.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 13.567 euros/año

e) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el

incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

A.2.3. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

a) El PERIM no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que ejecutar ninguna otra obra exterior que no sea a cargo del propio ámbito de actuación.

b) El desarrollo del PERIM significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles
- Impuesto de Actividades Económicas

d) Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del PERIM podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

e) Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos del Impuesto de Bienes Muebles.

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