



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

**MODIFICACION PUNTUAL N°. 29
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Documento junio 2018

**MODIFICACION PUNTUAL N°. 29
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO**

Documento abril 2018

INDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Objetivos y alcance de la modificación.
- 2.- Justificación de los nuevos ámbitos urbanísticos.
- 3.- Cumplimiento del artículo 41 TRLOTAU.
- 4.- Establecimiento de las distintas categorías de suelo rústico.
- 5.- Modificación del régimen de usos en el suelo no urbanizable o rústico.
- 6.- Modificación de las condiciones de urbanización, edificación y usos de las normas urbanísticas.
- 7.- Adecuación de las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal a la NTP.
- 8.- Definición de nuevos sistemas generales
- 9.- Modificación del Catálogo
- 10.- Fichas de los nuevos ámbitos urbanísticos.

II. NORMAS URBANISTICAS

III. PLANOS DE INFORMACION

- Planos generales PGMOU.1986
- Planos de afecciones término municipal

IV. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- Planos generales.

**MODIFICACION PUNTUAL N.º. 29
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO**

DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

1.1. Alcance de la presente modificación número 29

El objeto y alcance de la presente Modificación Puntual número 29 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo es establecer una serie de modificaciones al documento aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

Esta modificación se redacta con el fin de redactar un documento Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 (en adelante PGMOU.86), tras la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª 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.

Este documento refunde asimismo todas las modificaciones puntuales que ha tenido el documento de Plan General desde su puesta en vigor hasta este momento, de manera que constituya en un único documento que recoja toda la normativa vigente en la ciudad en este momento. En la actualidad se encuentra en tramitación la modificación 28 del citado Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Entre sus objetivos, esta modificación se redacta con el fin de poder clasificar dos zonas como suelo urbanizable programado en función de los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento con anterioridad a esta modificación fruto de diversos convenios urbanísticos suscritos. Los convenios indicados anteriormente son consecuencia de la adecuación de la situación actual del municipio de Toledo a la realidad de la misma, en función de la legislación vigente, y del nuevo marco urbanístico tras la anulación del Plan de Ordenación Municipal de 2007. Estos suelos están clasificados en el actual Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 como suelo rústico.

Al mismo tiempo se propone la necesidad de ampliar un suelo de uso industrial, clasificado como tal en el vigente PGMOU, con el fin de hacerlo viable técnicamente, ya que el ámbito previsto en el PGMOU.1986 carece de conexión a viario que permita el acceso a la misma. Se prevé por tanto la ampliación de un sector de uso industrial se ubica en una zona de ampliación de la zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia, siguiendo la lógica natural del crecimiento de dicho polígono.

En un segundo lugar se prevé un reajuste de las normas urbanísticas con respecto al suelo rústico. Para ello se propone el reajuste de las condiciones en el suelo rústico a la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61. De forma que los usos prohibidos sean únicamente los que se determinen en la legislación sectorial correspondiente.

Para poder recoger este nuevo régimen de uso en el suelo rústico ha sido necesario verificar, de acuerdo con la legislación sectorial, la clasificación de las distintas categorías dentro del suelo rústico para adaptarlas a la legislación urbanística y sectorial correspondiente. Estas categorías se han establecido en función de las afecciones existentes en el municipio.

La presente modificación puntual número 29, afecta, por tanto, a los siguientes aspectos:

- a) Ampliación del sector de suelo urbanizable de uso industrial correspondiente con el sector SUB.01, que se denomina Ampliación industrial del Polígono (apartado 2 de esta memoria).
- b) Establecer una nueva unidad de suelo urbano no consolidado en la zona norte del Paseo de la Rosa, en el emplazamiento que el PGMOU.1986 establecía como actividades a suprimir o trasladar (apartado 2.1 de esta memoria).
- c) Clasificar como suelo urbanizable de uso residencial la zona denominada de La Peraleda, que queda integrada en tres sectores. SUB.02A, SUB.02B y SUB.02C (apartado 2.2 de esta memoria).
- d) Clasificar como suelo urbanizable de uso residencial el sector SUB.03, que se denomina Observatorio, situado entre la carretera de Avila y la circunvalación norte de Toledo (apartado 2.2 de esta memoria).
- e) Clasificación de las distintas categorías del suelo rústico en función de sus afecciones y particularidades (apartado 4 de esta memoria). Con consecuencia de estas categorías se han suprimido diversos ámbitos de suelo urbanizable, correspondientes con la ampliación residencial del polígono (UU.24), Montecillo (UU.31), Carretera de Madrid margen derecho (UU.36) y carretera de Madrid margen izquierdo (UU.37).
- f) Adecuación de las normas urbanísticas del suelo rústico de reserva y de protección a la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61, y a la legislación sectorial correspondiente (apartado 5 de esta memoria).
- g) Modificación de las normas urbanísticas correspondientes a las condiciones de urbanización y edificación, con el fin de permitir la redacción de nuevas ordenanzas municipales previstas a este respecto (apartado 6 de esta memoria).
- h) Adecuación del documento de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo al Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (apartado 7 de esta memoria).
- i) Efectuar una nueva documentación gráfica del documento de Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, que recoja las grandes redes de infraestructura surgidas en los últimos años desde la entrada en vigor del mismo y otras previstas en función de esta modificación (apartado 8 de esta memoria).
- j) Creación del catálogo de inmuebles en el municipio, y modificación del catálogo de diversos inmuebles situados en el Casco Histórico de Toledo (apartado 9 de esta memoria).

1.2. Documentación a modificar

Las modificaciones afectan por tanto a los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

1.2.1. Memoria informativa.

Corresponde con un nuevo documento en el que se describe la situación actual del municipio en el momento actual, actualizando la memoria que se recogía en el documento del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, ya que debido al tiempo pasado desde tal momento es preciso actualizar la mayoría de los datos que aporta una memoria informativa.

1.2.1. Memoria justificativa.

Corresponde con el presente documento en el que se describe el alcance de la presente modificación.

1.2.2. Normas urbanísticas.

Se ha efectuado un refundido de todo el documento, en el que se han modificado casi la totalidad de los artículos de estas normas. Dentro de este documento figuran los nuevos sectores.

1.2.3. Planos de ordenación.

En el presente documento de modificación se aportan asimismo los planos de información a los efectos de conocer el estado actual de los mismos, incluyendo diversos planos de las afecciones actuales en el municipio.

1.2.4. Planos de ordenación.

Se deben modificar diversos planos del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Con respecto a los planos generales del PGMOU, se deben modificar los planos afectados y que comprenden los siguientes:

- Plano de ordenación: Plano 1P. Usos globales previstos para cada tipo de suelo.
- Plano de ordenación: Plano 2P. Clasificación de suelo: Unidades Urbanísticas.
- Plano de ordenación: Plano 2Pa. Clasificación del suelo.
- Plano de ordenación: Plano 3P. Estructura orgánica del territorio.
- Plano de ordenación: Plano 4P. Estructura orgánica del territorio.
- Plano de ordenación: Plano 5P. Aplicación de ordenanzas.
- Plano 12P. Santa Bárbara: Alineaciones y usos del suelo.

Con respecto a los planos de alineaciones y usos del suelo urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, se aportan nueva documentación de la ordenación detallada de los sectores SUB.01 y SUB.02.

La documentación gráfica se aporta asimismo en soporte digital.

1.3. Antecedentes

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha contado con varias modificaciones puntuales. De todas ellas se han aprobado definitivamente las modificaciones puntuales que se reseñan a continuación, si bien se incluye en el punto 1.3.17 de este apartado, la modificación puntual 28 que se encuentra en tramitación.

1.3.1. Modificación puntual sin numerar

Esta modificación puntual sin numeración afectaba a los artículos 251 y 252 de las normas urbanísticas. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).

Estos artículos se refieren a las determinaciones de los anuncios y banderines en las edificaciones.

1.3.2. Modificación puntual 02

La modificación puntual número 2 modificaba la calificación de la parcela 112 de la unidad urbanística UU.3 Santa Bárbara. Esta modificación se aprobaba definitivamente por Orden de 13 de enero de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 22.01.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

Sobre esta parcela de 528 m² de superficie se permiten cinco plantas de altura máxima para un uso predominante residencial, modificando el anterior uso comercial. Se permitía una ocupación del 100% dentro de las alineaciones del plano de ordenación detallada. A este respecto se modificaba el plano 12P del Plan General.

En la actualidad la presente parcela se encuentra construida.

1.3.3. Modificación puntual 03

La modificación puntual número 3 afectaba a la unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 16 de junio de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 09.07.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

En esta modificación afectaba a la ordenación situada al norte de la avenida de Boladiez en la unidad 4 citada. En la misma se mantenían los aprovechamientos globales de la unidad 4, si bien se preveían nuevos usos dotacionales y administrativos. Esta misma zona fue objeto posteriormente de la modificación número 18.

En la actualidad esta zona de la unidad 4 se encuentra urbanizada en su totalidad y está edificada con edificaciones dotacionales administrativas y asistenciales, y cuenta con un número elevado de edificaciones residenciales.

1.3.4. Modificación puntual 05

La modificación puntual número 5 afecta a la unidad 1.E situada al este del barrio de San Antón para definir el ámbito de la misma y mantener el arroyo del Aserradero como suelo rústico protegido en una banda. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

La unidad quedaba con las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Superficie: 36.000 m².
- Uso residencial.
- Edificabilidad 0,25 m²/m².
- Densidad: 12 viviendas por hectárea, lo que supone un total de 43 viviendas.
- Tipología: vivienda unifamiliar.
- Altura máxima de dos plantas, equivalentes a 7 metros.

Esta unidad está pendiente de ejecutarse.

1.3.5. Modificación puntual 06

La modificación puntual número 6 corresponde con el nuevo trazado de la variante N-401 en el tramo situado al norte del río Tajo, en su enlace con la carretera de Mocejón, previendo una nueva rotonda que permite el acceso a la actual Avenida de Castilla-La Mancha. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 30 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

En la actualidad se encuentra ejecutada esta zona, si bien se ha modificado con posterioridad para efectuar el enlace de este nudo de carretera con la actual autovía de peaje.

1.3.6. Modificación puntual 9

La modificación puntual número 9 tiene por objeto la modificación de la calificación de una parcela de equipamiento de la 4ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia para un nuevo uso religioso en la misma. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

La parcela 71 se divide en dos zonas con 6.000 y 5.000 m² respectivamente para uso dotacional cívico, asistencial, social y religioso en la primera y para un uso dotacional docente la segunda.

En la actualidad se encuentra construida esta parcela.

1.3.7. Modificación puntual 10

La modificación puntual número 10 tiene por objeto la calificación de una parcela de equipamiento docente en la calle de San Pedro el Verde. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

En la actualidad no se encuentra ejecutada esta zona ya que fue objeto de la modificación 11.

1.3.8. Modificación puntual 11

La modificación puntual número 11 corresponde con la primera ordenación detallada que se efectuaba de la unidad urbanística número 5 en la zona de la Fábrica de Armas, como desarrollo del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Toledo y la Gerencia de la Infraestructuras de la Defensa en 1997 para la obtención de los inmuebles de la antigua fábrica de Armas para poder ubicar un uso dotacional destinado a la Universidad. Esta modificación se aprueba definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 1998, previo dictamen del Consejo Consultivo y a propuesta del Consejero de Obras Públicas (DOCM 30.04.1998). Esta modificación puntual fue redactada por el arquitecto D. Tomás Marín Rubio, por encargo del Ayuntamiento de Toledo.

Esta modificación afectaba a una superficie de 439.246 m², y se dividía en dos unidades que se denominaban Vega Baja I con 220.688 m² y Fábrica de Armas con 218.558 m².

Dentro de la unidad Vega Baja se preveía un uso residencial con 134.400 m² construidos para un máximo de 937 viviendas, 18.700 m² de uso comercial y 15.000 m² de uso dotacional construidos. En esta unidad se ordenaban 20.187 m² destinados a espacios libres y zonas verdes, y 64.378 m² destinados a viarios.

Dentro de la unidad Fábrica de Armas se preveían 44.813 m² destinados a espacios libres y zonas verdes, y el mantenimiento de las edificaciones existentes para el uso dotacional citado.

Esta zona fue objeto con posterioridad de una nueva modificación puntual, con el número 20, que modificó la propuesta de ordenación de la misma.

1.3.9. Modificación puntual 12

La modificación puntual número 12 corresponde con una modificación de la ordenación de las fases 1ª+2ª de la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia para ubicar un suelo dotacional de uso deportivo. Esta modificación se aprueba definitivamente por Resolución de 10 de febrero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 20.02.1998) y por acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de mayo de 1998 (DOCM 03.07.1998). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

1.3.10. Modificación puntual 14

La modificación puntual número 14 corresponde con una modificación del artículo 415 de las normas urbanísticas del PGMOU, en el que se permiten usos terciarios y se indica la necesidad de contar con evaluación de impacto ambiental. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (DOCM 23.04.1999). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

1.3.11. Modificación puntual 17

La modificación puntual número 17 corresponde con una modificación de la ordenación detallada en la manzana P-186 de la unidad urbanística denominada primer ensanche, en la Avenida de Madrid. En este emplazamiento se efectuó una adecuación de las alineaciones de esta manzana de suelo urbano. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 26 de febrero de 2001 de la Consejería de Obras Públicas. La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

Esta zona se encuentra ejecutada en la actualidad.

1.3.12. Modificación puntual 18

La modificación puntual número 18 corresponde con una modificación de la unidad urbanística unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, que ya se había ordenado con la modificación puntual número 3. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 27 de marzo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 14.04.2000). Esta modificación puntual fue redactada por el arquitecto D. José Ramón Gonzalez de la Cal, por encargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como administración actuante.

En esta modificación afectaba a la ordenación situada al norte de la avenida de Boladiez en la unidad 4 citada, que se denomina como centros tecnológicos. En la misma se efectúa una reordenación de los usos dotacionales previstos, manteniendo una zona destinada a usos residenciales en vivienda en altura.

Se ordena una superficie de 528.000 m², para ubicar parcelas para centros tecnológicos, parcelas para usos dotacionales y ocho parcelas residenciales para ubicar 602 viviendas. La superficie destinada a zonas verdes asciende a 93.253 m² de superficie.

1.3.13. Modificación puntual 19

La modificación puntual número 19 corresponde con la modificación de la zona ferroviaria situada al norte del barrio de Santa Bárbara. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).

La superficie de esta zona asciende a 44.350,13 m², de los que 4.200,77 m² corresponden a la parcela de sistema general, para una nueva estación, dividiéndose la misma en dos unidades de actuación:

- UA.01. Con 25.378,86 m² de superficie y que cuenta con 4.748,74 m² de sistemas generales viarios, que se encuentran obtenidos y ejecutados. Esta unidad cuenta con un proyecto de

reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de marzo de 2006.

- UA.02. Con 8.368,64 m² de superficie y que cuenta con 1.653,12 m² de sistemas generales viarios.

En la actualidad no se encuentra ejecutada ninguna de las dos unidades previstas en esta zona, salvo el bulevar que ocupa parte de uno de los sistemas generales viarios previstos.

1.3.14. Modificación puntual 20

La modificación puntual número 20 corresponde con la modificación de los terrenos de la unidad urbanística número 5, denominada como Fábrica de Armas, en la que se prevé una nueva ordenación con respecto a la modificación puntual 11 anteriormente aprobada.

Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas de 21 de octubre de 2003 (DOCM 31.10.2003), habiéndose cumplimentado las observaciones de dicha Orden por acuerdo 16 de octubre de 2003 (BOP 20.01.2004). Esta modificación puntual fue redactada por el arquitecto D. Mario Muelas, por encargo del Ayuntamiento de Toledo.

La modificación afecta a dos zonas correspondientes con la Universidad, la primera, y la segunda con la denominada unidad Vega Baja que incluye el margen izquierdo del río Tajo en la zona de los antiguos polvorines.

Esta unidad de actuación 1 cuenta con una superficie de 394.109,30 m², habiéndose aprobado un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación aprobado, que se encuentra inscrito. Únicamente se encuentra ejecutadas en su totalidad las obras de ajardinamiento de la zona de Polvorines.

Las obras de urbanización, que se iniciaron en su día, están sin ejecutarse en su totalidad, ni están recepcionadas. Por este motivo esta unidad se debe seguir manteniendo como suelo urbano no consolidado.

1.3.15. Modificación puntual 25

La modificación puntual número 25 corresponde con una modificación de la ordenanza de aplicación en el ámbito de Los Cigarrales. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 20 de diciembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 18.01.2006). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

El objeto de la modificación es establecer los usos característicos de este ámbito de Cigarrales, así como adecuar con exactitud la ordenanza de aplicación de la unidad 1E, Cigarrales, suprimiendo las zonas correspondientes al arroyo del Aserradero y a las zonas reguladas por el Plan Especial del Casco Histórico.

1.3.16. Modificación puntual 26

La modificación puntual número 26 corresponde con una nueva redacción de la ordenanza 14 de la zona industrial del polígono de Santa María de Benquerencia. Esta modificación se aprueba definitivamente por Orden de 31 de noviembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 23.12.2005). La presente modificación puntual fue redactada de oficio por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

1.3.17. Modificación puntual 28

La modificación puntual número 28 corresponde con un documento que recoge todas las actuaciones ejecutadas desde la puesta en vigor del PGMOU.1986. Además en esta modificación se han incluido como suelo urbano consolidado diversos suelos que se han desarrollado y que se encuentran urbanizados en su totalidad, y cuentan con recepción municipal, por lo que se incluyen dentro de dicho suelo estableciéndose una ordenanza particular de aplicación.

La presente modificación puntual número 28, afectaba a los siguientes aspectos:

- a) Recoger en el documento de Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo todas las anteriores modificaciones puntuales y desarrollos aprobados, con el fin de unificar en un único documento el planeamiento general de aplicación.
- b) Recoger como suelo urbano consolidado, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 45 TRLOTAU, las actuaciones desarrolladas en los últimos años en desarrollo del Plan de Ordenación anulado.
- c) Reajuste de diversas parcelas de las unidades urbanísticas 2 (Primer Ensanche), 3 (Santa Barbara) y 4 (zona residencial del Polígono Industrial de Santa Maria de Benquerencia), adecuando diversos usos dotacionales de equipamiento y residenciales.
- d) Recoger los ámbitos de suelo urbano no consolidado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1986.
- e) Recoger los ámbitos de suelo urbano no consolidado en desarrollo del Plan de Ordenación anulado.
- f) Definición de nuevos coeficientes de uso.
- g) Efectuar una nueva documentación gráfica del documento de Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo relativa a los planos generales del municipio, y de los planos de detalle de todos los suelos clasificados como urbano.

La modificación 28 únicamente recoge la realidad actual sin que se efectúen nuevas clasificaciones de suelo, que se mantienen tal y como figuraban en el documento del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

2. JUSTIFICACION DE LOS NUEVOS AMBITOS URBANISTICOS

Se ha establecido una nueva unidad de uso residencial en una zona del barrio de Santa Bárbara en la que el Plan General vigente establecía como actividades a trasladar o suprimir, que se clasifica como suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 45.3.B) del TRLOTAU.

Se han establecido dos nuevos sectores y se ha ampliado uno tercero de suelo urbanizable de acuerdo con el artículo 46 del TRLOTAU. Estos suelos urbanizables son los siguientes:

- Ampliación del sector de suelo urbanizable de uso industrial correspondiente con el sector SUB.01, que se denomina Ampliación industrial del Polígono.
- Clasificar como suelo urbanizable de uso residencial la zona denominada de La Peraleda, que queda integrada en tres sectores. SUB.02A, SUB.02B y SUB.02C.
- Clasificar como suelo urbanizable de uso residencial el sector SUB.03, que se denomina Observatorio, situado entre la carretera de Avila y la circunvalación norte de Toledo.

2.1. Unidades de suelo urbano no consolidado

Se han previsto dos unidades de suelo urbano no consolidado para un uso residencial en el emplazamiento existente al norte del Paseo de la Rosa, entre el nudo de carreteras existentes al este, los terrenos ferroviarios situados al este, la línea de alta velocidad al norte, y la antigua vía férrea, hoy en desuso.



Este mismo ámbito se recogía en el Plan de 2007 (actualmente anulado), como unidad residencial contando con una superficie mayor al incluir en el mismo el espacio existente entre la antigua línea de ferrocarril y la carretera nacional. Esta zona en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana está calificado como zona verde, por lo que en esta modificación puntual se mantiene esta dotación pública. Además la antigua línea de ferrocarril se encuentra en proceso de transformación en vía verde, existiendo un anteproyecto al respecto.

El ámbito que se propone en la actualidad cuenta con una superficie de 65.880 m², siendo mayor que la prevista en el Plan General, que asciende a 49.860 m², debido a que se incluye en la misma un suelo clasificado como no urbanizable de protección. Este suelo corresponde con un espacio vacante en el momento actual situado entre la variante de la autovía, la línea del tren de alta velocidad y el suelo urbano.

En el plano 9P de alineaciones del barrio de Santa Bárbara figura esta zona como suelo urbano consolidado para un uso industrial, si bien en el mismo no se establecen alienaciones en su interior. En las normas urbanísticas del Plan General se reseña:

APLICACIÓN EN ZONA INDUSTRIAL DE SANTA BARBARA

En la zona industrial de Santa Bárbara será de aplicación la ordenanza número 14 para aquellas industrias que este Plan admite su instalación, quedando fuera de ordenación las que así se señalan.



Por este motivo se propone modificar esta zona con un nuevo uso residencial, lo que supondría un incremento de aprovechamiento, y ampliar el ámbito a los límites físicos existentes, para conseguir un ámbito de suelo urbano no consolidado, que se divide en dos unidades de actuación.

Unidad de actuación 100 oeste

Las determinaciones básicas de esta unidad serían las siguientes:

- Clasificación: Urbano no consolidado
- Superficie: 21.000 m².
- Edificabilidad: 10.500 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,6414 ua.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coefficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	6.615	1,35	8.930,25
Plurifamiliar protegido	2.835	1,09	3.090,15
Terciario	1.050	1,38	1.449,00
Total	10.500		13.469,40

- Para el desarrollo de esta unidad de actuación hay que contar con los siguientes aspectos:
- La unidad limita al norte con la línea del ferrocarril de alta velocidad, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto.
- La unidad cuenta en su interior con el cauce del arroyo de la Rosa, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto de acuerdo con las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución del vial de acceso desde la rotonda conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución de la zona verde de 19.705 m² de superficie exterior a la unidad conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.

Unidad de actuación 100 este

Las determinaciones básicas de esta unidad serían las siguientes:

- Clasificación: Urbano no consolidado
- Superficie: 44.880 m².

- Edificabilidad: 22.440 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,636 ua.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	15.708	1,35	21.205,80
Plurifamiliar protegido	6.732	1,09	7.337,88
Terciario	0	1,38	0
Total	22.440		28.543,68

Para el desarrollo de esta unidad de actuación hay que contar con los siguientes aspectos:

- La unidad limita al norte con la línea del ferrocarril de alta velocidad, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto.
- La unidad limita al este con la autovía A-42, por lo que deberá cumplir con las afecciones al respecto.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución del vial de acceso desde la rotonda conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.
- A cargo de esta unidad se debe prever la ejecución de la zona verde de 19.705 m² de superficie exterior a la unidad conjuntamente con la unidad 100 oeste, en proporción a sus aprovechamientos tipo.

2.2. Sectores de suelo urbanizable

2.2.1. Sector SUB.01

Este sector corresponde con la unidad urbanística 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, que lo clasificaba como suelo urbanizable no programado para un uso industrial. Este ámbito contaba en el primer documento con una superficie de 196.015 m², sin embargo tras la medición efectuada sobre palno digital se ha compeorbado que este ámbito cuenta realmente con 210.000 m², que es la superficie que se recoge en la modificación puntual 28.

En la siguiente imagen se puede ver el ámbito de esta unidad clasificado en el vigente Plan General, en la misma se puede ver que no existe ninguna posibilidad de acceso rodado al mismo. Tal y como está delimitada esta unidad UU.25, no existe acceso directo a vial o a una zona de dominio público que permita una comunicación con el resto del viario actual.

La actual configuración de la unidad, que tiene forma triangular, impide dicha conexión viaria, debido a que al norte limita con la línea de ferrocarril de alta velocidad, al oeste limita con un drenaje natural que corresponde con el denominado arroyo Ramabujas y con una parcela industrial que se encuentra construida y que está dentro del suelo urbano consolidado, y al este limita con suelo clasificado como no urbanizable protegido.



Por este motivo es necesario modificar el único lindero que se encuentra libre, y que corresponde con el lindero situado al este, para permitir la conexión de este ámbito con la antigua carretera que actualmente corresponde con la calle Jarama hasta la rotonda actual. A partir de esta se mantiene la antigua carretera nacional, si bien en este caso carece de salida hacia el este, aunque se permite el acceso desde esta carretera a la calle Jarama.

Se pretende la ampliación de este sector de forma que pase a tener una superficie de 406.298 m²., adecuándose el ámbito de una forma coherente a la realidad de la zona.

El nuevo límite este del sector coincide con un límite natural como es un camino que discurre ortogonal a la antigua carretera para llegar a un paso a nivel sobre el ferrocarril. De esta forma el nuevo sector tiene una coherencia para poder desarrollarse adecuadamente para el uso industrial previsto en el Plan General.



En la siguiente imagen se puede ver con más claridad los aspectos indicados anteriormente, observándose la calle Jarama y la rotonda final de la misma. En la misma se pueden ver las parcelas construidas en el suelo urbano actual, con el fin de poder identificar la integración de esta zona en un desarrollo coherente de la ciudad.



Las determinaciones del nuevo sector industrial serán las siguientes:

- Clasificación: Urbanizable.
- Superficie: 406.392 m².
- Uso global: Industrial.
- Uso compatible: Terciario con un porcentaje máximo del 15% de la superficie máxima construida.
- Alturas a determinar en el plan parcial de desarrollo.
- Edificabilidad: 0,70 m²/m² sobre suelo bruto del sector.
- Se adscribe a este sector un espacio para ubicar una subestación con 4.544 m², de superficie como sistema general de infraestructuras, y una superficie de 8.213 m² para permitir los accesos al sector.
- Coeficientes de uso: los marcados en la modificación puntual 28.

Las parcelas catastrales afectadas por el nuevo sector son las siguientes:

- Parcela 45900A086000010000XL (Polígono 86, parcela 1) con una superficie de 266.424,39 m², incluida en su totalidad en el nuevo sector.
- Parcela 45900A024000020000XS (Polígono 24, parcela 2) con una superficie total de 88.131 m² y una superficie incluida en el nuevo sector de 85.187,73 m².
- Parcela catastral 45900A024000050000XH (Polígono 24, parcela 5) con una superficie total de 3.339 m² y una superficie incluida en el nuevo sector de 3.060,19 m².
- Parcela 45900A086000050000XO (Polígono 86, parcela 5) con una superficie total de 44.851 m² y una superficie incluida en el nuevo sector de 44.356,94 m².
- Polígono 86, parcela 9006, que corresponde con la carretera, con 7.268,77 m², incluidos dentro del nuevo sector.

Para el desarrollo de este sector industrial hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera nacional del Estado N-400.
- Área de protección arqueológica A.8 Calabazas Altas.
- Línea de ferrocarril de alta velocidad.

2.2.2. Area de reparto La Peraleda (SUB.02)

Corresponde con una zona situada en el margen izquierdo del río Tajo en la denominada La Peraleda. Esta zona correspondía con el sector PP.02 del Plan de Ordenación Municipal de 2007, anulado por sentencia judicial, sobre el que se había aprobado y adjudicado un programa de actuación urbanizadora. Como consecuencia de ello se había aprobado un proyecto de reparcelación que se encuentra inscrito registralmente.

En esta zona discurre por una carretera local que enlaza el puente de Parapléjicos con la carretera de La Puebla de Montalbán. Además en la zona norte de este ámbito se encuentran instalaciones municipales destinadas a ubicar distintos acontecimientos, como ferias, exposiciones y actividades diversas, lo que supone una zona dotacional de importancia para la ciudad.

El ámbito correspondiente a esta zona se encuentra clasificado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana como suelo no urbanizable, existiendo además una zona del mismo especialmente protegida, si bien en el documento de planeamiento no se establece el motivo de dicha protección.

En la primera de las siguientes imágenes se puede ver la zona clasificada como no urbanizable de protección en la zona oeste de la misma.

En la segunda imagen se puede ver la delimitación que se propone como suelo urbanizable programado para un uso mayoritario residencial. La zona situada entre la carretera y el Hospital de Parapléjicos, con 26.341 m² de superficie se encuentra consolidada manteniéndose con un uso residencial, conservando la superficie construida actual, por lo que no entraría dentro del área de reparto, quedando como suelo urbano consolidado.



Las determinaciones básicas de la nueva área de reparto serían las siguientes:

- Clasificación: Urbanizable, con ordenación detallada.
- Superficie área de reparto: 998.317 m².
- Superficie sectores: 981.139 m².
- Sistemas generales externos: 17.178 m².
- Sistemas generales internos: 105.960 m².
- Uso global: Residencial.
- Usos compatibles: Terciario.
- Sistemas generales adscritos al área en el interior del sector:
 - Sistema general espacios libres en margen del río Tajo con 44.611 m² (SG.DV), adscrito al sector SUB.02A.
 - Sistema general espacios libres en lindero de Los Pozos con 11.755 m² (SG.DV), adscrito al sector SUB.02C.
 - Sistema general viario correspondiente con la transformación de la carretera de Parapléjicos, con 35.630 m². (SG.I.01), adscrito a los sectores SUB.02A y SUB.02B.
 - Sistema general correspondiente al desdoblamiento de la carretera de La Puebla, CM-4000, con 11.974 m². (SG.I.02), adscrito a los sectores SUB.02B y SUB.02C.
- Sistemas generales adscritos al área de reparto en el exterior del sector:
 - Sistema general de comunicaciones con 19.293 m² destinado a un vial y 1.500 m² destinado a una rotonda en suelo rústico (SG.DC.01).
 - Sistema general de comunicaciones con 4.860 m² (SG.DC.02) destinado a un puente sobre el río Tajo en suelo rústico (SG.DC.02) de los que 2.430 m² hay que obtenerlos a cargo del área de reparto, y el resto ya están obtenidos.
- Superficie construida: 469.621 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.
- Se permite un uso terciario con un porcentaje del 20% de la superficie máxima construida.
- A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios.
- El ámbito deberá prever la red separativa de aguas residuales con los puntos de vertido a través del correspondiente tanque de tormentas o sistema similar que podrá ser compartido para los tres sectores.
- Este ámbito se divide en tres (3) sectores según la imagen siguiente, dentro de una única área de reparto, si bien cuentan con el mismo aprovechamiento tipo:



La superficie construida de esta área de reparto se divide en los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial plurifamiliar: 262.988 m²c.
- Residencial plurifamiliar de protección: 112.709 m²c.
- Terciario: 93.924 m²c.

En función de los coeficientes de uso, establecidos en la modificación puntual 28, y considerando que el uso terciario asciende al 20% de la superficie total y que la vivienda protegida asciende al 30% de la superficie total residencial de acuerdo con el artículo 24 del TRLOTAU, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	262.988	1,35	355.033,80
Plurifamiliar protegido	112.709	1,09	122.852,81
Terciario	93.924	1,38	129.615,12
Total	469.621		607.501,73

Sector SUB.02.A

Las determinaciones básicas de este sector serían las siguientes:

- Superficie: 615.063 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 13.648 m² (SG.DC.01, SG.DC.02).
- Sistemas generales adscritos al sector 02.A:
 - SG.EL, con 44.611 m². Situado en el margen izquierdo del río Tajo.
 - SG.I.01, con 19.293 m². Correspondiente con el vial central.
- Edificabilidad: 295.751 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.
- La ejecución de este sector se realizará por gestión directa.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	165.621	1,35	223.588,40
Plurifamiliar protegido	70.980	1,09	77.368,20
Terciario	59.150	1,38	81.627,00
Total	295.751		382.583,60

Para el desarrollo de este sector hay que contar con las siguientes afecciones:

- El sector limita al este y al norte con el río Tajo, por lo que se debe analizar las posibles avenidas en su desarrollo.
- Área de protección arqueológica A.72 La Peraleda.
- Área de prevención arqueológica B.34 Terrazas San Bernardo- Peraleda.

A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la obtención del suelo de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Asimismo a cargo de este sector se debe prever el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

La proporción de este sector 02.A en área de reparto asciende a:

- 382.583,60 ua : 607.501,73 ua = 62,97665%

Sector SUB.02.B

Las determinaciones básicas de este sector serían las siguientes:

- Superficie: 194.466 m².
- Sistema general adscrito externo: 0 m².
- Sistemas generales adscritos al sector 02.B:
 - SG.I.01, con 18.327 m².
 - SG.I.02, con 5.658 m².
- Edificabilidad: 91.480 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.

Para el desarrollo de este sector hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera autonómica CM-4000.
- Área de protección arqueológica A.72 La Peraleda.
- Área de prevención arqueológica B.34 Terrazas San Bernardo- Peraleda.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	51.229	1,35	69.159,20
Plurifamiliar protegido	21.955	1,09	23.931,00
Terciario	18.296	1,38	25.248,50
Total	91.480		118.338,70

A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

La proporción de este sector 02.B en área de reparto asciende a:

- 118.338,70 ua : 607.501,73 ua = 19,4796%

Sector SUB.02.C

Las determinaciones básicas de este sector serían las siguientes:

- Superficie: 171.610 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 3.530 m² (SG.DC.01, SG.DC.02).
- Sistema general adscritos al sector 02.C:

- SG.I.02, con 6.316 m².
- SG.DV.C.01, con 3.355,00 m²
- SG.DV.C.02, con 8.400,00 m²
- Edificabilidad: 82.389 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.

Para el desarrollo de este sector hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera autonómica CM-4000.
- Área de protección arqueológica A.72 La Peraleda.
- Área de prevención arqueológica B.34 Terrazas San Bernardo- Peraleda.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coefficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	46.138	1,35	62.286,30
Plurifamiliar protegido	19.773	1,09	21.552,57
Terciario	16.478	1,38	22.739,64
Total	82.389		106.578,51

A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la obtención del suelo de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Asimismo a cargo de este sector se debe prever el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución del setenta por ciento (70%) de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

La proporción de este sector 02.C en área de reparto asciende a:

- 106.578,51 ua : 607.501,73 ua = 17,5437%

2.2.3. Sector SUB.03

Corresponde con una zona situada entre dos carreteras, ocupando un espacio cuadrangular que se adscribe a un nuevo sector de uso residencial, denominado Observatorio. Este sector surge con el fin de cumplir un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Toledo e Inmobiliaria Vistahermosa, como consecuencia de la cesión de terrenos efectuada por esta última para la ejecución de la variante en esta zona de la ciudad.

Es una zona limitada al norte por la carretera TO-21, antigua variante de la carretera de Avila, al sur limita con la avenida de Adolfo Suarez, antigua carretera N-403. En su interior cuenta con un vial que enlaza las dos vías anteriores.



Se propone que todo este ámbito quede clasificado como suelo urbanizable programado, para un uso mayoritario residencial. Las determinaciones básicas del nuevo sector serían las siguientes:

- Clasificación: Urbanizable.
- Superficie: 198.209 m².
- Uso global: Residencial.
- Usos compatibles: Terciario.
- Edificabilidad: 80.035 m² construidos sobre rasante
- Se permite un uso terciario con un porcentaje del 20% de la superficie máxima construida.
- Número máximo de viviendas: 555 viviendas.
- Alturas a determinar en el plan parcial de desarrollo.
- Coeficientes de uso: los marcados en la modificación puntual 28.
- Aprovechamiento tipo: 0,5223 ua.
- Se adscribe a este sector un sistema general de zonas verdes de 9.604 m².

Para el desarrollo de este sector industrial hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera del Estado TO-21.
- Área de protección arqueológica A.74 Tabordo-Buenavista.
- Área de prevención arqueológica B.33 Terraza Buenavista.

En función de los coeficientes de uso, establecidos en la modificación puntual 28, y considerando que el uso terciario asciende al 20% de la superficie total y que la vivienda protegida asciende al 30% de la superficie total residencial de acuerdo con el artículo 24 del TRLOTAU, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	44.819	1,35	60.506
Plurifamiliar protegido	19.209	1,09	20.938
Terciario	16.007	1,38	22.090
Total	80.035		103.533

A cargo de este sector se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 41 TRLOTAU

La presente modificación puntual 29 cumple con lo determinado en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), que se remite a las determinaciones del artículo 40 para no ser considerado como revisión de planeamiento general, tal y como se justifica a continuación.

La presente modificación puntual 29 no afecta a la ordenación global del territorio del municipio de Toledo, ni afecta a la estructura orgánica recogida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana vigente. Esta modificación afecta a tres zonas que han quedado muy definidas como consecuencia de las redes de infraestructuras de comunicaciones surgidas en los últimos años, de forma que son tres sectores muy localizados y perfectamente definidos, cuya delimitación responde a criterios de racionalidad sin que se haya acudido a los límites de propiedades.

Toledo cuenta con 83.459 habitantes, por lo que debido a que cuenta con más de 10.000 habitantes la innovación que se propone no puede ser superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

A este respecto se indica que las innovaciones producidas en dicho periodo, relativas a nuevos usos residenciales, se refieren a las siguientes:

- Unidad urbanística 43, Tres Culturas, regulada en el artículo 159 de las NNUU de la modificación puntual 28, con 28.543,78 m² construidos residenciales, que supone un total de 856 habitantes, calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.

Como consecuencia de esta modificación puntual 29, se obtendrían los siguientes aumentos:

- Sector 02, La Peraleda, con 376.808 m². construidos residenciales, que supone un total de 11.304 habitantes, calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.
- Sector 03, Observatorio, con 64.028 m². construidos residenciales, que supone un total de 1.920 habitantes, calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.
- Unidad Paseo de la Rosa, con 9.450 m². construidos residenciales, que supone un total de 283 habitantes, calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.

En este periodo también hay que contar con las innovaciones que no han supuesto incremento residencial al ser de uso industrial.

- Unidad urbanística 41, La Abadía, sin uso residencial.
- Sector 01, Ampliación del polígono industrial, sin uso residencial.

En este periodo también hay que contar con las innovaciones que no han supuesto incremento residencial ya que ha existido una reducción del mismo, como son las siguientes:

- Unidad urbanística 27, Vega Baja, con 217.748 m² de superficie en la que se preveía una densidad de 10 vivienda por hectárea, lo que supondría 218 viviendas del grado 6º con 500 m² de parcela con 0,50 m²/m² de edificabilidad neta, equivalentes a 54.500 m² construidos residenciales. Esto supone una reducción de 1.635 habitantes, calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.
- Unidad desarrollada en la Avenida de América, regulada en al artículo 123 de las NNUU de la modificación puntual 28, con 87 viviendas y 12.450 m² construidos residenciales. Esta unidad se ha reducido con respecto a que originalmente contaba el PGMOU.186 que correspondía con 6.375 m² de superficie ocupada (parcelas 140, 143 y 144 de la hoja 2 del plano 9P) y con 25.500 m² construidos residenciales para 300 viviendas. Se produce así una reducción de 13.050 m² residenciales que supone una reducción de 391 habitantes,

calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.

- En las denominadas unidades consolidadas, que se regulan por la ordenanza 3, existía una edificabilidad de 1,50 m²/m² sobre suelo neto, en el PGMOU.1986, que se ha reducido a 0,75 m²/m², lo que supone una reducción de 16.725 m² construidos residenciales, que supone una reducción de 501 habitantes, calculándolo de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.

Esto supone el siguiente resumen:

- Incremento de 14.363 habitantes
- Reducción de 2.527 habitantes.

Esto supone un incremento total de 11.836 habitantes que representa un 14,18% de la población existente en la ciudad de Toledo, que según el censo a 1 de enero de 2016 ascendía a 83.459 habitantes.

Es evidente que este porcentaje se reduce si se considerara la población total inicialmente prevista (tal y como reseña el apartado 2.a) del citado artículo 41 TRLOTAU), debido a que en la actualidad existen suelos urbanizados con capacidad de acogida de un número de viviendas que se pueden reseñar aproximadamente en las siguientes:

a) Residencial plurifamiliar

- San Antón. Existen varias parcelas de suelo urbano consolidado que pueden acoger una demanda de cincuenta (50) viviendas aproximadamente.
- San Bárbara. Se trata de un barrio consolidado en el que existe una transformación parcela por parcela a lo largo de todos los años. Las edificaciones se sustituyen para levantar construcción de mayor altura y con mayor aprovechamiento. En esta zona existe una capacidad de acogida elevada que se puede estimar en ciento cincuenta (150) viviendas.
- Estación ferrocarril. Esta zona se encuentra vacante contando con dos parcelas que están pendientes de urbanizar, pero que pueden acoger al menos ciento cincuenta (150) viviendas.
- Azucaica. Se trata de un barrio consolidado en el que existe una transformación parcela por parcela a lo largo de todos los años. Las edificaciones se sustituyen para levantar construcción de mayor altura y con mayor aprovechamiento. En esta zona existe una capacidad de acogida que se puede estimar en cien (100) viviendas.
- Polígono Santa María Benquerencia. Se trata de un barrio consolidado en el que existen muy pocas parcelas vacantes. En esta zona existe una capacidad de acogida elevada que se puede estimar en doscientas (200) viviendas.

No se considera las posibles actuaciones en el Casco Histórico de Toledo, ya que las mismas se basan fundamentalmente en la rehabilitación de las construcciones existentes, de forma que el incremento de superficie construida es muy reducido. Esta misma consideración se produce en La Antequeruela, Covachuelas, Santa Teresa, Los Bloques, Palomarejos y Buenavista.

b) Residencial unifamiliar

- San Bernardo. La segunda fase de esta urbanización cuenta con un número elevado de parcelas vacantes, en las que se pueden ubicar doscientas (200) viviendas de muy baja densidad.
- Monte Sión. La urbanización cuenta con un número aproximado de ochenta (80) parcelas con capacidad para ubicar viviendas de muy baja densidad.
- La Bastida. La urbanización cuenta con una zona vacante de parcelas en las que se pueden ubicar unas cuarenta (40) viviendas.
- La Legua. Existe la posibilidad de construir en las parcelas vacantes de esta urbanización unas doscientas (200) viviendas. Este ámbito tiene una superficie media por vivienda de 240 m²c.

- El Beato. Existe la posibilidad de construir en las parcelas vacantes de esta urbanización unas doscientas cincuenta (250) viviendas. Este ámbito tiene una superficie media por vivienda de 180 m²c.
- Cigarrales. Se trata de una zona con una densidad muy baja al contar con grandes parcelas, muchas de las cuales están vacantes. Existe una posibilidad de ubicar unas cincuenta (50) viviendas.
- La Sisle. Se trata de una zona con grandes parcelas, muchas de las cuales están vacantes. Existe una posibilidad de ubicar unas cincuenta (50) viviendas.

c) Unidades de actuación Vega Baja y Circo Romano.

Con independencia de estas zonas, hay que indicar que existen tres unidades de actuación, con uso residencial, que se han aprobado en los últimos años en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, y que no se han desarrollado por diversos problemas surgidos de carácter patrimonial, y que son las siguientes:

- Unidad actuación 06 (Cristo de la Vega): 98 viviendas, con una superficie residencial construida de 9.368 m².
- Unidad de actuación 25 (Circo Romano): 300 viviendas, con una superficie residencial construida de 42.753 m².
- Unidad Vega Baja: 1.300 viviendas, con una superficie residencial construida de 170.739 m².

Todos estos ámbitos cuentan con el siguiente resumen:

- a) Residencial plurifamiliar: 650 viviendas.
- b) Residencial unifamiliar: 870 viviendas.
- c) Ámbitos de actuación Vega Baja y Circo Romano: 1.698 viviendas, con 222.860 m² construidos sobre rasante de uso residencial.

Considerando estos ámbitos, de acuerdo con el apartado 2.a) del citado artículo 41 TRLOTAU, y suponiendo una densidad de 2,19 habitantes por vivienda, el número de habitantes podría llegar a ser de 7.047 que sumados a los 83.459 significarían un total de 90.506 habitantes totales. En este caso el incremento de 11.836 habitantes representaría un 13,08% de la población máxima.

4. ESTABLECIMIENTO DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

4.1. Definición de las categorías de suelo rústico

Como consecuencia de la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª 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, el Plan General de 1986 establece unas protecciones del suelo rústico distintas de las que se recogían en el plan anulado.

Por este motivo en esta modificación puntual 29 se ha realizado un análisis de las afecciones existentes en este suelo con el fin de poder determinar con claridad las distintas categorías del mismo. En este sentido se han empleado las bases gráficas suministradas por las administraciones competentes para poder ubicar los suelos en los que se debe tener una protección especial de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente, por ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

De esta forma se han previsto en la presente modificación puntual las siguientes categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección:

a) Suelo rústico no urbanizable de protección natural, por razón de los valores naturales de los mismos a los siguientes terrenos:

- Los terrenos que presenten Hábitat y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Los montes catalogados de utilidad pública existentes en el municipio.

a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, en el cual se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo siguiente.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico. Se establecen como zonas de protección de los cauces los terrenos comprendidos en la zona de policía de cien (100) metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de este Reglamento así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha».

c) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público pecuario. En este caso se clasifican las vías pecuarias existentes en el municipio, con sus anchuras, así como dos franjas de protección de cinco (5) metros a ambos lados de las mismas.

d) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural. En este caso se adscriben los terrenos delimitados en la Carta arqueológica, en suelo rústico, como áreas de protección arqueológica y que se determine su inclusión en esta categoría por indicación de la consejería competente en materia de protección de patrimonio.

e) Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno. Se establecen varias zonas que merecen una especial protección por su valor estético.

f) Suelo rústico no urbanizable de protección forestal. Se establecen varias zonas que merecen una especial protección por la existencia de elementos de interés correspondientes con diversos hábitats.

g) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural agrícola. En este caso se distinguen los suelos, no clasificados en categorías anteriores, que deban contar con una mayor protección por razón de su potencialidad para el uso expresado.

h) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural extractiva. En este caso se distinguen los suelos con usos extractivos, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

i) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, por razón de la preservación de la funcionalidad de dichas infraestructuras, tales como autopistas, autovías, carreteras, caminos públicos, líneas eléctricas aéreas de alta tensión, canales, ferrocarriles, estaciones depuradoras, depósitos de agua y similares.

De acuerdo con la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

- Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de protección, cuando no discurren por suelo urbano consolidado o no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En zonas urbanas o incluidas en desarrollos urbanísticos, la zona de protección puede utilizarse para integrar el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.
- Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En este último supuesto, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación. (D 177/2010).

De acuerdo con la disposición adicional tercera del Reglamento de Suelo Rústico, a los efectos del artículo 5.1.b) del Reglamento de podrán no ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural aquellos terrenos que expresamente se indiquen bien en el informe emitido al efecto por la Consejería competente en materia de medio ambiente, bien en los instrumentos de planificación para la protección de espacios y recursos naturales.

4.2. Supresión o reducción de suelos urbanizables

Como consecuencia de las anteriores categorías se debe proceder a la supresión de diversos ámbitos clasificados como suelo urbanizable no programado en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1.986, y que no se encuentran desarrollados en la actualidad. Estos ámbitos son los siguientes:

- Unidad urbanística 24: Ampliación residencial del polígono
- Unidad urbanística 31: Montecillo.
- Unidad urbanística 36: Carretera de Madrid margen derecho
- Unidad urbanística 37: Carretera de Madrid margen izquierdo:

Asimismo se ha reducido el ámbito de la unidad urbanística 40, denominada Huerta de Pavón, como consecuencia de las afecciones de este suelo rústico.

5. MODIFICACION DEL REGIMEN DE USOS EN EL SUELO RUSTICO

5.1. Justificación de la modificación del régimen de usos en suelo rústico

Como consecuencia de lo establecido en la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61, se prevé una modificación del régimen de usos en el suelo rústico.

En la citada Ley 8/2014 se introducen una serie de modificaciones que afectan el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos en los que se regula el régimen de suelo rústico, con el fin de aumentar las actividades que tiene cabida en este suelo rústico, entre otras modificaciones.

Así, en el artículo 54, se suprimen la altura máxima de seis (6) metros establecida para la construcciones en suelo rústico.

En este mismo artículo se modifica completamente el régimen de los usos y actividades que pueden ubicarse en el suelo especialmente protegido.

En el artículo 61 se establece la remisión de estas posibles actividades permitidas en este suelo en la obtención de la calificación urbanística en el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Esta modificación no supone modificación alguna de la clasificación del suelo rústico de reserva ni de ninguna de las categorías del suelo rústico no urbanizable de protección especial, ya que se mantienen las mismas que se recogían en el Plan de Ordenación vigente.

5.2. Modificación del régimen de usos y actividades en el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Como consecuencia de lo establecido en la Ley 8/2014, se modifica el régimen de usos en el suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección, para lo que se han modificado los artículos correspondientes de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

De esta forma, y con independencia del ajuste a nuevas legislaciones sectoriales que se han recogido en los artículos de este suelo rústico no urbanizable de especial protección, se han reajustado los usos permitidos y prohibidos en el anterior texto, de forma que se remiten a lo establecido en el apartado 4 del artículo 54 TRLOTAU, de acuerdo con la nueva redacción del la Ley 8/2014.

6. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y USOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

El Ayuntamiento ha efectuado la redacción de unas ordenanzas municipales de urbanización, y otras de edificación y usos del suelo con el fin de poder dar una mayor agilidad a la gestión futura de las mismas. Esta medida conlleva la necesaria coordinación de estas nuevas ordenanzas con las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, de forma que en estas se han mantenido las condiciones que se establecen en el TRLOTAU y en el artículo 43 y siguientes del RPLOTAU.

Así el artículo 44 RPLOTAU establece las condiciones que deben tener las normas urbanísticas de los diferentes usos y de las edificaciones. Así en las normas urbanísticas del POM deben contener los siguientes aspectos:

1. *La regulación común a los distintos usos de desarrollo posible en cada clase de suelo.*
2. *La regulación general de topologías y sistemas de medición de los parámetros edificatorios, así como el establecimiento de las condiciones de habitabilidad y las dimensiones de los diferentes elementos constructivos.*
3. *La regulación concreta de los sistemas generales (SG).*
4. *El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público ubicados en el término municipal, según las previsiones de la legislación sectorial aplicable.*
5. *Las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada zona de ordenación urbanística (ZOU), ámbito de operación de reforma interior, unidad de actuación (UA) y sector (S), todas ellas expresivas de los parámetros y las características básicas de los mismos.*
6. *Las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el Plan.*
7. *Las normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que queden sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que sean asumidas por el nuevo planeamiento general.*
8. *El sistema de conexión entre el contenido dispositivo de las normas urbanísticas y las normas transitorias y las determinaciones representadas gráficamente en la planimetría a que unas y otras se refieran.*
9. *El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.*

De igual forma el artículo 45 RPLOTAU establece las condiciones que deben tener las normas urbanísticas del suelo rústico:

Las normas urbanísticas identificarán en el suelo rústico (SR) las áreas de reserva (SRR) y las áreas no urbanizables de especial protección (SRNUEP), estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico-urbanísticas y condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las mismas, con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1 998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Y el artículo 46 RPLOTAU establece las condiciones que deben tener las normas urbanísticas reguladoras del suelo urbano:

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

2º. En el suelo urbano no consolidado (SUNC) sometido a una operación de reforma interior, delimitación de las áreas espaciales y definición de los criterios, parámetros urbanísticos y objetivos que deberán presidir la ordenación detallada (OD).

3º. En el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, además de las determinaciones señaladas en el punto 1º anterior, el cociente para el cálculo de las reservas dotacionales al que se refiere el artículo 33.3.a) de este Reglamento.

4º. En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

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

Y el artículo 47 RPLOTAU establece las condiciones que deben tener las normas urbanísticas reguladoras del suelo urbanizable:

- 1. Las normas urbanísticas establecerán, para el suelo urbanizable (SUB) cuya ordenación detallada (CD) establezca directamente el Plan de Ordenación Municipal (POM), las previsiones contempladas en el apartado 1º del artículo anterior.*
- 2. Para el suelo urbanizable (SUB) no comprendido en el número anterior las normas urbanísticas fijarán los parámetros y las características básicas de cada sector (S), regulando en todo caso:*
 - a) La superficie total del sector o sectores (S), indicando, en su caso, la correspondiente a los sistemas generales (SG) a ellos adscritos.*
 - b) El uso global y los compatibles en cada sector (S), así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.*
 - c) La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.*

Estas condiciones, a su vez, están recogidas de forma más detallada en el Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, cuyo principal objetivo es especificar el contenido de los distintos documentos integrantes de los planes, de manera que resulten óptimamente definidas las determinaciones que constituyen los mismos, en desarrollo y de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y su Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Esta Norma Técnica especifica la necesidad de contar con un Título IV para regular las edificaciones, cuyo objeto es establecer la regulación general de las tipologías, parámetros edificatorios y dimensiones de las diferentes edificaciones. Para ello establece el contenido de dicho título:

Se tratarán los siguientes temas:

- Tipologías edificatorias utilizadas en la determinación de la ordenación urbanística, estableciendo sus características y condiciones.*
- Criterios de medición de la altura, tanto interior como exterior de las edificaciones, en relación con el número de plantas y con la distancia desde el terreno a los distintos elementos constructivos de las mismas.*
- Criterios de medición de la ocupación del suelo por las edificaciones así como de la superficie construida y útil de las mismas.*
- Características y condiciones de las edificaciones, tanto de sus espacios comunes como privativos, de sus elementos exteriores y de las parcelas en las que se localizan teniendo en cuenta lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en el resto de normativa aplicable.*
- Características condiciones técnicas y constructivas de las instalaciones que deberán preverse en las edificaciones y solares teniendo en cuenta lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en el resto de normativa aplicable.*

De igual forma la Norma Técnica especifica la necesidad de contar con un Título VIII para regular las normas de urbanización, cuyo objeto es establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de los proyectos y ejecución de las obras de urbanización. Para ello establece el contenido de dicho título:

Sin perjuicio de la remisión a las correspondientes ordenanzas de urbanización prevista en el Reglamento de Planeamiento, se tratarán los siguientes aspectos:

- Condiciones generales que deben reunir los Proyectos de Urbanización, así como a su procedimiento de aprobación.*
- Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.*

- *Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, de suministro de energía eléctrica, en media y baja tensión, de alumbrado público, de gas y de telecomunicaciones.*
- *Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de acondicionamiento, ajardinamiento y plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes, así como la instalación de mobiliario urbano.*
- *Condiciones de diseño y ejecución de cualquier otra instalación urbana que el plan considere necesario ejecutar en previsión de sus determinaciones.*

Estamodificación 29 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha recogido en las normas urbanísticas la adecuación a estos criterios remitiendo las condiciones y los aspectos no reglamentados en la NTP ni en el RPLOTAU a las ordenanzas municipales citadas. Por este motivo las normas urbanísticas, que se han modificado no incluyen aspectos que están regulados por ordenanzas municipales actualmente vigentes, ni por las ordenanzas que ahora se proponen.

Las ordenanzas municipales surgen con el fin de establecer unas reglas, de aplicación sencilla, pero que responden a soluciones técnicas establecidas en la legislación vigente y en la práctica diaria contrastada. Además estas ordenanzas incorporan parte de la herencia histórica y cultural de la ciudad, de forma que las transformaciones sean el reflejo de una tendencia de la propia ciudad. Si bien las líneas generales de una ciudad pueden mantenerse estables durante cierto tiempo, al ser fruto de su historia, los detalles cambian constantemente y pueden llevar a dar una imagen distorsionadora de aquella, lo que conlleva un pequeño control para evitarlo.

De ahí la importancia de establecer una reglamentación de los espacios vacíos de la escena urbana en cuanto a la forma y manera de ser transformados, en las llamadas actuaciones urbanizadoras. Además es fundamental que estas normas queden coordinadas en el tiempo con las soluciones propuestas para las edificaciones, y con las normas de otros objetos menores como son los anuncios o la alteración que se produce en el espacio urbano por la publicidad latente en todos los lugares públicos y privados.

Por estos motivos la ordenanza de normas de urbanización se debe analizar conjuntamente con la ordenanza de normas de edificación, y con las ordenanzas más específicas en materia de escena, entorno o paisaje urbano como son las normas en materia de arbolado y de publicidad exterior.

Las citadas ordenanzas municipales surgen al amparo del artículo 16 del 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 (DOCM 21.05.2010), establece las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización. A este respecto establece las siguientes disposiciones con respecto a las Ordenanzas Municipales de Urbanización:

2. *Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización:*

- a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.*
- b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Instrucciones Técnicas dictadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

7. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

7.1. Consideraciones generales

Como consecuencia de las modificaciones en el régimen del suelo rústico, y las relativas a las condiciones de urbanización y edificación de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, citadas en los apartados anteriores, se ha adecuado la totalidad del documento de estas normas urbanísticas al Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).

Se ha editado un nuevo texto que incluye básicamente todos los aspectos del anterior Plan, tras la anulación del Plan de 2007 por sentencia judicial, pero que se ha adecuado en cuanto a la legislación urbanística y sectorial actual, ya que la que se recogía en el anterior documento databa del año 1986, y no comprendía una importante legislación surgida en esta última década.

Las nuevas normas urbanísticas recogen, por tanto, de forma articulada y organizadas en títulos, secciones y subsecciones, con indicación expresa, en el articulado del texto, de lo que forma parte de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Las referencias literales en la normativa a leyes, reglamentos u otros documentos externos se han distinguido con letra cursiva de tamaño inferior al del resto, indicando su procedencia.

Estas normas urbanísticas regulan los usos del suelo y las edificaciones, la ordenación del suelo urbano, la ordenación del suelo urbanizable y la ordenación del suelo rústico. Dentro de estas normas no se ha alterado ningún aspecto relativo a aprovechamientos, densidades, intensidades ni usos en los suelos urbanos y urbanizables. El suelo rústico recoge nuevas categorías con respecto al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986, correspondiente a la modificación 28, habiéndose basado en las delimitaciones que recogía el plan anulado, si bien se han reajustado algunas de ellas en función de la legislación sectorial. Entre estas se destaca la protección ambiental de todos los arroyos y del propio río Tajo, y la protección natural de los montes públicos y los hábitats prioritarios.

Las normas urbanísticas se han estructurado siguiendo la clasificación en títulos y secciones descrita en en el citado Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales, por lo que la estructura completa de las mismas se ha modificado con respecto a la existente en el documento aprobado.

7.2. Coeficientes de uso

En la memoria justificativa de la modificación puntual número 28 se justificaban los nuevos coeficientes de uso para aplicar en el municipio de Toledo.

8. DEFINICION DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES

8.1. Sistemas generales ejecutados

En esta modificación se han recogido los nuevos sistemas generales que existen en el municipio y que han afectado a la estructura orgánica prevista primitivamente. Existen varios sistemas generales que se han ejecutado en los últimos años y que se recogen en el presente documento, destacando los siguientes:

- a) Con respecto a los sistemas generales viarios.
- Autopista de peaje AP-41.
 - Circunvalación sur de Toledo.
 - Autopista de los Viñedos.
 - Autopista N-403, y conexión con circunvalación Buenavista.

Asimismo se ha previsto como sistema general viario la avenida de Mas del Rivero, que se divide en dos zonas. La primera, correspondiente con el ensanchamiento del vial de 11.787 m² de superficie, se adscribe a la unidad Ampliación de Santa Teresa. La segunda corresponde con la ampliación de la rotonda de Avila, que cuenta con una actuación de 1.250 m², dentro de la que se prevé la expropiación de la parcela catastral 1442001VK1114A0001EA, que cuenta con 288 m² de superficie y tiene una vivienda construida.

- b) Con respecto a los sistemas generales de abastecimiento de agua
- Depósitos de agua en Buenavista.

- c) Con respecto a los sistemas generales de saneamiento.
- Estación de aguas Residuales en Estiviel.
 - Colector general de aguas residuales.
 - Colector del arroyo del Aserradero.

La Estación de aguas residuales en Estiviel se encuentra ejecutada y en funcionamiento en la actualidad, se ubica al oeste del municipio estando recogida en la documentación gráfica de esta modificación puntual, y que se puede ver en la siguiente imagen, en la que aparece trazada el emisario que enlaza la nueva estación con la anterior ubicada en la zona de Los Lavaderos.



- d) Con respecto a los sistemas generales de recogida de residuos
- Planta de recogida de residuos en el sitio de Aceituno.

8.2. Sistemas generales previstos

En esta modificación puntual se han previsto diversos sistemas generales viarios y de espacios libres, adscritos al área de reparto 02.

8.2.1. Sistemas generales viarios externos

En esta modificación se ha previsto la conexión de los nuevos sectores situados en el área de reparto AR.02, con la circunvalación sur de Toledo (CM-40) a través del Camino de Albarreal a Toledo, enlazando en la actual rotonda de la avenida de La Legua.

Para ello se prevé la ejecución de los siguientes sistemas generales viarios:

a) Sistema general de comunicaciones SG.DC.01, que discurre al sur del río Tajo y comunica el sector SUB.02 con el futuro puente sobre el río Tajo. Consta de un tramo recto de 736 metros de longitud con una anchura de 18 metros, lo que significa una superficie de 13.248 m². Asimismo cuenta con una zona destinada a rotonda de 1.500 m² de superficie.

Este sistema general se ubica en un suelo clasificado como rústico de reserva. La obtención del suelo es a cargo del área de reparto AR.02, de forma que a cada sector de la misma se le adscribe la superficie que figura en la ficha del mismo para este vial y para la parte del puente que se requiere obtener, con las siguientes superficies:

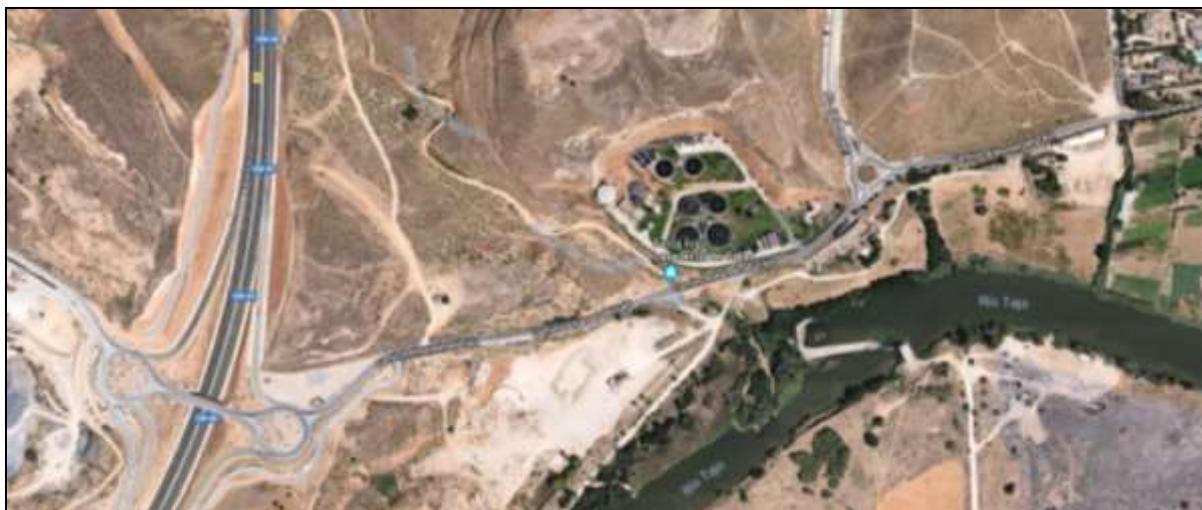
- SUB.02.A: 13.648,00 m²
- SUB.02.B: 0 m².
- SUB.02.C: 3.530,00 m².

El costo de la ejecución de las obras de este sistema general se estima en 1.179.840 euros, y será a cargo del área de reparto AR.SUB.02.

En el caso de que antes de la aprobación del plan parcial y de la adjudicación de la actuación urbanizadora correspondiente a este sector, existiera otra propuesta en la misma zona de esta actuación, se podrían recalcular los porcentajes a cargo de cada sector de los sistemas generales anteriores citados.

b) Sistema general de comunicaciones SG.DC.02 destinado a un puente sobre el río Tajo en suelo rústico (SG.DC.02).

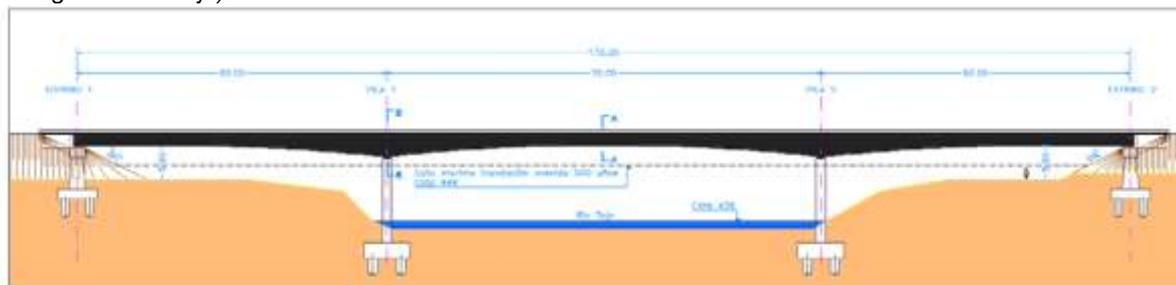
En esta modificación se ha previsto la conexión de los nuevos sectores situados en el área de reparto AR.02, con la circunvalación sur de Toledo (CM-40) a través del Camino de Albarreal a Toledo, enlazando en la actual rotonda de la avenida de La Legua. Se prevé un puente sobre el río Tajo entre la zona de la Peraleda que enlazará esta zona con la carretera



Este puente correspondía con el sistema general V-47 del plan anulado existiendo un anteproyecto del citado puente que establecía las características del mismo, que se recogen a continuación.

La anchura del río en el punto de cruce es aproximadamente de 65,00 metros con vega de inundación en ambas márgenes del río. La cota del río es la 435,00 mientras que en la vega la cota es aproximadamente de 441,80 en la margen izquierda y de 442,30 en la margen derecha.

El puente proyectado es una estructura de tramo recto con tres vanos de 50,00 m – 70,00 m – 50,00 m, con un vano central que salta el río Tajo sin colocar pilas dentro del cauce y unos vanos de compensación del 70% del vano principal. Los vanos de compensación se sitúan bajo la llanura de inundación con un gálibo mínimo de 5,50 m para permitir el paso de vehículos y dejar libre la zona de policía de la C.H.T (Confederación Hidrográfica del Tajo).

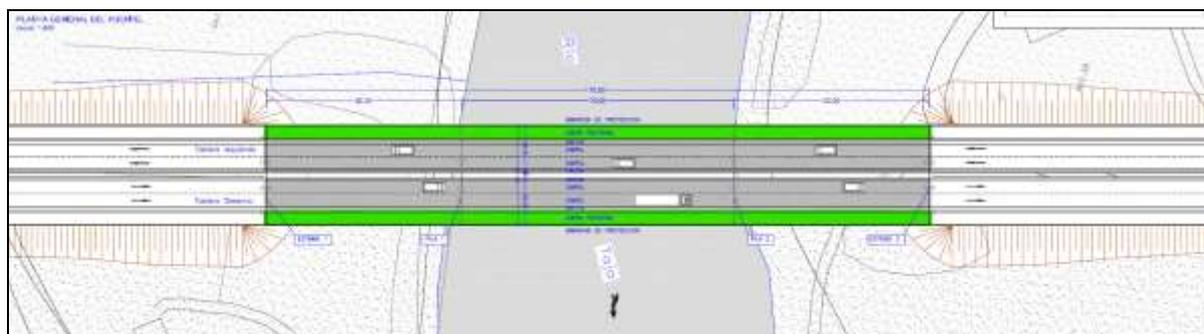


El vial V-47 en el PEI se proyecta con doble calzada, por lo que la sección transversal propuesta es un doble cajón, generando dos puentes gemelos, con un canto de 3,50 m sobre pilas y 1,75 m en el centro de vano y estribos. Cada puente tiene una anchura de 12,50 m, disponiendo un arcén interior de 0,50 m, dos carriles de 3,25 m y un arcén exterior de 1,00 m, con una zona peatonal de 4,00 m. La separación transversal entre puentes puede ser variable según el bulvar central definitivo que se decida en el vial.

El puente se proyecta en hormigón HA-35 postesado continuo de canto variable parabólico, con variación de anchura en almas y losa inferior. El canto sobre pilas es de 3,50 m mientras que en el centro de vano y estribos el canto se reduce a 1,75 m.

Las pilas se apoyan sobre encepados rígidos situados en la márgenes del río con pilotes de 1500 mm de diámetro hasta profundidades de 25 m y realizados con camisa de chapa recuperable. Las pilas se materializan mediante hormigón armado y en el diseño final se tendrá en consideración la fuerte componente estética que las pilas pueden jugar en este tipo de puentes.

Los estribos se proyectan como estribos abiertos con pantallas apoyadas sobre encepados rígidos y pilotados con pilotes similares a los de las pilas, aunque quizá un poco más largos por estar el aluvial más alto. El derrame de tierras, con un talud del 2H:1V en los estribos sirve para integrar más el puente en el entorno y evitar pintadas en los muros. Al estar pilotados está limitado el asiento, que es básico para una estructura hiperestática como la proyectada.



Las vinculaciones de apoyo del tablero con las pilas será de apoyo a torsión materializado con dos apoyos de neopreno zunchado, el apoyo en estribos también será de empotramiento a torsión con dos neoprenos. Por la relación de luces no se prevé el disponer riostras para evitar levantamiento de apoyos.

Desde el punto de vista constructivo, para evitar la invasión del cauce durante la ejecución del tablero y hacer compatible la construcción del puente con unas correctas medidas medioambientales se realiza por avance en voladizo; partiendo desde las pilas con dos carros de avance a cada lado. En la zona de la vega de inundación puede construirse el vano lateral mediante una cimbra cuajada. Como variante del avance en voladizo "in situ" puede realizarse por dovelas prefabricadas. La cota de avenida de 500 años Q500 en este tramo se sitúa en la

444,00, por debajo de los neoprenos de apoyo en pilas y estribos. La sección libre de desagüe que permite la estructura es de 1005 m², lo que equivale a una velocidad de desagüe muy moderada de 2,00 m/s.

En el anteproyecto, redactado por el ingeniero Sánchez de León por encargo del Ayuntamiento de Toledo, se estima un presupuesto de ejecución material de este puente de 2.748.676,89 euros de ejecución Material, lo que sumado a los gastos generales y el beneficio industrial supone un total de 3.270.925,50 euros.

8.2.2. Sistemas generales internos

Dentro del área de reparto AR.02 se han adscrito los siguientes sistemas generales:

- Sistema general espacios libres en margen del río Tajo con 44.611 m² (SG.DV), adscrito al sector SUB.02A.
- Sistema general espacios libres en el lindero de Los Pozos con 11.755 m² (SG.DV), adscrito al sector SUB.02C.
- Sistema general viario correspondiente con la transformación de la carretera de Parapléjicos, con 37.530 m². (SG.I.01), adscrito a los sectores SUB.02A y SUB.02B.
- Sistema general correspondiente al desdoblamiento de la carretera de La Puebla, CM-4000, con 11.974 m². (SG.I.02), adscrito a los sectores SUB.02B y SUB.02C.

Todos ellos están dentro del área de reparto y se adscriben a los sectores de la siguiente manera:

- Sistema general adscritos al sector 02.A:
 - SG.EL, con 44.661 m². Situado en el margen izquierdo del río Tajo.
 - SG.I.01, con 19.293 m². Correspondiente con el vial central.
- Sistema general adscritos al sector 02.B:
 - SG.I.01, con 18.237 m².
 - SG.I.02, con 5.658 m².
- Sistema general adscritos al sector 02.C:
 - SG.I.02, con 6.316 m².
 - SG.DV.C.01, con 3.555,00 m²
 - SG.DV.C.02, con 8.400,00 m²

9. MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

9.1. Catálogo en el ámbito del Casco Histórico de Toledo

A instancias de diversos particulares se han solicitado las modificaciones del Catálogo del Plan Especial del casco Histórico de Toledo, con respecto a diversos inmuebles existentes dentro de este ámbito. Se propone la siguiente modificación del Catálogo:

Parcela Catastral	Situación	Nivel protección actual	Nivel protección propuesto	Observaciones
17280-13	Plaza de las Carmelitas Descalzas 1	Ambiental	Parcial	Comisión Especial Patrimonio 21/01/2011
26290-13	Callejón Menores 12	Ambiental	Parcial	Comisión Especial Patrimonio 22/09/2011
25305-02	Cristo de la Luz 9	Ambiental	Parcial	Comisión Especial Patrimonio 02/02/2012
22235-12	San Cipriano 4	-	Parcial	Comisión Especial Patrimonio 02/10/2008
26250-04	Cardenal Cisneros 12	Ambiental	Parcial	Comisión Especial Patrimonio 19/04/2010
25278-07	Granada 3	Ambiental	Parcial	Comisión Especial Patrimonio 19/12/2006

Como consecuencia de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 19 de septiembre de 2005 se deben efectuar las siguientes modificaciones en el Catálogo del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, que quedan incorporados con el nuevo nivel de protección que se detalla a continuación. Además en la primera tabla se incluyen inmuebles, que siendo Bien de Interés Cultural no se incluían en el catálogo del Plan Especial del Casco Histórico con el nivel adecuado.

PROTECCION INTEGRAL. NIVEL M. MONUMENTOS (Artículo 1.5 PECHT)		
ELEMENTO CATALOGADO	SITUACION	NIVEL PROTECCION
CASA DEL TEMPLE	PLAZA DEL SECO	M
CONVENTO COMENDADORAS DE SANTIAGO		M
CONVENTO DE LA CONCECION BENEDICTINA		M
SEMINARIO MENOR (PALACIO CEDILLO)		M

PROTECCION INTEGRAL. NIVEL M. MONUMENTOS (Artículo 1.5 PECHT)		
ELEMENTO CATALOGADO	SITUACION	NIVEL PROTECCION
CONVENTO DE MADRE DE DIOS	CALLE ALFONSO XII	M
ANTIGUO HOTEL CASTILLA	PZA SAN AGUSTIN	M
PUERTA DEL VADO	ANTEQUERUELA	M
TORRE ALMOFALA	ANTEQUERUELA	M

9.2. Catálogo en el resto de los ámbitos del municipio.

Tras la anulación del Plan de 2007, queda sin soporte normativo el Catálogo Monumental que se aprobó con este planeamiento, y que afecta a los siguientes inmuebles, para los que se propone la oportuna catalogación:

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL		
ELEMENTO CATALOGADO	SITUACION	NIVEL PROTECCION
ATALAYA	DEHESA DE LAS NIEVES	INTEGRAL
CASA DEL CIGARRAL EL BOSQUE	CIGARRALES	INTEGRAL
CASA PALACIO DE MIRABEL	CIGARRALES	INTEGRAL
CEMENTERIO MUNICIPAL (Atrio, Iglesia y Construcciones asociadas)	PALOMAREJOS-S. ANTON	INTEGRAL
CEMENTARIO DE LA MISERICORDIA	VEGA BAJA	INTEGRAL
CONVENTO DE SAN BERNARDO (MONTESION)	SAN BERNARDO	INTEGRAL
EDIFICIO SABATINI	VEGA BAJA	INTEGRAL
ERMITA DEL ANGEL	CRTA PUEBLA	INTEGRAL
ERMITA DE LA BASTIDA	LA BASTIDA	INTEGRAL
ERMITA CRISTO DE LA VEGA	VEGA BAJA	INTEGRAL
ERMITA NTRA SRA DE LA GUIA	SANTA BARBARA	INTEGRAL
ERMITA Y VENTA DE SAN EUGENIO	SAN ANTON	INTEGRAL
ERMITA SAN JERONIMO	CIGARRALES	INTEGRAL
ERMITA DE SAN ROQUE	SAN ANTON	INTEGRAL
ESCULTURA LUGAR DE ENCUENTROS V	PUERTA ALFONSO VI	INTEGRAL
ESCULTURAS DE REYES	CRTA MADRID	INTEGRAL
ESTACION FERROCARRIL	SANTA BARBARA	INTEGRAL
FUENTE CABRAHIGOS	SANTA BARBARA	INTEGRAL
FUENTE PUENTE AZARQUIEL	COVACHUELAS	INTEGRAL
FUENTE	PLAZA AYUNTAMIENTO	INTEGRAL
MOLINOS DE AZUMEL	VEGA BAJA	INTEGRAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MOLINOS DE SAFONT	SAFONT	INTEGRAL
MONUMENTO AL SAGRADO CORAZON	VEGA BAJA	INTEGRAL
PALACIO DE GALIANA	VEGA RIO TAJO	INTEGRAL
PLAZA DE TOROS	SAN LAZARO	INTEGRAL
PRESA DE BUENAVISTA	BUENAVISTA	INTEGRAL

NIVEL DE PROTECCION PARCIAL

ELEMENTO CATALOGADO	SITUACION	NIVEL PROTECCION
CASA DE CAMPO	LOS LAVADEROS	PARCIAL
CASA DE CAMPO	DEHESA DE LAS NIEVES	PARCIAL
CASA DE CAMPO (VENTA)	LA ALBERQUILLA	PARCIAL
CIGARRAL EL ANGEL	CIGARRALES	PARCIAL
CIGARRAL BUENAVISTA	CIGARRALES	PARCIAL
CIGARRAL DE MENORES	CIGARRALES	PARCIAL
CIGARRAL DE LA CADENA	CIGARRALES	PARCIAL
CONJUNTO DE LA FABRICA DE ARMAS	VEGA BAJA	PARCIAL
ERMITA NTRA SRA DESAMPARADOS	MIRADERO	PARCIAL
GRUPO ESCOLAR RECONQUISTA	AVDA RECONQUISTA	PARCIAL
HOSPITAL PROVINCIAL	SANTA BARBABA	PARCIAL
OBSERVATORIO GEOFISICO	CRTA AVILA	PARCIAL
PABELLON MANDO ESCUELA GIMNASIA	DUQUE DE LERMA	PARCIAL

NIVEL DE PROTECCION AMBIENTAL

ELEMENTO CATALOGADO	SITUACION	NIVEL PROTECCION
BLOQUE DE VIVIENDAS	AVDA RECONQUISTA	AMBIENTAL
JARDINES DE LA VEGA	PASEO MERCHAN	AMBIENTAL
JARDINES DE SAN BERNARDO	SAN BERNARDO	AMBIENTAL
MINA DE SAFONT	COVACHUELAS	AMBIENTAL
RUINAS DEL MONASTERIO DE LA SISLA	ACADEMAI	AMBIENTAL
RUINAS DE SAN PABLO	ANTEQUERUELA	AMBIENTAL
VENTA DEL ALMA	CIGARRALES	AMBIENTAL

10. FICHAS DE LOS NUEVOS AMBITOS URBANISTICOS

Como ya se ha indicado los nuevos suelos urbanos no consolidados son los siguientes:

- UA.100. Paseo de la Rosa zona A.
- UA.101. paseo de la Rosa zona B.

Como ya se ha indicado los nuevos suelos urbanizables se refieren a los siguientes:

- SUB.01. Ampliación del Polígono Industrial.
- SUB.02.A. La Peraleda zona norte.
- SUB.02.B. La Peraleda zona oeste
- SUB.02.C. La Peraleda zona este.
- SUB.03. Obervatorio.

TOLEDO, JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO
IGNACIO ALVAREZ AHEDO
ARQUITECTO MUNICIPAL

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.100 oeste
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Sector suelo no consolidado (artículo 45 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al este del barrio de Santa Bárbara corresponde con una zona industrial cuyas actividades se prevén suprimir para ubicar un uso residencial plurifamiliar, ejecutando a su cargo la urbanización de la zona verde colindante y el vial de acceso desde la rotonda existente.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)	21.000 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	0 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	No se establece %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)	21.000 m ²	
D.5.- Uso mayoritario	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)	0,50 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)	3 hab./100 m ²	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	10.500 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	AR.UA.100oeste	0,6414 ua./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida	30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<ul style="list-style-type: none"> Deberá contar con informe favorable de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Deberá contar con las protecciones acústicas correspondientes. Deberá aportar un Estudio de Avenidas con respecto al arroyo de la Rosa y contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura. Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,09; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38. 		

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.100 m ²
	E.1.2. Equipamientos	2.100 m ²
	E.1.3. Aparcamientos públicos	52 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	A determinar en el PAU m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación	Residencial Plurifamiliar, Residencial de protección y Terciario	
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en CLM y la Orden VIV/561/2010. Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional (conjuntamente con la unidad 100 este en proporción a su aprovechamiento tipo) para la urbanización de la zona verde colindante de 19.705 m² de superficie y del acceso rodado desde la rotonda. Deberá resolver las conexiones de las redes de infraestructuras correspondientes. 		

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.100 este
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Sector suelo no consolidado (artículo 45 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Situado al este del barrio de Santa Bárbara corresponde con una zona industrial cuyas actividades se prevén suprimir para ubicar un uso residencial plurifamiliar, ejecutando a su cargo la urbanización de la zona verde colindante y el vial de acceso desde la rotonda existente.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		44.880 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m ²	
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
	D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	No se establece %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		44.880 m ²	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,50 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		3 hab/100 m ²	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		22.440 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.100este	0,6360 ua./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Deberá contar con informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado. • Deberá contar con informe favorable de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). • Deberá contar con las protecciones acústicas correspondientes. • Deberá aportar un Estudio de Avenidas con respecto al arroyo de la Rosa y contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo. • Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura. • Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,09; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38. 			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	4.488 m ²	
	E.1.2. Equipamientos	4.488 m ²	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	112 plazas (PMR=6)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Residencial Plurifamiliar, Residencial de protección y Terciario	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en CLM y la Orden VIV/561/2010. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional (conjuntamente con la unidad 100 este en proporción a su aprovechamiento tipo) para la urbanización de la zona verde colindante de 19.705 m² de superficie y del acceso rodado desde la rotonda. • Deberá resolver las conexiones de las redes de infraestructuras correspondientes. 			

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SUB.01
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Situado al este del municipio corresponde con una Ampliación de la zona Industrial del Polígono Industrial, que originalmente se encontraba clasificado como suelo urbanizable no programado. El nuevo sector se adecua en su morfología a límites físicos existentes, resolviendo los problemas de acceso rodado existentes.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		406.392 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		12.757 m ²	
		Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos		4.544 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria		8.213 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		Según Observaciones E.4	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		393.635 m ²	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,70 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		Industrial	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		275.544m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.01	0,3526 ua/m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Deberá contar con informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado. • Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura al estar en áreas arqueológicas. • Deberá contar con informes favorables de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) • Deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. • Deberá desarrollarse por gestión directa. • Coeficientes de uso: Industrial 0,52; Terciario 1,38. 			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
E.1.1. Zonas Verdes		40.185 m ²	
E.1.2. Equipamientos		19.682 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos		688 plazas (PMR=25)	
E.1.4. Red viaria		A determinar en el PAU m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • Se admite un 15% destinado a un uso terciario compatible. • El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en CLM y la Orden VIV/561/2010. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales, de fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión viaria; y a la ejecución de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro y saneamiento. 			

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SUB.02.A
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al oeste del río Tajo enfrente de la actual Universidad, en una zona que ha estado parcialmente ocupada por el Ferial Municipal, cuyo uso desaparece. Se prevé un sector de uso residencial plurifamiliar con un uso compatible terciario. En el mismo se prevé la transformación en vial urbano de la actual carretera de Parapléjicos, y la previsión de zonas dotacionales de equipamiento cercanas al Hospital de Parapléjicos.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		615.063 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		77.552 m2	
		Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		44.611 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		19.293 m2	13.648 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		Según Observaciones E.4	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		551.159 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,5366 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		3 hab./100 m2.	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		295.752 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.02	0,60853 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Deberá contar con estudio inundabilidad y avenidas, e informe favorable de Confederación Hidrográfica Tajo. • Deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de CLM. • Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura al estar en áreas arqueológicas. • Se ejecutará por gestión directa. • Las actividades actuales (ferial, bares) se consideran incompatibles con la presente ordenación. • Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,35; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38. 			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
E.1.1. Zonas Verdes		55.136 m2	
E.1.2. Equipamientos		63.289 m2	
E.1.3. Aparcamientos públicos		1.745 plazas (PMR=83)	
E.1.4. Red viaria		179.048 m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		253.686 m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Residencial Plurifamiliar, Residencial de protección y Terciario	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • Se admite un 20% destinado a un uso terciario compatible. • El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o financiación, del 62,9767% de los sistemas generales viarios SG.DC.01 y SG.DC.02, y de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro y saneamiento. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de los depósitos de aguas y su correspondiente tubería de conducción. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional de la canalización de pluviales, fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso, debiendo asegurar el abastecimiento de agua y saneamiento. 			

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SUB.02.B
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al oeste del río Tajo y al norte de la carretera CM-4000. Se prevé un sector de uso residencial plurifamiliar con un uso compatible terciario. En el mismo se prevé la transformación en vial urbano de la actual carretera de Parapléjicos, y la previsión de un desdoblamiento de la carretera citada al sur del sector.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		194.466 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		23.985 m ²	
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
	D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
	D.8.3. Red viaria	23.985 m ²	0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Según Observaciones E.4	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		170.481 m ²	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,5366 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		3 hab./100 m ² .	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		91.480 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.02	0,60853 ua./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de CLM. • Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura al estar en áreas arqueológicas. • Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,35; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38. 			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	17.700 m ²	
	E.1.2. Equipamientos	18.732 m ²	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	540 plazas (PMR=27)	
	E.1.4. Red viaria	50.140 m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		83.909 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Residencial Plurifamiliar Residencial de protección y Terciario	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • Se admite un 20% destinado a un uso terciario compatible. • El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o financiación, del 19,4796% de los sistemas generales viarios SG.DC.01 y SG.DC.02, y de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro y saneamiento. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de los depósitos de aguas y su correspondiente tubería de conducción. • Deberá pagar la aportación económica proporcional de la canalización de pluviales, fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso, debiendo asegurar el abastecimiento de agua y saneamiento. 			

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SUB.02.C
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al oeste del río Tajo, y de la urbanización Los Pozos y al norte de la carretera CM-4000. Se prevé un sector de uso residencial plurifamiliar con un uso compatible terciario. En el mismo se prevé el desdoblamiento de la carretera citada al sur del sector.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		171.610 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		21.601 m ²	
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	11.755 m ²	0 m ²
	D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
	D.8.3. Red viaria	6.316 m ²	3.530 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Según Observaciones E.4	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		153.539 m ²	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,5366 m ² /m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		3 hab./100 m ² .	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		82.389 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.02	0,60853 ua./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de CLM. • Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura al estar en áreas arqueológicas. • Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,35; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38. 			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	15.930 m ²	
	E.1.2. Equipamientos	16.522 m ²	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	486 plazas (PMR=24)	
	E.1.4. Red viaria	58.379 m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		62.708 m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Residencial Plurifamiliar, Residencial de protección y Terciario	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • Se admite un 20% destinado a un uso terciario compatible. • El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o financiación, del 17,5437% de los sistemas generales viarios SG.DC.01 y SG.DC.02, y de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro y saneamiento. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de los depósitos de aguas y su correspondiente tubería de conducción. • Deberá pagar la aportación económica proporcional de la canalización de pluviales, fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso, debiendo asegurar el abastecimiento de agua y saneamiento. 			

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SUB.03
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACION:	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado entre la carretera de Avila y la circunvalación norte de Toledo, ocupando un espacio cuadrangular que se adscribe a un nuevo sector de uso residencial, denominado Observatorio. Este sector cumplimenta un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Toledo e Inmobiliaria Vistahermosa, como consecuencia de la cesión de terrenos efectuada por esta última para la ejecución de la variante en esta zona de la ciudad. Se propone una nueva zona de uso residencial plurifamiliar con compatibilidad de usos terciarios.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)	198.209 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	m ²	
	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.8.3. Red viaria.	17.000 m ²	0 m ²
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Según Observaciones E.4	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)	181.209 m ²	
D.5.- Uso mayoritario	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)	0,4416 m ² /m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)	3 hab./100 m ² c	
Número máximo de viviendas	555 viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	80.035 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	AR.SUB.03	0,5223 ua./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida	30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<ul style="list-style-type: none"> • Deberá contar con informes favorables de la Demarcación de Carreteras del Estado. • Deberá contar con un estudio inundabilidad y avenidas, e informe favorable de Confederación Hidrográfica Tajo. • Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura al estar en áreas arqueológicas. • Coeficientes de uso: Vivienda libre plurifamiliar 1,35; Vivienda protegida plurifamiliar 1,09; Terciario 1,38. 		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
E.1.1. Zonas Verdes	18.121 m ²	
E.1.2. Equipamientos	16.007 m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos	472 plazas (PMR=20)	
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	A determinar en el PAU m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación	Residencial Plurifamiliar, Residencial de protección y Terciario	
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"> • El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en CLM y la Orden VIV/561/2010. • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción • Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales, de fecales y bombeo y tanque de tormentas, en su caso. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro y saneamiento. 		

ANEXO. ORDENACION DETALLADA SECTORES

ANEXO 1. MEMORIA DE ORDENACION DETALLADA SECTOR 02-A**1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO****1.1. Justificación de la formulación del documento**

Por encargo del Excmo Ayuntamiento de Toledo, se redacta el presente documento de ordenación detallada del **Sector 02-A** del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. El presente sector aparece recogido en la Modificación puntual número 29 del citado PGMOU.

Se indica que este documento no forma parte de ninguna alternativa técnica, al estar redactado de oficio por el Ayuntamiento de Toledo. Con posterioridad se deberá desarrollar con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Sobre la presente zona se aprobó un Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo del anterior plan de 2007, anulado en este momento, tras la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª 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.

El citado PAU contaba con un plan parcial de desarrollo, y posteriormente con un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación. En el momento actual la adjudicación del mismo no se encuentra resuelta.

La ordenación detallada de este sector se incardina dentro de la Modificación puntual 29 del Plan General de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.c) del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que establece:

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

De esta forma la ordenación detallada de este sector recoge tales aspectos.

1.2. Situación, superficie y linderos.

El sector 02-A, cuenta con una superficie de 490.396 m², según la ficha de la modificación puntual. Esta superficie se ha obtenido sobre la base cartográfica georreferenciada que está empleando el Ayuntamiento de Toledo para la elaboración de toda la documentación urbanística actual.

Este sector cuenta con unos sistemas generales exteriores adscritos al mismo que cuentan con una superficie de 13.648 m², y que corresponden con la parte proporcional dentro del área de reparto de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

Dentro de la superficie se encuentran las parcelas del recinto ferial ejecutadas hace más de dos décadas y que el Ayuntamiento va a trasladar de emplazamiento, por lo que se trata de una actividad a desaparecer. El sector ocupa parcialmente varias de las parcelas del polígono 73 del catastro de suelo rústico del municipio de Toledo, y una zona que está considerada como urbana en el citado catastro y corresponde con el ferial municipal citado.

Los límites del sector 02-A son los siguientes:

- Al oeste, limita con el suelo clasificado como rústico en la modificación puntual 29 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.
- Al sur, limita con los sectores 02-B y 02-C de suelo urbanizable en la modificación puntual 29 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

- Al este, limita con el río Tajo y con parte de la unidad urbana denominada Los Pozos.
- Al norte, limita con el Hospital de parapléjicos que lo separa del río Tajo.

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

2.1. Encuadre territorial y municipal

No se reseña nada en este apartado remitiéndose a la memoria informativa de la Modificación puntual 29, que recoge todos los aspectos al respecto.

Asimismo en el documento ambiental de la citada Modificación se recogen los aspectos relativos a climatología, hidrogeología, suelos, agricultura y vegetación, paisaje, etc del municipio.

2.2. Accesos y viales de borde del sector

Actualmente el terreno tiene acceso directamente desde dos puntos distintos. Al norte por la actual carretera de Parapléjicos. Al sur por la antigua carretera CM-4000 a través del vial en sentido sur-norte.

Por la primera existe un acceso desde dos rotondas que están desarrolladas en la zona del ferial municipal a trasladar. La segunda cuenta con una tercera rotonda en la confluencia con la anterior carretera desde la que se puede acceder al sector.

Existen también accesos rodados secundarios desde la urbanización de los Pozos, situada al sureste del sector.

3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1. Usos del suelo

Dentro del sector 02-A no existe ninguna actividad que se deba considerar. Únicamente se mantiene en la actualidad el citado ferial municipal que el Ayuntamiento de Toledo ha previsto trasladar a la zona de Safont. En la zona del ferial existen asimismo algunas actividades recreativas que también se trasladaran con el ferial, al tratarse de usos incompatibles con los previstos en la Modificación puntual 29.

Dentro de la zona vinculada a este ferial existente unas manzanas dedicadas a aparcamientos públicos, cuyo uso se podrá mantener en el futuro desarrollo cuando se encuentre dentro de un suelo dotacional de equipamiento.

Mayoritariamente el uso actual del suelo es el agrícola, si bien en función de la situación de la finca actualmente no existe ningún cultivo en la misma.

3.2. Estructura de la propiedad

En el momento actual la propiedad de este sector está vinculada a la aprobada en el proyecto de reparcelación de desarrollo del sector PP-02 que desarrollaba el anterior plan de 2017, ahora anulado. Este proyecto se encuentra inscrito en la actualidad, y responde a una estructura proveniente del anterior sector PP-02, que ahora se ve dividido en tres sector 02-A, 02-B y 02-C.

Por tanto antes de la aprobación de la presente ordenación detallada se deberá proceder a realizar una nueva reparcelación que devuelva los terrenos a su posición primitiva.

Tomando la división parcelaria original, recogida del anterior proyecto de reparcelación, este sector quedaría dividido en las siguientes parcelas, todas ellas del polígono 73:

Parcela catastral	Parcela	Superficie m ² s	Titular
45900A073000020000XH	02	*	Finca Peraleda
0442401VK1104C0001YW	-	211.376,39	Ayuntamiento de Toledo
0442402VK1104C0001GW	-	19.853,17	Ayuntamiento de Toledo
45900A073000110000XQ	11	21.414,34	Ayuntamiento de Toledo
45900A073000100000XG	10	21.852,29	Ayuntamiento de Toledo
45900A073000120000XP	12	*	Finca Marrón

45900A073000090000XP	09	*	Finca Marrón
459000A07300008000XQ	08	*	Finca Marrón
45900A073090030000XQ	9003	*	Vial no asignado

3.3. Edificaciones existentes.

En las parcelas propiedad del Ayuntamiento de Toledo existen las siguientes construcciones:

- Construcción de una planta de altura de 146 m² destinada a aseos públicos.
- Construcción de dos plantas de altura, con 5.009 m² actualmente abandonada y en proceso de derribo.

Estas construcciones son incompatibles con la ordenación prevista en el sector por lo que se deberá proceder a su demolición.

Existen asimismo tres establecimientos en régimen de concesión administrativa, que ocupan una zona del sector con diversas instalaciones destinadas a hostelería, con una implantación provisional. Estas instalaciones cuentan con algunas pequeñas marquesinas y con un cerramiento del terreno que ocupan. Como se ha indicado este uso es incompatible con el previsto en el desarrollo del sector, por lo que estas actividades deberán trasladarse.



En esta zona existe asimismo un muro de hormigón prefabricado de cierta altura que evitaba la propagación del ruido de estas instalaciones al hospital de Parapléjicos. Este muro deberá demolerse asimismo.

3.3. Infraestructuras existentes.

Dentro del ámbito del sector 02-A se cuentan con todos los servicios urbanos, que son:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento unitario.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Asimismo existe un vial de circulación rodada, denominado como carretera de la Peraleda, que enlaza el actual puente de Parapléjicos con la carretera CM-4000 de Toledo a La Puebla de Montalban, situada al sur.



4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que está situado el sector se puede constatar que la presente zona, situada al sur del río Tajo en el margen izquierdo de la vega del mismo, presenta las mejores aptitudes para poder ser desarrollado. Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio y para el propio terreno, así como en la ausencia de condicionantes negativos que supongan un impacto negativo para el medio.

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

- Adecuación de los desarrollos previstos a las condiciones geológicas y geotécnicas para permitir la urbanización y construcción futura.
- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo residencial.
- Ausencias de condicionantes de viento o de ruido que condicionen los usos previstos en su desarrollo.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de impactos negativos a la arqueológica que limite su desarrollo, aunque existan condicionantes a este respecto que hay que tener en cuenta.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones y servicios.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.

El terreno es perfectamente idóneo para su utilización como suelo urbano, aspecto que se constata incluso de la propia situación del mismo y su dependencia de la ciudad. Esto se debe recalcar ante la existencia de un vial con vocación de calle urbana y de la cercanía de otros ámbitos con usos residenciales.

En la construcción de las edificaciones colindantes no ha existido ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. Desde este punto de vista el terreno es aceptable para ubicar las construcciones residenciales previstas contando con garantías para su edificación.

Asimismo y según las prospecciones arqueológicas efectuadas en esta zona se puede advertir que no existirán condicionantes graves de tipo arqueológico que impidan el desarrollo previsto. De igual forma tampoco existen condicionantes paisajísticos o medioambientales que impidan dicho desarrollo.

Ante estas circunstancias el terreno tiene una aptitud clara para la urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado desarrollar el presente sector en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana actual.

5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

5.1. Afecciones hidrológicas

El lindero este del sector limita con el río Tajo, quedando enfrente de la zona de los Viveros y de la antigua Fábrica de Armas, hoy rehabilitada para Universidad.

En este lindero existe una franja que el Plan General ha establecido la clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de acuerdo con el RSLOTAU. Este aspecto se mantiene en el presente sector, al estar fuera de su ámbito la zona de dominio público citada.

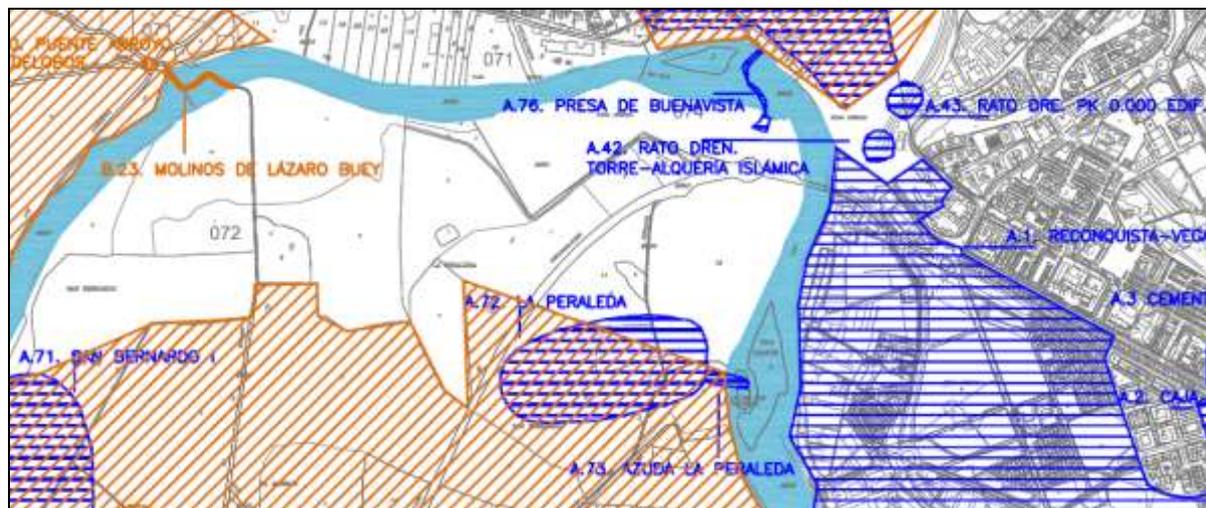
No obstante, por el motivo anterior en este lindero existirá una zona de policía del río que está situada a cien (100) metros del cauce del mismo, por lo que toda actuación dentro de esta zona debe contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En esta zona es de aplicación la Ley de Aguas y normativa concordante que se encuentra, por lo que se encuentra redactado un Estudio Hidrológico y de Avenidas para resolverlo. En este sector se prevé una pequeña contención en el margen derecho del río de acuerdo con dicho estudio.

En esta zona el Plan General ha previsto un sistema general de espacios libres con 36.565 m² de superficie que permitirá adecuar esta franja de suelo entre el cauce del río y el vial actualmente existente en el límite este del sector.

5.2. Afecciones arqueológicas

El ámbito de este sector 02-A se encuentra afectado por varias de las áreas recogidas en la Carta Arqueológica, elaborada y aprobada por la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que es el órgano administrativo responsable de la protección y conservación del patrimonio arqueológico.



En el sector 02-A se encuentran tres ámbitos marcados en la Carta Arqueológica (dos de protección y uno de prevención), según la imagen adjunta, detallándose las descripciones de estos yacimientos tal y como se incluyen en la citada Carta:

- A.72 La Peraleda.
- A.73. Azud de la Peraleda.
- B.34. Terrazas San Bernardo-Peraleda.

En estos ámbitos, será necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha así como Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, de acuerdo con el siguiente procedimiento, recogido en la citada Carta Arqueológica:

- a) De forma previa a la autorización municipal de cualquier plan o programa urbanístico, deberá existir una Resolución del órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio sobre la incidencia, compatibilidad y viabilidad de dichos planes o programas en relación al Patrimonio Histórico. Dicha resolución, se realizaría a la vista de propuesta razonada por técnico cualificado y presentada por parte de la promotora o propiedad de dichos planes o programas, de su debida integración, conservación, propuesta de valoración y medidas correctoras previas a cualquier intervención.
- b) Los planes y programas urbanísticos deberán contemplar la conservación de aquellos elementos del Patrimonio Histórico que dictamine el órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.
- c) En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos se tendería a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una declaración específica por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

5.3. Carretera CM-4000, antigua carretera C-502.

Esta carretera se limitó con los sectores colindantes 02-B y 02-C. En estos dos sectores se prevé su desdoblamiento. Por lo que se ha previsto una superficie en ambos destinada a sistema general de infraestructuras.

Desde esta carretera se prevé la conexión con el sector 02-A a través de la denominada carretera de La Peraleda

5.4. Afecciones jurídicas.

En el apartado correspondiente con las edificaciones existentes ya se han detallado las afecciones jurídicas existentes sobre alguna de las parcelas de titularidad municipal y que conllevan el traslado de las actuales actividades y la posterior demolición de las construcciones existentes.

Asimismo se indica que debido a diversas daciones de pago producidas en el ámbito de este sector 02-A, y de los colindantes 02-B y 2-C, existiendo nuevos propietarios con respecto a los anteriores, indicando que en la actualidad existen modificaciones en cuanto a las cargas hipotecarias se refiere sobre las parcelas inscritas en la actualidad en el Registro de la Propiedad.

Por este motivo se debe proceder a efectuar la reparcelación inversa del anterior sector PP-02, que desarrollaba el Plan de 2007 anulado por sentencia judicial.

6.- OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL ÁMBITO DEL PLAN

6.1. Obras programadas

Dentro de las inversiones previstas por el Ayuntamiento de Toledo figura la ejecución de un nuevo ferial que se pretende ubicar en la zona de Safont, por tanto el actual ferial desaparecerá del emplazamiento en la Peraleda.

Este traslado del ferial conllevará las siguientes actuaciones:

- Demolición del edificio destinado a servicios públicos.
- Demolición de los restos de la construcción levantada en su día para un uso recreativo, y que está completamente abandonada.
- Demolición del muro prefabricado de hormigón.
- Demolición de los cerramientos perimetrales y de las instalaciones de las actividades con concesión administrativa para bar en La Peraleda.

El costo de estas actuaciones se estima en noventa mil (90.000) euros.

6.2. Conexiones exteriores

En el actual Plan general Municipal de Ordenación Urbana de Toledo figura un programa de actuación que se encuentra ejecutado en su totalidad, fundamentalmente en función del tiempo desde la puesta en vigor del citado Plan en el año 1986.

No obstante a cargo del presente sector se deben ejecutar las conexiones de las redes de servicios previstas para su puesta en funcionamiento y prever las ampliaciones correspondientes a los sistemas generales de la ciudad relacionados con el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias. Entre estas se debe ejecutar las canalizaciones de fecales y el bombeo en su caso, en relación con las redes de saneamiento.

Asimismo a cargo de este sector se deberán acometer las obras necesarias para ejecutar los vertidos de las aguas pluviales en las condiciones adecuadas, para lo que se deben prever las balsas o tanques de tormentas necesarios. A cargo de este sector se deberá tener el costo proporcional dentro del área de reparto.

De igual forma se debe prever la aportación económica necesaria para la ampliación de los depósitos de aguas para los nuevos desarrollos de este sector, a fin de asegurar el suministro.

A cargo del sector se debe ejecutar la conexión de las líneas eléctricas y soterramiento interno de las existentes en el sector.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Estos sistemas generales se ubican en un suelo clasificado como rústico de reserva. La obtención del suelo es a cargo del área de reparto AR.02, de forma que a cada sector de la misma se le adscribe la superficie que figura en la ficha del mismo para este vial y para la parte del puente que se requiere obtener, con las siguientes superficies:

- SUB.02.A: 13.648,00 m²
- SUB.02.B: 0 m².
- SUB.02.C: 3.530,00 m².

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y CRITERIOS DE ORDENACION

La ordenación de este ámbito es consecuencia de la clasificación prevista en el documento de Plan General, en concreto en la modificación puntual 29. En la misma se establece el desarrollo de este ámbito para un uso residencial de media densidad, habiéndose justificado la viabilidad del mismo en función de los crecimientos poblacionales de la ciudad.

Además este desarrollo se encontraba aprobado en el Plan de 2007 ahora anulado, lo que ha conllevado la anulación del plan parcial aprobado en desarrollo del mismo. Este plan parcial se había desarrollado, a su vez, con un Proyecto de urbanización y con un proyecto de reparcelación, ambos aprobados. Por este motivo está justificado que el Ayuntamiento opte por la clasificación del ámbito previsto en el anterior Plan de 2007, para el mismo uso residencial y con la misma intensidad del documento anterior.

No obstante se hacen a este respecto varias consideraciones:

- Se han previsto tres sectores en todo el ámbito con el fin de permitir un mejor desarrollo y facilitar la gestión del mismo.
- En el sector no se prevé el mantenimiento del ferial actual, sino se considera su traslado demoliendo las construcciones e instalaciones existentes.
- Aunque la edificabilidad prevista en el ámbito, es similar a del documento anterior, se aumenta la superficie final construida, debido a que se otorgan aprovechamientos a la totalidad de los suelos municipales, sin que se mantenga ningún suelo dotacional, como ya se ha indicado en el punto anterior.

- No se prevé ninguna conexión viaria por puente sobre Tajo hacia los terrenos de Vega Baja, ante la imposibilidad manifiesta de su ejecución. Los viales del sector se han ordenado en función de esta circunstancia
- Se mantiene la adecuación de la antigua carretera de Parapléjicos en vial urbano y el desdoblamiento de la carretera de La Puebla, a cargo de estos ámbitos.

En la ordenación de este ámbito es fundamental la protección del margen izquierdo del río Tajo, así como la transformación en vial urbano de la antigua carretera, que será el enlace con el resto de la ciudad a través del Puente de Parapléjicos y de la carretera de La Puebla una vez que se desdoble en vial urbano.

Asimismo se ha previsto una segunda conexión al norte que enlazará con la carretera de Albarreal del Tajo, para conectar con la autovía de circunvalación en el enlace de la misma. Para ello se ha previsto un sistema general viario que consta de un puente sobre el Tajo y el correspondiente vial que enlazará este último con el sector SUB.02-A.

La ordenación de esta zona mantiene un esquema de ensanche urbano empleando una cuadrícula rectangular con calles principales en sentido norte-sur, que cuentan con tres categorías en función de su anchura.

El uso mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado plurifamiliar. Dentro de este uso existe el porcentaje del 30% destinado a viviendas de protección oficial.

La tipología que se prevé es la manzana cerrada alineada a viales en todas las parcelas debido a la facilidad de su implantación en una topografía plana como la presente.

Este ámbito se deberá desarrollar a través de un Plan Parcial de desarrollo, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo 19 del citado Reglamento, mantiene y respeta las directrices y el modelo de desarrollo del Plan General de Toledo, sin alterar ninguna propuesta de ningún Plan de Ordenación Territorial. De igual forma, de acuerdo con el artículo 2 del citado artículo 19 del reglamento, mantiene la clasificación del suelo urbanizable de la ordenación urbanística, con el respeto a las áreas sometidas a un régimen especial de protección el río Tajo al ser exterior al sector.

Este Plan Parcial deberá prever en su normativa la necesidad de someter el desarrollo del mismo a los controles impuestos por la carta arqueológica de Toledo, y demás normativa sectorial. En la ordenación se prevé el mantenimiento de un sistema general de espacios libres situado en el margen izquierdo del río Tajo, con una superficie de 44.611 m².

Por tanto las superficies globales de este sector 02.A son:

- Superficie bruta: 615.093 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 13.648 m² (SG.DC.01, SG.DC.02).
- Superficie bruta con SG externos: 628.711 m².
- Superficie sistemas generales espacios libres: 44.611 m²
- Superficie sistemas generales viarios: 17.393 m²
- Superficie neta (S-SG): 551.159 m²

8. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La ordenación prevé adecuadamente las conexiones con su entorno y con el resto de la ciudad a través de un sistema viario, y adecuando las redes de infraestructuras de servicios a las existentes en la ciudad.

En los bordes del sector existen redes de servicios suficientes para garantizar la conexión de las redes de infraestructura del futuro sector. En este sentido en la ficha de gestión de este sector se han previsto las observaciones suficientes a este respecto, con el fin de que el sector asuma a su cargo los costes de las citadas conexiones y la parte proporcional de las ampliaciones de los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento

A cargo de los propietarios se deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ejecución de las infraestructuras necesarias, de forma que se deberán ejecutar, y, en su caso, financiar, la conexión de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones:

- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional de ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y su correspondiente canalización de pluviales, de fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso.
- Deberá ejecutar, y, en su caso, financiar, la ejecución del vertido de aguas pluviales por tanque de tormentas o similar que podrá ser único para este sector o compartido con los tres sectores.
- Deberá ejecutar los sistemas viarios que permitan la conexión viaria del sector.

La propuesta se ajusta a lo indicado en el artículo 22 del RPLOTAU, en el que se establece que en el suelo urbanizable (SUB) la edificabilidad y la densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano.

9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Este anexo justifica el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación detallada que establece el artículo 20 del RPLOTAU, para el ámbito del sector 02-A.

En la ordenación se establecen los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia para el sector. En el mismo se ha incorporado el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes. Asimismo establece la delimitación de los espacios públicos y de los sistemas dotacionales locales integrados por las reservas de zonas verdes y de equipamiento. Asimismo la ordenación establece la resolución de todas las conexiones con las redes municipales existentes.

En este ámbito se establece como una única unidad de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del RPLOTAU. En el mismo se establece una parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza particular. Se establece una parcelación orientativa, que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación, o con el desarrollo de Estudios de Detalle.

En la ordenación se cumple con las reservas de suelo con destino dotacional público, de acuerdo con los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 del RPLOTAU.

Las superficies de suelo y construidas de cada una de las parcelas resultantes son las siguientes:

Parcela	Superficie m2s	Superficie m2cRP	Superficie m2cRP-VL	Superficie m2cT	Superficie total m2c	Uso pormenorizado
R.P-01-A	4.743,00	0	4.743,00	0	4.743,00	Vivienda protección
R.P-02-A	9.070,00	0	9.070,00	0	9.070,00	Vivienda protección
R.P-03-A	9.608,00	11.500,00	0	0	11.500,00	Vivienda libre
R.P-04-A	9.413,00	11.500,00	0	0	11.500,00	Vivienda libre
R.P-05-A	8.400,00	0	8.400,00	0	8.400,00	Vivienda protección
R.P-06-A	8.400,00	11.500,00	0	1.500,00	13.000,00	Vivienda libre
R.P-07-A	8.064,00	11.500,00	0	2.500,00	14.000,00	Vivienda libre
R.P-08-A	8.064,00	0	7.500,00	1.500,00	9.000,00	Vivienda protección
R.P-09-A	9.548,00	9.548,00	0	0	9.548,00	Vivienda protección
R.P-10-A	8.400,00	11.500,00	0	2.500,00	14.000,00	Vivienda libre
R.P-11-A	8.400,00	0	8.400,00	1.500,00	9.900,00	Vivienda protección
R.P-12-A	7.677,00	11.500,00	0	1.500,00	13.000,00	Vivienda libre
R.P-13-A	8.400,00	11.500,00	0	2.500,00	14.000,00	Vivienda libre
R.P-14-A	8.400,00	11.500,00	0	1.500,00	13.000,00	Vivienda libre
R.P-15-A	7.235,00	11.500,00	0	1.500,00	13.000,00	Vivienda libre
R.P-16-A	9.462,00	9.548,00	0	0	9.548,00	Vivienda libre
R.P-17-A	8.400,00	0	8.400,00	0	8.400,00	Vivienda protección
R.P-18-A	8.400,00	0	8.400,00	1.500,00	9.900,00	Vivienda protección

R.P-19-A	8.400,00	0	8.400,00	2.500,00	10.900,00	Vivienda protección
R.P-20-A	6.826,00	8.525,00	0	1.500,00	10.025,00	Vivienda libre
R.P-21-A	10.080,00	11.500,00	0	0	11.500,00	Vivienda libre
R.P-22-A	10.080,00	11.500,00	0	0	11.500,00	Vivienda libre
R.P-23-A	10.080,00	11.500,00	0	1.500,00	11.500,00	Vivienda libre
R.P-24-A	7.618,00	0	7.667,00	1.500,00	9.167,00	Vivienda protección
Subtotal	203.168,00	165.621,00	70.980,00	25.000,00	261.601,00	
TC-01-A	50.518,00			34.150,00	34.150,00	Terciario
Subtotal	50.518,00			34.150,00	34.150,00	
Total	253.686,00	165.621,00		59.150,00	295.751,00	

Estas determinaciones se podrán modificar con un Plan Parcial de desarrollo de este ámbito.

10. PREVISIÓN DE VIVIENDAS A UN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se han indicado en el apartado anterior las parcelas que quedan afectadas a este uso de viviendas de protección oficial de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU:

3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles. A estos efectos, Los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En este ámbito se han previsto 70.980 m² construidos destinados a viviendas de protección que representa el siguiente porcentaje:

- $70.980 : (165.621 + 70.980) = 0,30000$

Esto significa un 30,00%, porcentaje igual al establecido en el artículo 24 citado.

11. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

11.1. Sistemas generales de espacios libres

En el ámbito de los tres sectores 02.A, 02.B, 02.C se han previsto en el Plan General los siguientes sistemas generales:

- SG.EL.A.01, con 35.857 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.A.02, con 4.704 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.A.03, con 4.050 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.C.01, con 8.400 m² en el sector 02.C.
- SG.EL.C.02, con 3.355 m² en el sector 02.C.

Esto significa que la superficie total de sistemas generales prevista en la modificación puntual 29 del Plan General, en este ámbito de La Peraleda, asciende a 56.366 m². La superficie construida destinada a un uso residencial en estos ámbitos asciende a un total de 375.697 m², que se divide de la siguiente forma:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c
Plurifamiliar libre	262.988
Plurifamiliar protegido	112.709
Total	375.697

Por tanto la superficie destinada a sistemas generales de espacios libres, debe ser superior a:

- $0,15 \times 375.697 = 56.354,55 \text{ m}^2$.

La superficie prevista de 56.366 m² es superior a la anterior, por lo que se cumple con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU que establece lo siguiente:

Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema

general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

En la documentación gráfica se reseñan el emplazamiento de estos sistemas generales, indicando que los correspondientes al sector 02.A, que ascienden a 44.611 m² se ubican en el lindero este del sector, en el margen izquierdo del río Tajo.

11.2. Zonas verdes.

La edificabilidad bruta del sector 02.A asciende a

- $295.752 : 615.063 = 0,4808 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Sin contar los sistemas generales la edificabilidad neta es:

- $295.752 : 551.159 = 0,5366 \text{ m}^2/\text{m}^2$

De esta forma y en función de los estándares establecidos en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, se deben reservar para zonas verdes el diez por ciento (10%) de la superficie neta del sector, al ser la edificabilidad inferior a 0,60 m²/m².

La superficie neta del sector tras descontar los sistemas generales es de 551.159 m², por lo que la superficie mínima de cesión debería ser de 55.115,90 m².

En el presente ámbito se ha previsto un total de 55.136 m² destinadas a un suelo dotacional de zonas verdes que se dispone en las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie m ² s
DV-01-A	1.782,00
DV-02-A	1.000,00
DV-03-A	19.200,00
DV-04-A	10.000,00
DV-05-A	9.203,00
DV-06-A	13.951,00
Total	55.136,00

Por tanto se cumple con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 31 citado que establece:

c) *En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:*

- *Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*
- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

Las zonas verdes se ajustan a las determinaciones físicas establecidas en el artículo 24 del RPLOTAU, que son las siguientes:

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

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

- c) *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:*

- a) *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.*
 b) *Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.*
 c) *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
 d) *Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.*

El emplazamiento de estas zonas verdes se ha realizado en función de los siguientes criterios:

- Parte de estas zonas verdes se ubican en las cercanías de los sistemas generales previstos de zonas verdes para dar continuidad y mayor superficie al conjunto.
- Se han previsto varias zonas verdes junto al límite norte del sector en los márgenes del viario principal.
- Existe otra zona verde en el centro del sector.
- Todas las zonas verdes disponen de acceso rodado y peatonal y tienen garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- Todas las zonas verdes se plantarán con las especies que recomendadas en la normativa del Plan General.
- Todas las zonas verdes se dotarán de mobiliario urbano y del ajardinamiento de acuerdo con los criterios marcados en la normativa del Plan General.

Estos espacios contarán con arbolado que remarque los caminos y el arbolado de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Los espacios libres irán cubiertos por diverso arbolado, y dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas. Se ha previsto asimismo la colocación de arbolado, colocados en alcorques, en diversas vías de la nueva ordenación con el fin de realzar las calles de mayor anchura.

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- **Papeleras:** Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 100 metros lineales.
- **Bancos:** Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados.
- **Aparatos de juegos infantiles:** Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar. Se ubicarán dos juegos por cada uno de los jardines previstos a excepción de los jardines del borde del sector.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

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

En las aceras se ubicará el siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras en las farolas.
- Bancos en acerado.
- Contenedores de basuras en calzadas.
- Señalización de policía y nomenclator.
- Señalización de circulación horizontal y vertical.

11.3. Dotaciones.

En función del apartado 1.C) del artículo 31 del TRLOTAU se deben destinar a dotaciones de equipamiento, en el presente sector con uso global residencial:

- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

Esto quiere decir que la superficie de cesión dotacional de equipamiento debe ser superior a:

- $0,20 \times 295.752 = 59.150,40 \text{ m}^2$

En el presente ámbito se ha previsto un total de 63.289,00 m² destinadas a un suelo dotacional de equipamiento que se dispone en las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie m ² s
DE-01-A	10.944,00
DE-02-A	8.907,00
DE-03-A	22.363,00
DE-04-A	21.075,00
Total	63.289,00

Las parcelas dotacionales de equipamiento cumplen con las determinaciones del apartado 3 del artículo 24 del RPLOTAU correspondiente con los tipos de equipamientos públicos.

3. Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:

- Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.*
- Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.*
- Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.*
- Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.*
- Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.*
- Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.*

La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos Servicios y ubicarse en localizaciones que presten el servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.

11.4. Aparcamientos.

El número de aparcamientos cumple con las determinaciones apartado 5 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento:

5. La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1°. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

...2°. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Por esto y dado que la superficie construida asciende a:

Parcela	Superficie m ² s	Aparcamiento privado	Aparcamiento público
Residencial libre	165.621	2.484	1.242
Residencial de protección	70.980	710	355
Terciario	59.150	296	148
Total	295.751	3.490	1.745

Dentro de estas plazas se prevén plazas destinadas a personas con la movilidad reducida que se ajustarán a las dimensiones establecidas en la vigente Ley y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla. Considerando la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero de 2010 el número de plazas debe ser superior a 87.

11.5. Viario

El viario del sector se divide entre el sistema general y el sistema local. El primero corresponde con la zona de la antigua carretera que se convierte en vial urbano, y el segundo viario local comprende las calles que en sentido ortogonal se han previsto. Las superficies del viario son:

- SG.DC.01, con 19.293 m² que corresponde con el vial urbano que transforma parte de la antigua carretera.
- Viario local del sector 02-A, con 179.048 m².

De esta forma el viario total tiene 198.341 m² de superficie lo que representa el 32,25% del total de la unidad.

A cargo del sector se debe financiar la parte proporcional a sus aprovechamientos dentro del área de reparto para la obtención de los sistemas generales viarios exteriores adscritos a este sector, que cuentan con una superficie de 13.648 m² (SG.DC.01, SG.DC.02).

12. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE

Para ello se establece la posibilidad de división de las manzanas, debiéndose redactar el correspondiente Estudio de Detalle, que se podrá tramitar conjuntamente con el proyecto de edificación. En estos casos también se podrá autorizar la apertura de calles interiores de carácter privado, para lo que la ordenación se deberá efectuar sin segregación dentro de una división horizontal tumbada.

Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del RPLOTAU.

13. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

13.1. Superficies resultantes

En la presente ordenación se han establecido una parcelación orientativa definiendo las manzanas destinadas a los distintos usos lucrativos y dotacionales.

13.2. Tipologías

Se establecen dos tipologías para el aprovechamiento lucrativo privativo, dentro de la tipología general de Edificación Aislada (EA). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

13.3. Resumen de superficies

El resumen de las superficies previstas en la presente ordenación son las siguientes:

Sector 02-A	Superficie m²s
RP. Residencial	203.168,00
T. Terciario	50.518,00
SG.DV Sistema general verde	44.611,00
DV. Dotacional zonas verdes	55.136,00
DE. Dotacional equipamiento	63.289,00
SG.DC Sistema general viario	19.293,00
DV Viario	179.048,00
Total	615.063,00

ANEXO 2. MEMORIA DE ORDENACION DETALLADA SECTOR 02-B**1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO****1.1. Justificación de la formulación del documento**

Por encargo del Excmo Ayuntamiento de Toledo, se redacta el presente documento de ordenación detallada del **Sector 02-B** del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. El presente sector aparece recogido en la Modificación puntual número 29 del citado PGMOU.

Se indica que este documento no forma parte de ninguna alternativa técnica, al estar redactado de oficio por el Ayuntamiento de Toledo. Con posterioridad se deberá desarrollar con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Sobre la presente zona se aprobó un Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo del anterior plan de 2007, anulado en este momento, tras la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª 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.

El citado PAU contaba con un plan parcial de desarrollo, y posteriormente con un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación. En el momento actual la adjudicación del mismo no se encuentra resuelta.

La ordenación detallada de este sector se incardina dentro de la Modificación puntual 29 del Plan General de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.c) del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que establece:

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

De esta forma la ordenación detallada de este sector recoge tales aspectos.

1.2. Situación, superficie y linderos.

El sector 02-B, cuenta con una superficie de 194.466 m², según la ficha de la modificación puntual. Esta superficie se ha obtenido sobre la base cartográfica georreferenciada que está empleando el Ayuntamiento de Toledo para la elaboración de toda la documentación urbanística actual.

Este sector no cuenta con sistemas generales exteriores adscritos al mismo, únicamente debe costear en la parte proporcional que le corresponde del área de reparto la urbanización de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

Los límites del sector 02-B son los siguientes:

- Al oeste, limita con suelo rústico del Plan General de Toledo.
- Al sur, limita con la carretera CM-4000, de Toledo a La Puebla de Montalbán.
- Al este, limita con el sector SUB.02-C.
- Al norte, limita con el sector SUB.02-A.

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.**2.1. Encuadre territorial y municipal**

No se reseña nada en este apartado remitiéndose a la memoria informativa de la Modificación puntual 29, que recoge todos los aspectos al respecto.

Asimismo en el documento ambiental de la citada Modificación se recogen los aspectos relativos a climatología, hidrogeología, suelos, agricultura y vegetación, paisaje, etc del municipio.

2.2. Accesos y viales de borde del sector

Actualmente el terreno tiene acceso directamente desde dos puntos distintos. Al norte por la actual carretera de Parapléjicos. Al sur por la carretera CM-4000 que le conduce a Toledo y La Puebla de Montalbán.

Por la primera existe un acceso desde dos rotondas que están desarrolladas en la zona del ferial municipal, que se prevé trasladar. La segunda cuenta con una tercera rotonda en la confluencia con la anterior carretera desde la que se puede acceder al sector.

3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1. Usos del suelo

Dentro del sector 02-B no existe ninguna actividad que se deba considerar. Mayoritariamente el uso actual del suelo es el agrícola, como se puede ver en la siguiente imagen.



3.2. Estructura de la propiedad

En el momento actual la propiedad de este sector está vinculada a la aprobada en el proyecto de reparcelación de desarrollo del sector PP-02 que desarrollaba el anterior plan de 2017, ahora anulado. Este proyecto se encuentra inscrito en la actualidad, y responde a una estructura proveniente del anterior sector PP-02, que ahora se ve dividido en tres sector 02-A, 02-B y 02-C.

Por tanto antes de la aprobación de la presente ordenación detallada se deberá proceder a realizar una nueva reparcelación que devuelva los terrenos a su posición primitiva.

Tomando la división parcelaria original, recogida del anterior proyecto de reparcelación, este sector quedaría dividido en las siguientes parcelas, todas ellas del polígono 73:

Parcela catastral	Parcela	Superficie m ² s	Titular
45900A073000120000XP	12	*	Finca Marrón
45900A073000020000XH	02	*	Finca Marrón
45900A073000090000XP	09	*	Finca Marrón
459000A07300008000XQ	08	*	Finca Marrón
459000A07300001000XU	01	*	
459000A07300007000XG	07	*	
459000A07300014000XU	14	*	
459000A07300006000XU	06	*	
45900A073090030000XQ	9003	*	Vial no asignado

3.3. Edificaciones existentes.

En el ámbito de este sector no existe ninguna construcción.

3.3. Infraestructuras existentes.

Dentro del ámbito del sector 02-B se cuentan con todos los servicios urbanos, que son:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento unitario.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Asimismo existe un vial de circulación rodada, denominado como carretera de la Peraleda, que enlaza el actual puente de Parapléjicos con la carretera CM-4000 de Toledo a La Puebla de Montalban, situada al sur.

4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que está situado el sector se puede constatar que la presente zona, situada al sur del río Tajo en el margen izquierdo de la vega del mismo, presenta las mejores aptitudes para poder ser desarrollado. Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio y para el propio terreno, así como en la ausencia de condicionantes negativos que supongan un impacto negativo para el medio.

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

- Adecuación de los desarrollos previstos a las condiciones geológicas y geotécnicas para permitir la urbanización y construcción futura.
- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo residencial.
- Ausencias de condicionantes de viento o de ruido que condicionen los usos previstos en su desarrollo.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de impactos negativos a la arqueológica que limite su desarrollo, aunque existan condicionantes a este respecto que hay que tener en cuenta.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones y servicios.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.

El terreno es perfectamente idóneo para su utilización como suelo urbano, aspecto que se constata incluso de la propia situación del mismo y su dependencia de la ciudad. Esto se debe recalcar ante la existencia de un vial con vocación de calle urbana y de la cercanía de otros ámbitos con usos residenciales.

En la construcción de las edificaciones colindantes no ha existido ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. Desde este punto de vista el terreno es aceptable para ubicar las construcciones residenciales previstas contando con garantías para su edificación.

Asimismo y según las prospecciones arqueológicas efectuadas en esta zona se puede advertir que no existirán condicionantes graves de tipo arqueológico que impidan el desarrollo previsto. De igual forma tampoco existen condicionantes paisajísticos o medioambientales que impidan dicho desarrollo.

Ante estas circunstancias el terreno tiene una aptitud clara para la urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado desarrollar el presente sector en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana actual.

5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

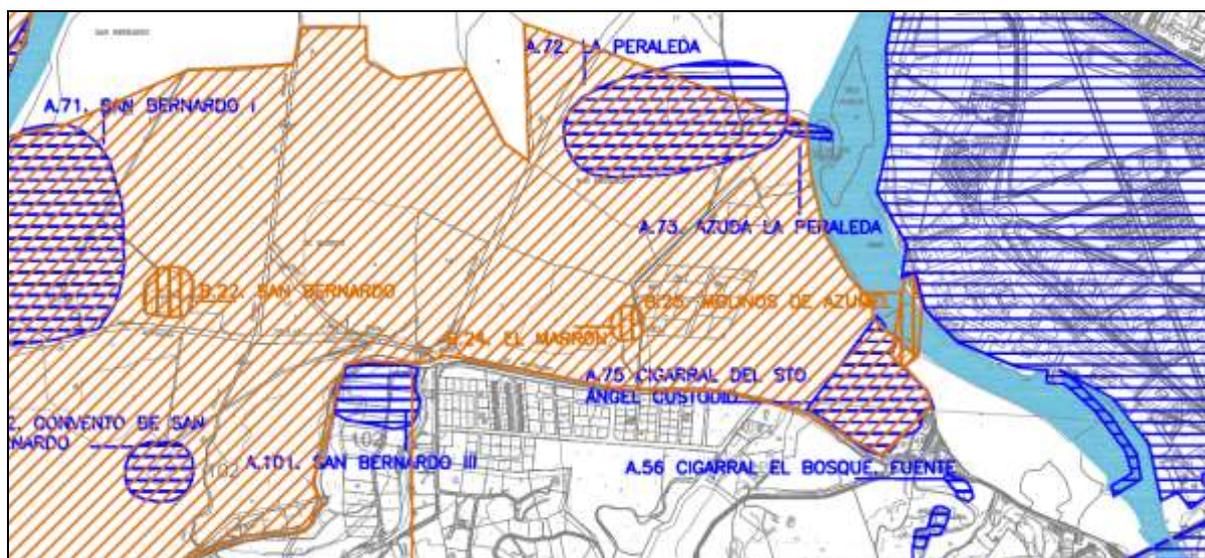
5.1. Afecciones hidrológicas

El lindero este del sector SUB.02-B se encuentra a más de quinientos metros del río Tajo, por lo que no existe afección a este respecto.

Tampoco existe en el interior del sector SUB.02-B ningún arroyo o curso de agua.

5.2. Afecciones arqueológicas

El ámbito de este sector 02-B se encuentra en su totalidad afectado por varias de las áreas recogidas en la Carta Arqueológica, elaborada y aprobada por la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que es el órgano administrativo responsable de la protección y conservación del patrimonio arqueológico.



En el sector 02-B se encuentran dos ámbitos marcados en la Carta Arqueológica (uno de protección y uno de prevención), según la imagen adjunta, detallándose las descripciones de estos yacimientos tal y como se incluyen en la citada Carta:

- A.72 La Peraleda.
- B.34. Terrazas San Bernardo-Peraleda.

En estos ámbitos, será necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha así como Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, de acuerdo con el siguiente procedimiento, recogido en la citada Carta Arqueológica:

- d) De forma previa a la autorización municipal de cualquier plan o programa urbanístico, deberá existir una Resolución del órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio sobre la incidencia, compatibilidad y viabilidad de dichos planes o programas en relación al Patrimonio Histórico. Dicha resolución, se realizaría a la vista de propuesta razonada por técnico cualificado y presentada por parte de la promotora o propiedad de dichos planes o programas, de su debida integración, conservación, propuesta de valoración y medidas correctoras previas a cualquier intervención.
- e) Los planes y programas urbanísticos deberán contemplar la conservación de aquellos elementos del Patrimonio Histórico que dicte el órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.
- f) En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos se tenderá a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una declaración específica por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

5.3. Carretera CM-4000, antigua carretera C-502.

Esta carretera es limítrofe con el presente sector SUB.02-B, así como con el colindante SUB.02-C. En estos dos sectores se prevé el desdoblamiento de la citada carretera, de forma que se prevé un sistema general en ambos casos con la siguiente superficie:

- SG.DC.SUB.02-B: 5.658 m².
- SG.DC.SUB.02-C: 6.316 m².

En el tramo de esta carretera existe una rotonda que comunicará la misma con el futuro vial que se prevé en el sector y que se encuentra clasificado como sistema general con 18.237 m² dentro del presente sector SUB.02-B.

5.4. Afecciones jurídicas.

Se indica que debido a diversas daciones de pago producidas en el ámbito de este sector 02-B, y de los colindantes 02-A y 02-C, existen nuevos propietarios con respecto a los anteriores que estaban reflejados en el proyecto de reparcelación del anterior plan parcial, indicando que en la actualidad existen modificaciones en cuanto a las cargas hipotecarias se refiere sobre las parcelas inscritas en la actualidad en el Registro de la Propiedad.

Por este motivo se debe proceder a efectuar la reparcelación inversa del anterior sector PP-02, que desarrollaba el Plan de 2007 anulado por sentencia judicial.

6.- OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL ÁMBITO DEL PLAN

6.1. Obras programadas

Dentro de las inversiones previstas por el Ayuntamiento de Toledo no figura la ejecución de ninguna actuación en el ámbito del presente sector SUB.02-B.

6.2. Conexiones exteriores

En el actual Plan general Municipal de Ordenación Urbana de Toledo figura un programa de actuación que se encuentra ejecutado en su totalidad, fundamentalmente en función del tiempo desde la puesta en vigor del citado Plan en el año 1986.

No obstante a cargo del presente sector se deben ejecutar las conexiones de las redes de servicios previstas para su puesta en funcionamiento y prever las ampliaciones correspondientes a los sistemas generales de la ciudad relacionados con el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias. Entre estas se debe ejecutar las canalizaciones de fecales y el bombeo en su caso, en relación con las redes de saneamiento.

Asimismo a cargo de este sector se deberán acometer las obras necesarias para ejecutar los vertidos de las aguas pluviales en las condiciones adecuadas, para lo que se deben prever las balsas o tanques de tormentas necesarios. A cargo de este sector se deberá tener el costo proporcional dentro del área de reparto.

De igual forma se debe prever la aportación económica necesaria para la ampliación de los depósitos de aguas para los nuevos desarrollos de este sector, a fin de asegurar el suministro.

A cargo del sector se debe ejecutar la conexión de las líneas eléctricas y soterramiento interno de las existentes en el sector, en su caso.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Estos sistemas generales se ubican en un suelo clasificado como rústico de reserva. La obtención del suelo es a cargo del área de reparto AR.02, de forma que a cada sector de la misma se le adscribe la superficie que figura en la ficha del mismo para este vial y para la parte del puente que se requiere obtener, con las siguientes superficies:

- SUB.02.A: 13.648,00 m²
- SUB.02.B: 0 m².

- SUB.02.C: 3.530,00 m².

Como se ve el sector SUB.02-B no participa en la obtención del suelo de dichos sistemas generales, pero si costea su ejecución en la parte proporcional del mismo en relación con el área de reparto.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y CRITERIOS DE ORDENACION

La ordenación de este ámbito es consecuencia de la clasificación prevista en el documento de Plan General, en concreto en la modificación puntual 29. En la misma se establece el desarrollo de este ámbito para un uso residencial de media densidad, habiéndose justificado la viabilidad del mismo en función de los crecimientos poblacionales de la ciudad.

Además este desarrollo se encontraba aprobado en el Plan de 2007 ahora anulado, lo que ha conllevado la anulación del plan parcial aprobado en desarrollo del mismo. Este plan parcial se había desarrollado, a su vez, con un Proyecto de urbanización y con un proyecto de reparcelación, ambos aprobados. Por este motivo está justificado que el Ayuntamiento opte por la clasificación del ámbito previsto en el anterior Plan de 2007, para el mismo uso residencial y con la misma intensidad del documento anterior.

No obstante se hacen a este respecto varias consideraciones:

- Se han previsto tres sectores en todo el ámbito con el fin de permitir un mejor desarrollo y facilitar la gestión del mismo.
- Aunque la edificabilidad prevista en el ámbito, es la similar a del documento anterior, se aumenta la superficie final construida, debido a que se otorgan aprovechamientos a la totalidad de los suelos municipales, sin que se mantenga ningún suelo dotacional, como ya se ha indicado en el punto anterior.
- Se mantiene la adecuación de la antigua carretera de Parapléjicos en vial urbano y el desdoblamiento de la carretera de La Puebla, a cargo de estos ámbitos.

En la ordenación de todo el ámbito del área de reparto es fundamental la protección del margen izquierdo del río Tajo, así como la transformación en vial urbano de la antigua carretera, que será el enlace con el resto de la ciudad a través del Puente de Parapléjicos y de la carretera de La Puebla una vez que se desdoble en vial urbano.

Asimismo se ha previsto una segunda conexión al norte que enlazará con la carretera de Albarreal del Tajo, para conectar con la autovía de circunvalación en el enlace de la misma. Para ello se ha previsto un sistema general viario que consta de un puente sobre el Tajo y el correspondiente vial que enlazará este último con el sector SUB.02-A.

La ordenación de esta zona mantiene un esquema de ensanche urbano empleando una cuadrícula rectangular con calles principales en sentido norte-sur, que cuentan con tres categorías en función de su anchura.

El uso mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado plurifamiliar. Dentro de este uso existe el porcentaje del 30% destinado a viviendas de protección oficial.

La tipología que se prevé es la manzana cerrada alineada a viales en todas las parcelas debido a la facilidad de su implantación en una topografía plana como la presente.

Este ámbito se deberá desarrollar a través de un Plan Parcial de desarrollo, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo 19 del citado Reglamento, mantiene y respeta las directrices y el modelo de desarrollo del Plan General de Toledo, sin alterar ninguna propuesta de ningún Plan de Ordenación Territorial. De igual forma, de acuerdo con el artículo 2 del citado artículo 19 del reglamento, mantiene la clasificación del suelo urbanizable de la ordenación urbanística, con el respeto a las áreas sometidas a un régimen especial de protección el río Tajo al ser exterior al sector.

Este Plan Parcial deberá prever en su normativa la necesidad de someter el desarrollo del mismo a los controles impuestos por la carta arqueológica de Toledo, y demás normativa sectorial.

Por tanto las superficies globales de este sector 02.B son:

- Superficie bruta: 194.466 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 0 m²
- Superficie bruta con SG externos: 194.466 m².
- Superficie sistemas generales espacios libres: 0 m²
- Superficie sistemas generales viarios: 23.985 m²
- Superficie neta (S-SG): 170.481 m²

8. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La ordenación prevé adecuadamente las conexiones con su entorno y con el resto de la ciudad a través de un sistema viario, y adecuando las redes de infraestructuras de servicios a las existentes en la ciudad.

En los bordes del sector existen redes de servicios suficientes para garantizar la conexión de las redes de infraestructura del futuro sector. En este sentido en la ficha de gestión de este sector se han previsto las observaciones suficientes a este respecto, con el fin de que el sector asuma a su cargo los costes de las citadas conexiones y la parte proporcional de las ampliaciones de los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento

A cargo de los propietarios se deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ejecución de las infraestructuras necesarias, de forma que se deberán ejecutar, y, en su caso, financiar, la conexión de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones:

- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional de ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y su correspondiente canalización de pluviales, de fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso.
- Deberá ejecutar, y, en su caso, financiar, la ejecución del vertido de aguas pluviales por tanque de tormentas o similar que podrá ser único para este sector o compartido con los tres sectores.
- Deberá ejecutar los sistemas viarios que permitan la conexión viaria del sector.

La propuesta se ajusta a lo indicado en el artículo 22 del RPLOTAU, en el que se establece que en el suelo urbanizable (SUB) la edificabilidad y la densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano.

9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Este anexo justifica el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación detallada que establece el artículo 20 del RPLOTAU, para el ámbito del sector 02-B.

En la ordenación se establecen los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia para el sector. En el mismo se ha incorporado el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes. Asimismo establece la delimitación de los espacios públicos y de los sistemas dotacionales locales integrados por las reservas de zonas verdes y de equipamiento. Asimismo la ordenación establece la resolución de todas las conexiones con las redes municipales existentes.

En este ámbito se establece como una única unidad de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del RPLOTAU. En el mismo se establece una parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias

previstas para cada ordenanza particular. Se establece una parcelación orientativa, que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación, o con el desarrollo de Estudios de Detalle.

En la ordenación se cumple con las reservas de suelo con destino dotacional público, de acuerdo con los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 del RPLOTAU.

Las superficies de suelo y construidas de cada una de las parcelas resultantes son las siguientes:

Parcela	Superficie m2s	Superficie m2cRP	Superficie m2cRP-VL	Superficie m2cT	Superficie total m2c	Uso pormenorizado
R.P-01-B	8.400,00	8.538,00	0	0	8.538,00	Vivienda libre
R.P-02-B	8.400,00	8.538,00	0	0	8.538,00	Vivienda libre
R.P-03-B	8.400,00	0	7.318,00	2.000,00	9.318,00	Vivienda protección
R.P-04-B	8.400,00	8.538,00	0	0	8.538,00	Vivienda libre
R.P-05-B	8.400,00	8.538,00	0	1.831,00	10.369,00	Vivienda libre
R.P-06-B	8.400,00	0	7.318,00	2.000,00	9.318,00	Vivienda protección
R.P-07-B	8.400,00	8.538,00	0	0	8.538,00	Vivienda libre
R.P-08-B	8.400,00	0	7.319,00	0	7.319,00	Vivienda protección
R.P-09-B	8.400,00	8.539,00	0	0	8.539,00	Vivienda libre
Subtotal	75.600,00	51.229,00	21.955,00	5.831,00	79.015,00	
TC-01-B	8.309,00	0	0	12.465,00	12.465,00	Terciario
Subtotal	8.309,00	0	0	12.465,00	12.465,00	
Total	83.909,00	51.229,00	21.955,00	18.296,00	91.480,00	

Estas determinaciones se podrán modificar con un Plan Parcial de desarrollo de este ámbito.

10. PREVISIÓN DE VIVIENDAS A UN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se han indicado en el apartado anterior las parcelas que quedan afectadas a este uso de viviendas de protección oficial de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU:

3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles. A estos efectos, Los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En este ámbito se han previsto 21.955,00 m² construidos destinados a viviendas de protección que representa el siguiente porcentaje:

- $21.955 : (51.229 + 21.955) = 0,30000$

Esto significa un 30,00%, porcentaje igual al establecido en el artículo 24 citado.

11. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

11.1. Sistemas generales de espacios libres

En el ámbito de los tres sectores 02.A, 02.B, 02.C se han previsto en el Plan General los siguientes sistemas generales:

- SG.EL.A.01, con 35.857 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.A.02, con 4.704 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.A.03, con 4.050 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.C.01, con 8.400 m² en el sector 02.C.
- SG.EL.C.02, con 3.355 m² en el sector 02.C.

Esto significa que la superficie total de sistemas generales prevista en la modificación puntual 29 del Plan General, en este ámbito de La Peraleda, asciende a 56.366 m². La superficie construida destinada a un uso residencial en estos ámbitos asciende a un total de 375.697 m², que se divide de la siguiente forma:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c
Plurifamiliar libre	262.988
Plurifamiliar protegido	112.709
Total	375.697

Por tanto la superficie destinada a sistemas generales de espacios libres, debe ser superior a:

- $0,15 \times 375.697 = 56.354,55 \text{ m}^2$.

La superficie prevista de 56.366 m^2 es superior a la anterior, por lo que se cumple con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU que establece lo siguiente:

Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

En la documentación gráfica se reseñan el emplazamiento de estos sistemas generales, indicando que el sector 02.B, no cuenta con ninguno.

11.2. Zonas verdes.

La edificabilidad bruta del sector 02.B asciende a

- $91.480 : 194.466 = 0,4704 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Sin contar los sistemas generales la edificabilidad neta es:

- $91.480 : 170.481 = 0,5366 \text{ m}^2/\text{m}^2$

De esta forma y en función de los estándares establecidos en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, se deben reservar para zonas verdes el diez por ciento (10%) de la superficie neta del sector, al ser la edificabilidad inferior a $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La superficie neta del sector tras descontar los sistemas generales es de 170.481 m^2 , por lo que la superficie mínima de cesión debería ser de $17.048,10 \text{ m}^2$.

En el presente ámbito se ha previsto un total de 17.700 m^2 destinadas a un suelo dotacional de zonas verdes que se dispone en las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie m ² s
DV-01-B	8.400,00
DV-02-B	9.300,00
Total	17.700,00

Por tanto se cumple con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 31 citado que establece:

c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

- *Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*
- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

Las zonas verdes se ajustan a las determinaciones físicas establecidas en el artículo 24 del RPLOTAU, que son las siguientes:

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

- d) *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.*
- e) *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.*
- f) *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:

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

El emplazamiento de estas zonas verdes se ha realizado en función de los siguientes criterios:

- Se han previsto una zona verde junto al límite oeste del sector, entre este lindero y el vial principal del mismo. La segunda zona verde se ha previsto en el encuentro del citado vial y de la carretera CM-4000, con el fin de efectuar una transición entre el sector y la zona rústica colindante.
- Todas las zonas verdes disponen de acceso rodado y peatonal y tienen garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- Todas las zonas verdes se plantarán con las especies que recomendadas en la normativa del Plan General.
- Todas las zonas verdes se dotarán de mobiliario urbano y del ajardinamiento de acuerdo con los criterios marcados en la normativa del Plan General.

Estos espacios contarán con arbolado que remarque los caminos y el arbolado de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Los espacios libres irán cubiertos por diverso arbolado, y dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas. Se ha previsto asimismo la colocación de arbolado, colocados en alcorques, en diversas vías de la nueva ordenación con el fin de realzar las calles de mayor anchura.

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- **Papeleras:** Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 100 metros lineales.
- **Bancos:** Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados.
- **Aparatos de juegos infantiles:** Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar. Se ubicarán dos juegos por cada uno de los jardines previstos a excepción de los jardines del borde del sector.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

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

En las aceras se ubicará el siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras en las farolas.
- Bancos en acerado.
- Contenedores de basuras en calzadas.
- Señalización de policía y nomenclator.
- Señalización de circulación horizontal y vertical.

11.3. Dotaciones.

En función del apartado 1.C) del artículo 31 del TRLOTAU se deben destinar a dotaciones de equipamiento, en el presente sector con uso global residencial:

- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

Esto quiere decir que la superficie de cesión dotacional de equipamiento debe ser superior a:

- $0,20 \times 91.480 = 18.296,00 \text{ m}^2$

En el presente ámbito se ha previsto un total de 18.732,00 m² destinadas a un suelo dotacional de equipamiento que se dispone en las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie m ² s
DE-01-B	10.732,00
DE-02-B	8.000,00
Total	18.732,00

Las parcelas dotacionales de equipamiento cumplen con las determinaciones del apartado 3 del artículo 24 del RPLOTAU correspondiente con los tipos de equipamientos públicos.

3. *Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:*

- Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.*
- Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.*
- Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.*
- Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.*
- Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.*
- Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.*

La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos Servicios y ubicarse en localizaciones que presten el servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.

11.4. Aparcamientos.

El número de aparcamientos cumple con las determinaciones apartado 5 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento:

5. *La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:*

1°. *Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:*

a) *En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.*

...2°. *Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.*

Por esto y dado que la superficie construida asciende a:

Parcela	Superficie m ² s	Aparcamiento privado	Aparcamiento público
Residencial libre	51.229	768	384
Residencial de protección	21.955	220	110
Terciario	18.296	91	46
Total	91.480	1.079	540

Dentro de estas plazas se prevén plazas destinadas a personas con la movilidad reducida que se ajustarán a las dimensiones establecidas en la vigente Ley y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla. Considerando la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero de 2010 el número de plazas debe ser superior a 27.

11.5. Viario

El viario del sector se divide entre el sistema general y el sistema local. El primero corresponde con la zona de la antigua carretera que se convierte en vial urbano, y el segundo viario local comprende las calles que en sentido ortogonal se han previsto. Las superficies del viario son:

- SG.DC.01, con 18.237 m² que corresponde con el vial urbano que transforma parte de la antigua carretera.
- SG.DC.02, con 5.658 m² que corresponde con el desdoblamiento del tramo de la carretera CM-4000 que se encuentra dentro del sector SUB.02-B.
- Viario local del sector 02-B, con 50.140 m².

De esta forma el viario total tiene 74.125 m² de superficie lo que representa el 38,11% del total de la unidad.

A cargo del sector se debe financiar la parte proporcional a sus aprovechamientos dentro del área de reparto para la ejecución de los sistemas generales exteriores SG.DC.01 y SG.DC.02.

12. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE

Para ello se establece la posibilidad de división de las manzanas, debiéndose redactar el correspondiente Estudio de Detalle, que se podrá tramitar conjuntamente con el proyecto de edificación. En estos casos también se podrá autorizar la apertura de calles interiores de carácter privado, para lo que la ordenación se deberá efectuar sin segregación dentro de una división horizontal tumbada.

Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del RPLOTAU.

13. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

13.1. Superficies resultantes

En la presente ordenación se han establecido una parcelación orientativa definiendo las manzanas destinadas a los distintos usos lucrativos y dotacionales.

13.2. Tipologías

Se establecen dos tipologías para el aprovechamiento lucrativo privativo, dentro de la tipología general de Edificación Aislada (EA). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

13.3. Resumen de superficies

El resumen de las superficies previstas en la presente ordenación son las siguientes:

Sector 02-B	Superficie m²s
RP. Residencial	75.600,00
T. Terciario	8.309,00
SG.DV Sistema general verde	0
DV. Dotacional zonas verdes	17.700,00
DE. Dotacional equipamiento	18.732,00
SG.DC Sistema general viario	23.985,00
DV Viario	50.140,00
Total	194.466,00

ANEXO 3. MEMORIA DE ORDENACION DETALLADA SECTOR 02-C**1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO****1.1. Justificación de la formulación del documento**

Por encargo del Excmo Ayuntamiento de Toledo, se redacta el presente documento de ordenación detallada del **Sector 02-C** del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. El presente sector aparece recogido en la Modificación puntual número 29 del citado PGMOU.

Se indica que este documento no forma parte de ninguna alternativa técnica, al estar redactado de oficio por el Ayuntamiento de Toledo. Con posterioridad se deberá desarrollar con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Sobre la presente zona se aprobó un Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo del anterior plan de 2007, anulado en este momento, tras la Orden 40/2018 de 14 de marzo de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª 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.

El citado PAU contaba con un plan parcial de desarrollo, y posteriormente con un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación. En el momento actual la adjudicación del mismo no se encuentra resuelta.

La ordenación detallada de este sector se incardina dentro de la Modificación puntual 29 del Plan General de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.c) del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que establece:

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

De esta forma la ordenación detallada de este sector recoge tales aspectos.

1.2. Situación, superficie y linderos.

El sector 02-C, cuenta con una superficie de 171.610 m², según la ficha de la modificación puntual. Esta superficie se ha obtenido sobre la base cartográfica georreferenciada que está empleando el Ayuntamiento de Toledo para la elaboración de toda la documentación urbanística actual.

Este sector cuenta con unos sistemas generales exteriores adscritos al mismo que cuentan con una superficie de 3.530 m², y que corresponden con la parte proporcional dentro del área de reparto de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

Los límites del sector 02-C son los siguientes:

- Al oeste, limita con el sector SUB.02-B.
- Al sur, limita con la carretera CM-4000, de Toledo a La Puebla de Montalbán.
- Al este, limita con suelo urbano con la urbanización denominada Los Pozos.
- Al norte, limita con el sector SUB.02-A.

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.**2.1. Encuadre territorial y municipal**

No se reseña nada en este apartado remitiéndose a la memoria informativa de la Modificación puntual 29, que recoge todos los aspectos al respecto.

Asimismo en el documento ambiental de la citada Modificación se recogen los aspectos relativos a climatología, hidrogeología, suelos, agricultura y vegetación, paisaje, etc del municipio.

2.2. Accesos y viales de borde del sector

Actualmente el terreno tiene acceso directamente desde todo el lindero sur a través de la carretera CM-4000 que le conduce a Toledo y La Puebla de Montalbán. Asimismo dispone de accesos secundarios a través de las calles de la urbanización Los Pozos.

3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1. Usos del suelo

Dentro del sector 02-C no existe ninguna actividad que se deba considerar. Mayoritariamente el uso actual del suelo es el agrícola, como se puede ver en la siguiente imagen.



3.2. Estructura de la propiedad

En el momento actual la propiedad de este sector está vinculada a la aprobada en el proyecto de reparcelación de desarrollo del sector PP-02 que desarrollaba el anterior plan de 2017, ahora anulado. Este proyecto se encuentra inscrito en la actualidad, y responde a una estructura proveniente del anterior sector PP-02, que ahora se ve dividido en tres sector 02-A, 02-B y 02-C.

Por tanto antes de la aprobación de la presente ordenación detallada se deberá proceder a realizar una nueva reparcelación que devuelva los terrenos a su posición primitiva.

Tomando la división parcelaria original, recogida del anterior proyecto de reparcelación, este sector quedaría dividido en las siguientes parcelas, todas ellas del polígono 73:

Parcela catastral	Parcela	Superficie m ² s	Titular
45900A073000090000XP	09	*	Finca Marrón
45900A07300007000XG	07	*	-
40035501VK057D0001XK		345	-
45900A07300006000XU	06	*	-
45900A073090040000XQ	9004	*	Camino lindero este

3.3. Edificaciones existentes.

Únicamente existe una pequeña construcción derruida, situada junto al lindero este del sector.

3.3. Infraestructuras existentes.

Dentro del ámbito del sector 02-C se cuentan con todos los servicios urbanos, que son:

- Abastecimiento de agua.

- Saneamiento unitario.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que está situado el sector se puede constatar que la presente zona, situada al sur del río Tajo en el margen izquierdo de la vega del mismo, presenta las mejores aptitudes para poder ser desarrollado. Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio y para el propio terreno, así como en la ausencia de condicionantes negativos que supongan un impacto negativo para el medio.

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

- Adecuación de los desarrollos previstos a las condiciones geológicas y geotécnicas para permitir la urbanización y construcción futura.
- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo residencial.
- Ausencias de condicionantes de viento o de ruido que condicionen los usos previstos en su desarrollo.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de impactos negativos a la arqueológica que limite su desarrollo, aunque existan condicionantes a este respecto que hay que tener en cuenta.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones y servicios.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.

El terreno es perfectamente idóneo para su utilización como suelo urbano, aspecto que se constata incluso de la propia situación del mismo y su dependencia de la ciudad. Esto se debe recalcar ante la existencia de un vial con vocación de calle urbana y de la cercanía de otros ámbitos con usos residenciales.

En la construcción de las edificaciones colindantes no ha existido ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. Desde este punto de vista el terreno es aceptable para ubicar las construcciones residenciales previstas contando con garantías para su edificación.

Asimismo y según las prospecciones arqueológicas efectuadas en esta zona se puede advertir que no existirán condicionantes graves de tipo arqueológico que impidan el desarrollo previsto. De igual forma tampoco existen condicionantes paisajísticos o medioambientales que impidan dicho desarrollo.

Ante estas circunstancias el terreno tiene una aptitud clara para la urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado desarrollar el presente sector en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana actual.

5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

5.1. Afecciones hidrológicas

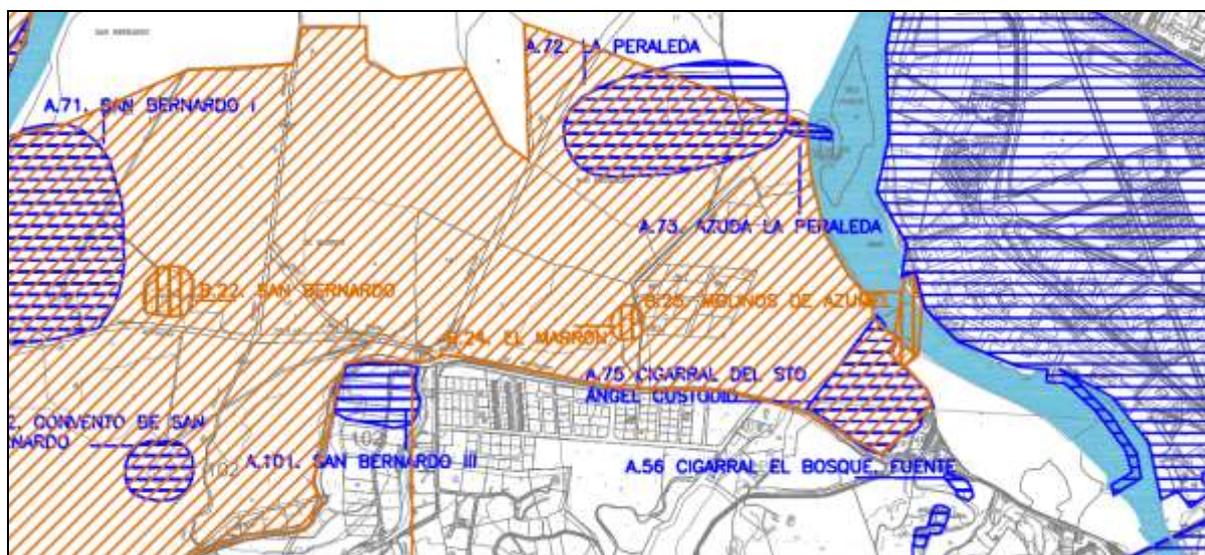
El lindero este del sector SUB.02-C se encuentra a más de doscientos cincuenta metros del río Tajo, por lo que no existe afección a este respecto.

Tampoco existe en el interior del sector SUB.02-C ningún arroyo o curso de agua.

5.2. Afecciones arqueológicas

El ámbito de este sector 02-C se encuentra en su totalidad afectado por varias de las áreas recogidas en la Carta Arqueológica, elaborada y aprobada por la Consejería de Cultura de la Junta

de Comunidades de Castilla-La Mancha, que es el órgano administrativo responsable de la protección y conservación del patrimonio arqueológico.



En el sector 02-C se encuentran dos ámbitos marcados en la Carta Arqueológica (uno de protección y uno de prevención), según la imagen adjunta, detallándose las descripciones de estos yacimientos tal y como se incluyen en la citada Carta:

- A.72 La Peraleda.
- B.34. Terrazas San Bernardo-Peraleda.

En estos ámbitos, será necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha así como Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, de acuerdo con el siguiente procedimiento, recogido en la citada Carta Arqueológica:

- g) De forma previa a la autorización municipal de cualquier plan o programa urbanístico, deberá existir una Resolución del órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio sobre la incidencia, compatibilidad y viabilidad de dichos planes o programas en relación al Patrimonio Histórico. Dicha resolución, se realizaría a la vista de propuesta razonada por técnico cualificado y presentada por parte de la promotora o propiedad de dichos planes o programas, de su debida integración, conservación, propuesta de valoración y medidas correctoras previas a cualquier intervención.
- h) Los planes y programas urbanísticos deberán contemplar la conservación de aquellos elementos del Patrimonio Histórico que dictamine el órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.
- i) En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos se tendería a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una declaración específica por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

5.3. Carretera CM-4000, antigua carretera C-502.

Esta carretera es limítrofe con el presente sector SUB.02-C, así como con el colindante SUB.02-B. En estos dos sectores se prevé el desdoblamiento de la citada carretera, de forma que se prevé un sistema general en ambos casos con la siguiente superficie:

- SG.DC.SUB.02-B: 5.658 m².
- SG.DC.SUB.02-C: 6.316 m².

En el tramo de esta carretera existe una rotonda que comunicará la misma con un futuro vial del sector que discurre en sentido sur-norte.

5.4. Afecciones jurídicas.

Se indica que debido a diversas daciones de pago producidas en el ámbito de este sector 02-C, y de los colindantes 02-A y 02-B, existen nuevos propietarios con respecto a los anteriores que estaban reflejados en el proyecto de reparcelación del anterior plan parcial, indicando que en la actualidad existen modificaciones en cuanto a las cargas hipotecarias se refiere sobre las parcelas inscritas en la actualidad en el Registro de la Propiedad.

Por este motivo se debe proceder a efectuar la reparcelación inversa del anterior sector PP-02, que desarrollaba el Plan de 2007 anulado por sentencia judicial.

6.- OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL ÁMBITO DEL PLAN

6.1. Obras programadas

Dentro de las inversiones previstas por el Ayuntamiento de Toledo no figura la ejecución de ninguna actuación en el ámbito del presente sector SUB.02-C.

6.2. Conexiones exteriores

En el actual Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo figura un programa de actuación que se encuentra ejecutado en su totalidad, fundamentalmente en función del tiempo desde la puesta en vigor del citado Plan en el año 1986.

No obstante a cargo del presente sector se deben ejecutar las conexiones de las redes de servicios previstas para su puesta en funcionamiento y prever las ampliaciones correspondientes a los sistemas generales de la ciudad relacionados con el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias. Entre estas se debe ejecutar las canalizaciones de fecales y el bombeo en su caso, en relación con las redes de saneamiento.

Asimismo a cargo de este sector se deberán acometer las obras necesarias para ejecutar los vertidos de las aguas pluviales en las condiciones adecuadas, para lo que se deben prever las balsas o tanques de tormentas necesarios. A cargo de este sector se deberá tener el costo proporcional dentro del área de reparto.

De igual forma se debe prever la aportación económica necesaria para la ampliación de los depósitos de aguas para los nuevos desarrollos de este sector, a fin de asegurar el suministro.

A cargo del sector se debe ejecutar la conexión de las líneas eléctricas y soterramiento interno de las existentes en el sector, en su caso.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Estos sistemas generales se ubican en un suelo clasificado como rústico de reserva. La obtención del suelo es a cargo del área de reparto AR.02, de forma que a cada sector de la misma se le adscribe la superficie que figura en la ficha del mismo para este vial y para la parte del puente que se requiere obtener, con las siguientes superficies:

- SUB.02.A: 13.648,00 m²
- SUB.02.B: 0 m².
- SUB.02.C: 3.530,00 m².

Como se ve el sector SUB.02-C participa en la obtención del suelo de dichos sistemas generales con una superficie de 3.530,00 m².

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y CRITERIOS DE ORDENACION

La ordenación de este ámbito es consecuencia de la clasificación prevista en el documento de Plan General, en concreto en la modificación puntual 29. En la misma se establece el desarrollo de este ámbito para un uso residencial de media densidad, habiéndose justificado la viabilidad del mismo en función de los crecimientos poblacionales de la ciudad.

Además este desarrollo se encontraba aprobado en el Plan de 2007 ahora anulado, lo que ha conllevado la anulación del plan parcial aprobado en desarrollo del mismo. Este plan parcial se había desarrollado, a su vez, con un Proyecto de urbanización y con un proyecto de reparcelación, ambos aprobados. Por este motivo está justificado que el Ayuntamiento opte por la clasificación del ámbito previsto en el anterior Plan de 2007, para el mismo uso residencial y con la misma intensidad del documento anterior.

No obstante se hacen a este respecto varias consideraciones:

- Se han previsto tres sectores en todo el ámbito con el fin de permitir un mejor desarrollo y facilitar la gestión del mismo.
- Aunque la edificabilidad prevista en el ámbito, es la similar a del documento anterior, se aumenta la superficie final construida, debido a que se otorgan aprovechamientos a la totalidad de los suelos municipales, sin que se mantenga ningún suelo dotacional, como ya se ha indicado en el punto anterior.
- Se mantiene la adecuación de la antigua carretera de Parapléjicos en vial urbano y el desdoblamiento de la carretera de La Puebla, a cargo de estos ámbitos.

En la ordenación de todo el ámbito del área de reparto es fundamental la protección del margen izquierdo del río Tajo, así como la transformación en vial urbano de la antigua carretera, que será el enlace con el resto de la ciudad a través del Puente de Parapléjicos y de la carretera de La Puebla una vez que se desdoble en vial urbano.

Asimismo se ha previsto una segunda conexión al norte que enlazará con la carretera de Albarreal del Tajo, para conectar con la autovía de circunvalación en el enlace de la misma. Para ello se ha previsto un sistema general viario que consta de un puente sobre el Tajo y el correspondiente vial que enlazará este último con el sector SUB.02-A.

La ordenación de esta zona mantiene un esquema de ensanche urbano empleando una cuadrícula rectangular con calles principales en sentido norte-sur, que cuentan con tres categorías en función de su anchura.

El uso mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado plurifamiliar. Dentro de este uso existe el porcentaje del 30% destinado a viviendas de protección oficial.

La tipología que se prevé es la manzana cerrada alineada a viales en todas las parcelas debido a la facilidad de su implantación en una topografía plana como la presente.

Este ámbito se deberá desarrollar a través de un Plan Parcial de desarrollo, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo 19 del citado Reglamento, mantiene y respeta las directrices y el modelo de desarrollo del Plan General de Toledo, sin alterar ninguna propuesta de ningún Plan de Ordenación Territorial. De igual forma, de acuerdo con el artículo 2 del citado artículo 19 del reglamento, mantiene la clasificación del suelo urbanizable de la ordenación urbanística, con el respeto a las áreas sometidas a un régimen especial de protección el río Tajo al ser exterior al sector.

Este Plan Parcial deberá prever en su normativa la necesidad de someter el desarrollo del mismo a los controles impuestos por la carta arqueológica de Toledo, y demás normativa sectorial.

Por tanto las superficies globales de este sector 02.C son:

- Superficie bruta: 171.610 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 3.530 m²
- Superficie bruta con SG externos: 175.140 m².

- Superficie sistemas generales espacios libres: 11.755 m²
- Superficie sistemas generales viarios: 6.316 m²
- Superficie neta (S-SG): 153.539 m²

8. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La ordenación prevé adecuadamente las conexiones con su entorno y con el resto de la ciudad a través de un sistema viario, y adecuando las redes de infraestructuras de servicios a las existentes en la ciudad.

En los bordes del sector existen redes de servicios suficientes para garantizar la conexión de las redes de infraestructura del futuro sector. En este sentido en la ficha de gestión de este sector se han previsto las observaciones suficientes a este respecto, con el fin de que el sector asuma a su cargo los costes de las citadas conexiones y la parte proporcional de las ampliaciones de los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento

A cargo de los propietarios se deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ejecución de las infraestructuras necesarias, de forma que se deberán ejecutar, y, en su caso, financiar, la conexión de las redes de infraestructuras necesarias, a fin de asegurar el suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones:

- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional de ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y su correspondiente canalización de pluviales, de fecales, bombeo y tanque de tormentas, en su caso.
- Deberá ejecutar, y, en su caso, financiar, la ejecución del vertido de aguas pluviales por tanque de tormentas o similar que podrá ser único para este sector o compartido con los tres sectores.
- Deberá ejecutar los sistemas viarios que permitan la conexión viaria del sector.

La propuesta se ajusta a lo indicado en el artículo 22 del RPLOTAU, en el que se establece que en el suelo urbanizable (SUB) la edificabilidad y la densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano.

9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Este anexo justifica el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación detallada que establece el artículo 20 del RPLOTAU, para el ámbito del sector 02-C.

En la ordenación se establecen los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia para el sector. En el mismo se ha incorporado el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes. Asimismo establece la delimitación de los espacios públicos y de los sistemas dotacionales locales integrados por las reservas de zonas verdes y de equipamiento. Asimismo la ordenación establece la resolución de todas las conexiones con las redes municipales existentes.

En este ámbito se establece como una única unidad de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del RPLOTAU. En el mismo se establece una parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza particular. Se establece una parcelación orientativa, que se podrá modificar con el proyecto de reparcelación, o con el desarrollo de Estudios de Detalle.

En la ordenación se cumple con las reservas de suelo con destino dotacional público, de acuerdo con los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 del RPLOTAU.

Las superficies de suelo y construidas de cada una de las parcelas resultantes son las siguientes:

Parcela	Superficie m2s	Superficie m2cRP	Superficie m2cRP-VL	Superficie m2cT	Superficie total m2c	Uso pormenorizado
R.P-01-C	8.400,00	8.500,00	0	2.000,00	10.500,00	Vivienda libre
R.P-02-C	5.726,00	0	8.250,00	1.500,00	9.750,00	Vivienda protección
R.P-03-C	8.400,00	8.500,00	0	2.000,00	10.500,00	Vivienda libre
R.P-04-C	5.039,00	5.000,00	0	1.500,00	6.500,00	Vivienda libre
R.P-05-C	4.484,00	2.138,00	0	4.478,00	6.616,00	Vivienda libre
R.P-06-C	8.400,00	8.500,00	0	2.000,00	10.500,00	Vivienda libre
R.P-07-C	5.856,00	5.000,00	0	1.000,00	6.000,00	Vivienda libre
R.P-08-C	8.400,00	8.500,00	0	2.000,00	10.500,00	Vivienda libre
R.P-09-C	8.003,00	0	11.523,00	0	11.523,00	Vivienda protección
Total	62.708,00	46.514,00	19.773,00	16.478,00	82.389,00	

Estas determinaciones se podrán modificar con un Plan Parcial de desarrollo de este ámbito.

10. PREVISIÓN DE VIVIENDAS A UN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se han indicado en el apartado anterior las parcelas que quedan afectadas a este uso de viviendas de protección oficial de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU:

3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles. A estos efectos, Los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En este ámbito se han previsto 19.773,00 m² construidos destinados a viviendas de protección que representa el siguiente porcentaje:

- $19.773 : (46.138 + 19.773) = 0,30000$

Esto significa un 30,00%, porcentaje igual al establecido en el artículo 24 citado.

11. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

11.1. Sistemas generales de espacios libres

En el ámbito de los tres sectores 02.A, 02.B, 02.C se han previsto en el Plan General los siguientes sistemas generales:

- SG.EL.A.01, con 35.857 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.A.02, con 4.704 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.A.03, con 4.050 m² en el sector 02.A.
- SG.EL.C.01, con 8.400 m² en el sector 02.C.
- SG.EL.C.02, con 3.355 m² en el sector 02.C.

Esto significa que la superficie total de sistemas generales prevista en la modificación puntual 29 del Plan General, en este ámbito de La Peraleda, asciende a 56.366 m². La superficie construida destinada a un uso residencial en estos ámbitos asciende a un total de 375.697 m², que se divide de la siguiente forma:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c
Plurifamiliar libre	262.988
Plurifamiliar protegido	112.709
Total	375.697

Por tanto la superficie destinada a sistemas generales de espacios libres, debe ser superior a:

- $0,15 \times 375.697 = 56.354,55 \text{ m}^2$.

La superficie prevista de 56.366 m² es superior a la anterior, por lo que se cumple con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU que establece lo siguiente:

Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

En la documentación gráfica se reseñan el emplazamiento de estos sistemas generales, indicando que el sector 02.B, existe una superficie de 11.755,00 m². Ubicados en las dos parcelas citadas anteriormente.

11.2. Zonas verdes.

La edificabilidad bruta del sector 02.B asciende a

- 82.389 : 171.610 = 0,4801 m²/m²

Sin contar los sistemas generales la edificabilidad neta es:

- 82.389 : 153.539 = 0,5366 m²/m²

De esta forma y en función de los estándares establecidos en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, se deben reservar para zonas verdes el diez por ciento (10%) de la superficie neta del sector, al ser la edificabilidad inferior a 0,60 m²/m².

La superficie neta del sector tras descontar los sistemas generales es de 153.539 m², por lo que la superficie mínima de cesión debería ser de 15.353,90 m².

En el presente ámbito se ha previsto un total de 15.930,00 m² destinadas a un suelo dotacional de zonas verdes que se dispone en las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie m ² s
DV-01-C	5.900,00
DV-02-B	8.400,00
DV-03-C	1.630,00
Total	15.930,00

Por tanto se cumple con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 31 citado que establece:

c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

- *Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*
- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

Las zonas verdes se ajustan a las determinaciones físicas establecidas en el artículo 24 del RPLOTAU, que son las siguientes:

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

- g) 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.*
- h) 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.*

- i) *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:*
- i) *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.*
- j) *Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.*
- k) *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
- l) *Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.*

El emplazamiento de estas zonas verdes se ha realizado en función de los siguientes criterios:

- Se han previsto una zona verde en el centro del sector.
- La segunda zona verde se ha previsto en el lindero sur junto a la carretera CM-4000, y en las cercanías de los sistemas generales de zona verde, con el fin de efectuar una transición entre el sector y la zona urbana de Los Pozos.
- Todas las zonas verdes disponen de acceso rodado y peatonal y tienen garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- Todas las zonas verdes se plantarán con las especies que recomendadas en la normativa del Plan General.
- Todas las zonas verdes se dotarán de mobiliario urbano y del ajardinamiento de acuerdo con los criterios marcados en la normativa del Plan General.

Estos espacios contarán con arbolado que remarque los caminos y el arbolado de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Los espacios libres irán cubiertos por diverso arbolado, y dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas. Se ha previsto asimismo la colocación de arbolado, colocados en alcorques, en diversas vías de la nueva ordenación con el fin de realzar las calles de mayor anchura.

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- **Papeleras:** Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 100 metros lineales.
- **Bancos:** Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 500 metros cuadrados.
- **Aparatos de juegos infantiles:** Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar. Se ubicarán dos juegos por cada uno de los jardines previstos a excepción de los jardines del borde del sector.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

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

En las aceras se ubicará el siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras en las farolas.
- Bancos en acerado.
- Contenedores de basuras en calzadas.
- Señalización de policía y nomenclator.
- Señalización de circulación horizontal y vertical.

11.3. Dotaciones.

En función del apartado 1.C) del artículo 31 del TRLOTAU se deben destinar a dotaciones de equipamiento, en el presente sector con uso global residencial:

- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

Esto quiere decir que la superficie de cesión dotacional de equipamiento debe ser superior a:

- $0,20 \times 82.389 = 16.447,80 \text{ m}^2$

En el presente ámbito se ha previsto un total de 16.522,00 m² destinadas a un suelo dotacional de equipamiento que se dispone en las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie m ² s
DE-01-C	12.522,00
DE-02-C	4.000,00
Total	16.522,00

Las parcelas dotacionales de equipamiento cumplen con las determinaciones del apartado 3 del artículo 24 del RPLOTAU correspondiente con los tipos de equipamientos públicos.

3. Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:

- m) *Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.*
- n) *Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.*
- o) *Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.*
- p) *Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.*
- q) *Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.*
- r) *Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.*

La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos Servicios y ubicarse en localizaciones que presten el servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.

11.4. Aparcamientos.

El número de aparcamientos cumple con las determinaciones apartado 5 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento:

5. La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1°. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

...2°. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Por esto y dado que la superficie construida asciende a:

Parcela	Superficie m ² s	Aparcamiento privado	Aparcamiento público
Residencial libre	46.138	692	346
Residencial de protección	19.773	198	99
Terciario	16.478	82	41
Total	82.389	972	486

Dentro de estas plazas se prevén plazas destinadas a personas con la movilidad reducida que se ajustarán a las dimensiones establecidas en la vigente Ley y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla. Considerando la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero de 2010 el número de plazas debe ser superior a 24.

11.5. Viario

El viario del sector se divide entre el sistema general y el sistema local. El primero corresponde con la zona de la antigua carretera que se convierte en vial urbano, y el segundo viario local comprende las calles que en sentido ortogonal se han previsto. Las superficies del viario son:

- SG.DC.01, con 6.316 m² que corresponde con el desdoblamiento de la carretera CM-4000.
- Viario local del sector 02-C, con 58.379 m².

De esta forma el viario total tiene 64.695 m² de superficie lo que representa el 37,69% del total de la unidad.

A cargo del sector se debe financiar la parte proporcional a sus aprovechamientos dentro del área de reparto para la ejecución de los sistemas generales exteriores SG.DC.01 y SG.DC.02.

12. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE

Para ello se establece la posibilidad de división de las manzanas, debiéndose redactar el correspondiente Estudio de Detalle, que se podrá tramitar conjuntamente con el proyecto de edificación. En estos casos también se podrá autorizar la apertura de calles interiores de carácter privado, para lo que la ordenación se deberá efectuar sin segregación dentro de una división horizontal tumbada.

Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del RPLOTAU.

13. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

13.1. Superficies resultantes

En la presente ordenación se han establecido una parcelación orientativa definiendo las manzanas destinadas a los distintos usos lucrativos y dotacionales.

13.2. Tipologías

Se establecen dos tipologías para el aprovechamiento lucrativo privativo, dentro de la tipología general de Edificación Aislada (EA). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Asimismo las edificaciones dotacionales se prevén con las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Específica (ETE). Estas tipologías corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

13.3. Resumen de superficies

El resumen de las superficies previstas en la presente ordenación son las siguientes:

Sector 02-B	Superficie m²s
RP. Residencial	58.224,00
RP+T. Terciario	4.484,00
SG.DV Sistema general verde	11.755,00
DV. Dotacional zonas verdes	15.930,00
DE. Dotacional equipamiento	16.522,00
SG.DC Sistema general viario	6.316,00
DV Viario	58.379,00
Total	171.610,00

ANEXO 4. NORMAS URBANISTICAS DE ORDENACION DETALLADA DE LOS SECTORES SUB.02-A, SUB.02-B Y SUB.02-C.**1. GENERALIDADES****1.1. Objeto (OE)**

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

1.2. Definiciones generales

Las definiciones generales se remiten a las recogidas en las normas urbanísticas de la presente Modificación puntual 29.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**2.1. Usos mayoritario y compatible**

El **uso global mayoritario** en el presente sector es el residencial (R), que, de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU, es *aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas*.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados, dentro del ámbito del presente sector:

- a) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- b) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- c) Uso Residencial Comunitario (RO): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

El **uso compatible** en el presente sector es el terciario (T), que de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU, es *el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación*.

Dentro de este uso terciario hay que distinguir los siguientes usos pormenorizados, dentro del ámbito del presente sector:

- a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- c) Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d) Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Los usos compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del planeamiento la superficie construida del uso mayoritario establecida en el planeamiento. La

regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en este Plan Parcial, a través de la ordenación detallada del mismo y su aplicación corresponde a estas normas urbanísticas.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

El desarrollo del presente ámbito se efectuará por gestión directa del Ayuntamiento de Toledo a través de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del ámbito se realizará por una única etapa, que corresponde con la superficie del sector 02-A.

El plazo que se establece para la urbanización del presente Programa de Actuación Urbanizadora se estima que será inferior a los cinco (5) años que permite la legislación vigente desde la fecha de aprobación del PAU.

5. PARCELACIÓN.

5.1. Parcelación orientativa

En la presente ordenación se ha establecido una parcelación orientativa, que se deberá concretar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se aportará una vez se haya adjudicado el Programa de Actuación Urbanizadora.

Se ha definido una ordenación pormenorizada de todas y cada una de las manzanas resultantes con el fin de poder definir una ordenación detallada y justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos previstos en el Texto Refundido y en el Reglamento de la LOTAU, y justificar el cumplimiento de las determinaciones estructurales del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Se han previsto diversas manzanas distintas. Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de las distintas tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos globales y compatibles siguientes:

- Residencial plurifamiliar de protección (RP-VP)
- Residencial plurifamiliar libre (RP)
- Terciario (T)
- Dotacional de equipamiento público (DE)
- Dotacional de zonas verdes (DV)

Dentro de la propuesta de ordenación también figuran los sistemas generales viarios y de espacios libres (SG-EL) y los sistemas generales viarios (SG-DC).

Se ha establecido una parcelación indicativa de todas las parcelas resultantes que se podrá modificarse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que lo desarrolle, en su caso.

5.2. Edificios fuera de ordenación

Con la aprobación de la presente ordenación quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del mismo, ya que su uso es incompatible con el previsto en el planeamiento.

En principio en el terreno el terreno existen las construcciones destinadas a usos recreativos y actividades lúdicas que quedan fuera de ordenación. Estas construcciones, que se recogen en la memoria de este documento y deberán demolerse dentro de las obras de urbanización del sector SUB.02-A.

Los costos de demolición figurarán en el proyecto de urbanización, y los posibles costos de indemnización se detallarán en la proposición jurídico-económica de este Programa de Actuación Urbanizadora.

En el terreno también se encuentra los viales y aparcamientos correspondientes al actual recinto ferial que deberán ser modificados en el desarrollo de la ordenación propuesta.

6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

6.1. Condiciones de parcelas, ocupación, aprovechamiento y habitabilidad

Serán de aplicación las determinaciones generales de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo recogidas en el presente documento de modificación puntual 29, completándose con el resto de aspectos contemplados en este apartado.

6.1.1. Condiciones de parcela

Patios de manzana.

En aquellas manzanas de edificación cerrada, en las que se pretenda modificar las alineaciones interiores, habrán de señalarse previa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) El fondo de la parcela edificable será inferior a veinte (20) metros con los necesarios patios interiores de ventilación de las estancias interiores.
- b) La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo interior igual a la altura máxima que, de acuerdo con las presentes Normas Urbanísticas, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.

En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada la alineación interior, ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a quince (15) metros, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de parcela y que cumpla las prescripciones que para patios de parcelas establecen estas normas urbanísticas.

En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por seis metros de fondo mínimo, o el que resulte de aplicar las condiciones de exterioridad de las viviendas.

En las parcelas de esquina a dos calles se dejará en fondo y contiguo a las parcelas colindantes un patio que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas normas urbanísticas.

Rasante de planta baja.

Para el establecimiento de la cota de la planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) En caso de que la parcela estuviera edificada, la citada cota será la de la planta baja existentes.
- b) Se podrá ajustar en la primera crujía en ± 0.6 metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de la manzana.
- c) Las siguientes crujías deberán adaptarse a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste equivalente a una planta.
- d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará en el punto medio de cada frente.
- e) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de ± 1.5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5 metros, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros.
- f) De la aplicación de los criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida en la parcela.
- g) Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso (si bien en este caso deberá garantizarse el acceso al edificio mediante un itinerario accesible desde la vía pública en alguno de los puntos del perímetro).

- h) En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

Alturas útiles.

Se establecerán como alturas útiles o netas frente a las alturas totales de la edificación.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

- Por número de plantas.
- Por distancia vertical máxima.

En estos dos últimos casos cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos:

- La altura total de la planta baja se limita a los 4,50 metros.
- Para el resto de la altura del edificio deberá sujetarse a la fórmula $4,50+3,20(n-1)$ metros, medidos todo a la cara inferior del forjado de la cubierta en edificios con uso residencial mayoritario. En edificios terciarios o dotacionales la medición se podrá ampliar hasta $4,50+4,00(n-1)$ metros.

En este sentido se recomienda que las alturas netas mínimas de las plantas de vivienda u oficina sean de 2,50 metros y de 3,20 metros en locales de planta baja.

6.1.2. Condiciones de volumen y habitabilidad

Sótanos y semisótanos

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. Solamente se permitirá el uso residencial en semisótano cuando esté vinculado a la planta superior y tengan condiciones de exterioridad, y en su caso, computen de acuerdo a la ordenanza de aplicación. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

Entreplantas

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas, computando su superficie como aprovechamiento pero no como planta. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada, y en ningún caso debe manifestarse en la fachada de la edificación.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,50 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrollan. Las entreplantas deberán tener puntos de parada del ascensor con objeto de garantizar la accesibilidad a las mismas.

Tratamientos de basuras y cuartos de contadores.

Se exigirá la necesaria reserva para cuartos de basuras, de contadores de agua, eléctricos y de telecomunicaciones en todas las edificaciones plurifamiliares y terciarias. Quedan eximidas de esta obligación las viviendas unifamiliares. Quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado

6.2. Condiciones estéticas

Generalidades.

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

Áticos, sobre áticos y buhardillas.

No se permiten áticos, espacios bajo cubierta, para usos residenciales independientes de la planta inferior del edificio. Estos serán autorizables en los ámbitos definidos en las distintas ordenanzas particulares.

Se autorizarán trasteros o almacenes en el espacio bajo cubierta que deberán ser independientes de las viviendas a las que se vinculan, aspecto que se deberá recoger en el proyecto de construcción para su inscripción registral. La ventilación en este caso deberá ser forzada a través de conductos verticales.

En los aprovechamientos bajo cubierta autorizados para usos residenciales se permiten ventanas en el propio faldón de la cubierta, que no podrán ocupar más del octavo de la superficie del bajo cubierta. En este caso no se permiten huecos en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.

Cuerpos volados miradores y balcones.

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de 60 centímetros en los extremos, y sobresalir con una altura mínima de 3,50 metros sobre el nivel de la acera en el punto más desfavorable.

La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5% de la anchura de la calle, con un máximo de 120 cm., debiendo tener una zona libre mínima de 1 metro entre el ancho de la acera y el citado cuerpo volado.

La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable.

Los balcones, cornisas y aleros, se atenderán a las siguientes normas:

- a) El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,50 metros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.
- b) Se consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde de la línea exterior de fachada.

Terrazas, lavaderos y tendederos.

Será obligatoria la colocación de terrazas para el lavado de ropa o tendederos en las viviendas. En este deberán cubrirse con materiales permanentes, que impidan totalmente la visión desde la vía pública.

Medianerías.

Las medianerías se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas, en cuanto a la calidad y textura de los materiales empleados. Los proyectos de las edificaciones que contengan medianerías, deberán justificarse y diseñar el tratamiento de las mismas. No podrán concederse licencia de construcción para la edificación que no trate adecuadamente las medianerías que en cualquier momento puedan quedar al descubierto.

6.3. Condiciones de protección arqueológica

Este ámbito incluye los yacimientos siguientes que se definen en la Carta Arqueológica. En estos ámbitos, será necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural, así como la resolución expresa de la Consejería competente, de acuerdo con el procedimiento establecido al respecto.

7. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**7.1. ORDENANZA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)**

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en la ordenación detallada como residencial plurifamiliar libre.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	500 m ²
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % entre alineaciones sobre rasante No se establece ocupación bajo rasante
ALTURA MAXIMA (OD)	5 plantas (bajo más cuatro) sobre rasante, a excepción de las parcelas RP-09-A, RP-16-A y RP-05-C, en las que se establecen 3 plantas (bajo más dos) y bajo cubierta.
EDIFICABILIDAD (OE)	Según tablas de memoria
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV Edificación en manzana cerrada EMC Edificación en manzana abierta EMA
CARÁCTER PPAL	Residencial

USO GLOBAL (OE)	
Uso mayoritario	Residencial (R)
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar (RP) Residencial de protección (RP-VP)

USOS COMPATIBLES (OD)		
TERCIARIO	TC	Según cuadro de edificabilidades, en plantas baja y primera.
RECREATIVO	TR	Según cuadro de edificabilidades, en planta baja.
OFICINAS	TO	En categorías 4ª y 5ª.
GARAJE	DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja y primera.
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja y primera.
ADMINISTRAT	DAI	En planta baja y primera.
SANITARIO	DSA	En planta baja y primera.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	

CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del PGMOU.	
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.	
ZONA DE ACTUACIÓN	
Manzanas o parcelas con Uso Residencial Plurifamiliar	

7.2. ORDENANZA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE PROTECCIÓN (RP-VP)

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en la ordenación detallada como residencial plurifamiliar de protección.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	500 m2
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % entre alineaciones sobre rasante No se establece ocupación bajo rasante
ALTURA MAXIMA (OD)	5 plantas (bajo más cuatro) sobre rasante.
EDIFICABILIDAD (OE)	Según tablas de memoria
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV Edificación en manzana cerrada EMC Edificación en manzana abierta EMA
CARÁCTER PPAL	Residencial

USO GLOBAL (OE)	
Uso mayoritario	Residencial (R)
Uso pormenorizado	Residencial de protección (RP-VP)

USOS COMPATIBLES (OD)		
TERCIARIO	TC	Según cuadro de edificabilidades, en plantas baja y primera.
RECREATIVO	TR	Según cuadro de edificabilidades, en planta baja.
OFICINAS	TO	En categorías 4ª y 5ª.
GARAJE	DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja y primera.
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja y primera.
ADMINISTRAT	DAI	En planta baja y primera.
SANITARIO	DSA	En planta baja y primera.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	

CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del PGMOU.	
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.	

ZONA DE ACTUACIÓN	
Manzanas o parcelas con Uso Residencial Plurifamiliar	

7.3. ORDENANZA TERCIARIO (T)

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en la ordenación detallada con uso Terciario T.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 %
ALTURA MAXIMA (OD)	5 plantas sobre rasante. 3 plantas bajo rasante
EDIFICABILIDAD (OE)	Según cuadro de memoria
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	20 metros como mínimo.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 100 m2 construidos a ubicar en la parcela privativa

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV Edificación en manzana cerrada EMC Edificación en manzana abierta EMA
CARÁCTER PPAL	Terciario

USO GLOBAL (OE)	
Uso mayoritario	Terciario (T)
Uso pormenorizado	Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR)

USOS COMPATIBLES (OD)		
RESIDENCIAL	R	De vigilancia a razón de una vivienda de 100 m2 por cada 5.000 m2 terciarios.
INDUSTRIAL	IA	Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.
GARAJE	DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
ADMINISTRAT	DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO	DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	

CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del PGMOU.	
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.	

ZONA DE ACTUACIÓN	
Manzanas o parcelas con Uso Terciario	

7.4. ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (DE)

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en la ordenación detallada con uso Dotacional de Equipamiento de carácter público (DE).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 %
ALTURA MAXIMA (OD)	5 plantas sobre rasante. 3 plantas bajo rasante
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	20 metros como mínimo.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 200 m2 construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV Edificación en manzana cerrada EMC Edificación en manzana abierta EMA
CARÁCTER PPAL	Uso Dotacional de equipamiento

USO GLOBAL (OE)		
Uso global	D Dotacional	
Uso pormenorizado	GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
	EDUCATIVO DEDU	En plantas baja, altas o en edificio completo.
	CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja, altas o en edificio completo.
	DEPORTIVO D-CU-DE	En plantas baja o en edificio completo.
	RELIGIOSO D-CU-DE	En plantas baja o en edificio completo.
	ADMINISTRATIVO DAI	En plantas baja, altas o en edificio completo.
	SANITARIO DSA	En plantas baja, altas o en edificio completo.

USOS COMPATIBLES (OD)		
RESIDENCIAL	Vinculado a la dotación a razón de una vivienda de 100 m2 por cada 3.000 m2.	
COMERCIAL TC	Vinculada a la dotación con menos del 10% de la superficie total.	
OFICINAS TO	Vinculada a la dotación con menos del 20 % de la superficie total.	
RECREATIVO TR	Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.	

USOS PROHIBIDOS (OD)	
<ol style="list-style-type: none"> Los no contemplados anteriormente Los usos residenciales. Los usos terciarios privados. Los usos terciarios hoteleros. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA) 	

CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
<ol style="list-style-type: none"> Las condiciones estéticas de carácter general del PGMOU. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público. 	

ZONA DE ACTUACIÓN	
<p>Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de equipamiento de carácter público</p> <p>Se deberá redactar un Estudio de Detalle con carácter previo a la edificación con el fin de ordenar los volúmenes en función de los usos pormenorizados que se prevean.</p>	

7.5. ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

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

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
SUPERFICIE CONSTRUIDA (OD)	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 25 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m2 de zona verde. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	No se establece

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USO GLOBAL (OE)
Dotacional de Zonas verdes (DV)

USOS COMPATIBLES (OD)		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RECREATIVO	TR	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
GARAJE	DC	Bajo rasante y con uso público.
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante.
EDUCATIVO	DEDU	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
CULTURAL	D-CU-DE	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

USOS PROHIBIDOS (OD)
1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del PGMOU.
2. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.
3. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
5. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

ZONA DE ACTUACIÓN
Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de Zonas verdes

7.6. ORDENANZA DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)

(OE) Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos públicos. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OD)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USO GLOBAL (OE)	
Dotacional de Comunicaciones (DC)	

USOS COMPATIBLES (OD)		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
RECREATIVO	TR	Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.
GARAJE	DC	Bajo rasante y con uso público.
ZONAS VERDES	DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie reducida.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del PGMOU.	
2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.	
3. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.	
4. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico	

ZONA DE ACTUACIÓN	
Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de Comunicaciones.	