

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

**EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
AGENTE URBANIZADOR**

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

JULIO 2024

DOCUMENTO 2

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

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

MEMORIA INFORMATIVA

0.1 ANTECEDENTES.

0.2 INFORME CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (Exp. PROSC-23-1048)

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.

1.1. SITUACIÓN.

1.2. SUPERFICIE Y LINDEROS.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERI

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

2.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL

2.2. CLIMATOLOGÍA

2.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

2.4. ÁREAS SENSIBLES Y HABITATS PROTEGIDOS

2.5. ACCESOS Y VIALES

2.6. FAUNA

2.7. PAISAJE

2.8. HIDROGEOLOGÍA

3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1. USOS DEL SUELO

3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA

5.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

1.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

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

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

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

4.1. ZONAS VERDES.

4.2. DOTACIONES.

4.3. APARCAMIENTOS

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE

7. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

ANEXO DE MEMORIA

A.1 DOCUMENTO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

A.2 PARCELAS CATASTRALES.

A.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

A.3 ESTUDIO DE TRÁFICO

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

MEMORIA INFORMATIVA

I.1. MEMORIA INFORMATIVA.

0.1- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta como consecuencia del informe recibido por parte de la Consejería de Desarrollo Sostenible en agosto de 2023 en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales en Toledo (Exp. PROSC-23-1048) que se adjunta como anexo y que concluía:

"... Una vez analizada la información, esta Dirección General hace constar:

*Tal y como se encuentra redactado el proyecto, se emite **informe desfavorable**. Para obtener un informe favorable, el promotor debe:*

- 1. Proponer medidas correctoras y compensatorias para reducir el impacto sobre la biodiversidad.*
- 2. Facilitar cartografía de las zonas verdes, así como de las especies a utilizar en estas zonas y en el arbolado de las calles.*
- 3. Otras medidas de carácter medioambiental como la creación de un corredor para fauna entre la autovía y el PAU. ..."*

Dada la imposibilidad de proponer medidas correctoras y compensatorias para reducir el impacto sobre la biodiversidad manteniendo la ordenación aprobada y en línea con el cumplimiento del nuevo Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y cómo este afecta al desarrollo y ejecución del PAU, (*concretamente en el apartado 7, del artículo 126.ter donde se establece que en las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, se deberán introducir sistemas de drenajes sostenibles (SUDS)*), se opta por modificar la ordenación, y en consecuencia, el anteproyecto de urbanización y proyectos de urbanización presentados a fin de realizar una actuación urbanística que cumpla con los puntos requeridos.

Esta modificación no altera los límites del ámbito de actuación, ni los parámetros urbanísticos establecidos en el PERIM presentado como el aprovechamiento tipo.

Únicamente modifica la ordenación, concentrando todo el suelo destinado a uso residencial en la zona suroeste para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente en la zona norte donde según el informe anteriormente mencionado hay un gran densidad de conejos y en consecuencia una área de alimentación de rapaces de tamaño medio y grande, abundando vegetación natural en buen estado de conservación constituida en su mayor parte por espartales y retamares.

Al aumentar la superficie proyectada como Sistemas Locales Dotacionales Públicos de Zonas Verdes (SLDV) en 17.572,11 m², pasando de 5.266,81 m² de suelo a 22.838,92 m² de suelo, se reduce el suelo destinado a uso residencial, y dada la topografía existente y bajo la premisa de plantear un movimiento de tierras razonable, técnica y económicamente que haga del desarrollo una actuación viable y sostenible, se altera el uso planteado de residencial unifamiliar libre a residencial plurifamiliar libre, manteniendo el mismo número de viviendas.

Así, se presenta el siguiente documento como consecuencia de las modificaciones técnicas necesarias en relación al informe recibido de la Consejería de Desarrollo Sostenible en agosto de 2023 en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales en Toledo (Exp. PROSC-23-1048) , detallándose estas a lo largo del mismo y sirviendo así mismo como refundido del documento original que fue aprobado en sesión plenaria de fecha 18 de octubre de 2021 por el Exmo. Ayuntamiento de Toledo.

0.2- INFORME CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (Exp. PROSC-23-1048)



JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO ÚNICO	
Servicios Centrales de Desarrollo Sostenible – TOLEDO	
2023-09-01 10:31:55.0	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
871598	

FECHA <i>TOLEDO, fecha de firma</i>	DESTINATARIO
SU REFERENCIA	
NUESTRA REFERENCIA PRO-SC-23-1048-EFS/MGR	INMOBILIARIA VISTAHERMOSA, S.A.
ASUNTO Comunicación al promotor de la actuación	C/ Reino Unido 6 - Local 7 45005 – TOLEDO

En relación con el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del **Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales de Toledo (PRO-SC-23-1048)**, se informa que durante la fase de consultas previas iniciada el 2 de junio de 2023, se ha recibido de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, informe desfavorable condicionado en el que se detallan las causas que lo motivan. Se adjunta este informe junto con el presente oficio.

Será necesario aportar la información y documentación solicitada por la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad para continuar con la tramitación ambiental.

LA JEFA DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN E IMPACTO AMBIENTAL
Fdo.: Ángeles del Mar Sánchez-Herrera Fornieles

Para cualquier consulta sobre este expediente puede dirigirse a:
Esperanza Ferrer Socorro, Técnico del Servicio, Teléfono 925-389513, correo electrónico: eferrersocorro@jccm.es.
El estado de la tramitación del expediente puede consultarse en la Web <https://neva.jccm.es/nevia>

Firmado por:	A día
ANGELES DEL MAR SANCHEZ-HERRERA FORNIELES -	31/08/2023
Código de Verificación: a3ebc2066e Puede verificar la firma de este documento a través del enlace https://neva.jccm.es/neva/signValidation.do	

Consejería de Desarrollo Sostenible
Dirección General de Calidad Ambiental
Avenida Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

e-mail: eambiental@jccm.es

www.castillalamancha.es

METADATOS DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Origen *Administración*
Fecha de Captura *01/09/2023*
Organo *SERVICIO PREVENCIÓN E IMPACTO AMBIENTAL*
Estado *Original*
Tipo de Documento *Notificación*
Nombre Formato *PDF*
Identificador ENI *ES_A08029418_2023__0478_PRO-SC-23-1048_291263380*
Version NTI *<http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>*
Identificador Interno *APHO_AGRI_0478_PRO-SC-23-1048_291263380*
Num. Registro Salida *871697*
Fecha Registro Salida *01/09/2023 10:43:00*



Dirección de verificación del documento:

http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml

TIPO FIRMA	FIRMANTE/VALOR CSV	FECHA DE FIRMA / REGULACIÓN CSV
PADES-LTV	12338916Z	18/08/2023 08:56:55 GMT +02:00
PADES-LTV	00671005A	18/08/2023 11:25:20 GMT +02:00
PADES-LTV	04175855K	19/08/2023 18:07:51 GMT +02:00



Castilla-La Mancha



Consejería de Desarrollo Sostenible
Dirección General de Calidad Ambiental
Servicio de Prevención e Impacto Ambiental
C/ Río Estenilla, s/n
45.071.- Toledo

N. exp. **PRO-SC-23-1048**

Toledo, en fecha a pie de firma

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En relación al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto “**Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales en Toledo (Exp. PROSC-23-1048)**”, esta Dirección General hace constar lo siguiente acerca de la emisión del informe ambiental:

1.- PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Los terrenos que conforman el PAU sobre la que se desarrolla este PU se localizan al oeste del casco urbano, en la Avenida de la Legua, en el paraje de Realejo en la ciudad de Toledo.

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

2.- ANTECEDENTES

El Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Dirección General de Economía Circular solicita a la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad sus sugerencias en relación a la incidencia ambiental del proyecto.

3.- ANÁLISIS DE UBICACIÓN

3.1. ÁREAS PROTEGIDAS (LEY 9/99 DE CLM)

3.1.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No afecta.

3.1.2. RED NATURA 2000 (DIRECTIVAS 92/43/CEE y 79/409/CEE)

No afecta.





3.1.3. OTRAS ZONAS SENSIBLES

El proyecto se encuentra dentro de la zona de importancia de buitre negro y águila imperial ibérica.

3.2. ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/99 DE CLM)

No afecta.

3.3. HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL (LEY 9/99 DE CLM)

No afecta.

3.4. HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIOS (DIRECTIVA 92/43/CEE)

No afecta

3.5. ESPECIES AMENAZADAS DE CLM (DECRETOS 33/98 y 200/2001)

El proyecto se encuentra incluido, como se ha comentado con anterioridad, dentro de la zona de dispersión del águila imperial ibérica y del buitre negro.

3.6. RED HIDROLÓGICA SUPERFICIAL

No afecta.

3.7. VÍAS PECUARIAS (LEY 9/2003)

No afecta.

3.8. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (LEY 43/2003)

No afecta.

3.9. INCENDIOS FORESTALES

Se tendrán siempre en cuenta las limitaciones y prohibiciones que establecen las Órdenes de Incendios que regulan dichas actividades. Así, según la Orden de 16/05/2006, así como la Orden de 26/09/2012, de la Consejería de Agricultura que modifica la Orden de 16/05/2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se regulan las campañas de prevención de incendios forestales.

3.10. OTROS (IBAS, INSTRUMENTOS INTERNACIONALES, SUELO, PAISAJE, ETC.)

No constan otras afecciones.

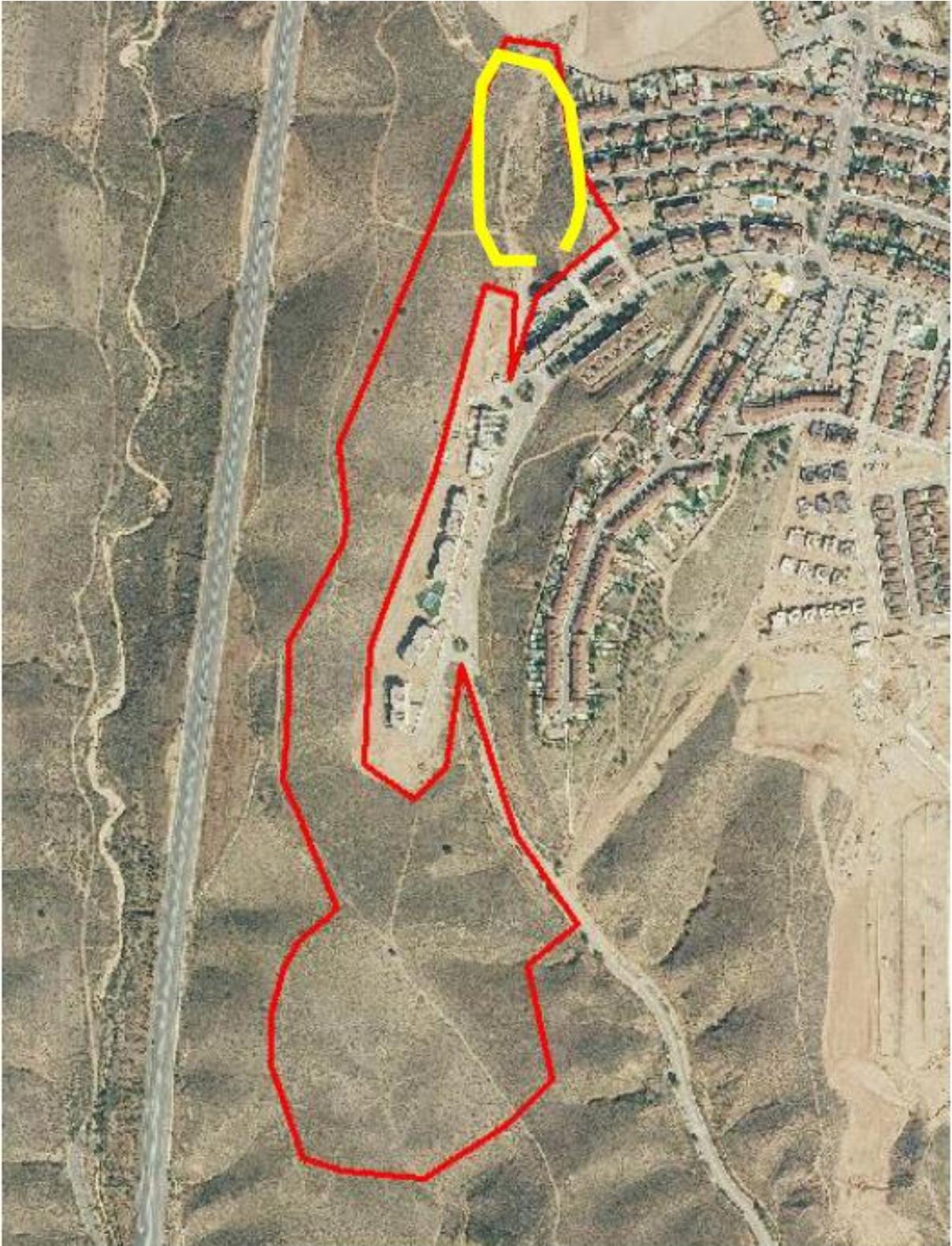
4. CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

El proyecto afectaría a una mancha de vegetación de natural en buen estado de conservación conformada por espartales y retamares. La zona degradada de la que se hace referencia en el documento ambiental se localiza en una pequeña parte del norte de la zona afectada (en amarillo en la siguiente imagen). La zona presenta alta densidad de conejo por lo que zona de alimentación de multitud de rapaces de tamaño medio y grande.





Castilla-La Mancha



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E2EE5055364B4863E7E248



Castilla-La Mancha



CONCLUSIÓN

Una vez analizada la información, esta Dirección General hace constar:

Tal y como se encuentra redactado el proyecto, se emite informe desfavorable. Para obtener un informe favorable, el promotor debe:

1. Proponer medidas correctoras y compensatorias para reducir el impacto sobre la biodiversidad.
2. Facilitar cartografía de las zonas verdes, así como de las especies a utilizar en estas zonas y en el arbolado de las calles.
3. Otras medidas de carácter medioambiental como la creación de un corredor para fauna entre la autovía y el PAU.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E2EE5055364B4863E7E248

METADATOS DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Origen	<i>Administración</i>
Fecha de Captura	<i>01/09/2023</i>
Organo	<i>SERVICIO PREVENCIÓN E IMPACTO AMBIENTAL</i>
Estado	<i>Original</i>
Tipo de Documento	<i>Notificación</i>
Nombre Formato	<i>PDF</i>
Identificador ENI	<i>ES_A08029418_2023__0478_PRO-SC-23-1048_291262065</i>
Version NTI	<i>http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e</i>
Identificador Interno	<i>APHO_AGRI_0478_PRO-SC-23-1048_291262065</i>
Num. Registro Salida	<i>871681</i>
Fecha Registro Salida	<i>01/09/2023 10:40:23</i>



Dirección de verificación del documento:

http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml

TIPO FIRMA

FIRMANTE/VALOR CSV

FECHA DE FIRMA / REGULACIÓN CSV

1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.

1.1.- SITUACIÓN.

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

El ámbito de actuación se compone de cuatro parcelas urbanas, denominadas Parcela REP3, EP2, R2E y R2F y todavía mantienen su vigencia registral y catastral al no estar aprobado el Proyecto de Reparcelación que completaba el PERIM aprobado, donde estas parcelas, eran objeto de ordenación y se destinaban a los usos planteados de residencial unifamiliar libre, residencial plurifamiliar libre, sistema local dotacional público, sistema local dotacional público de zonas verdes, sistema local dotacional público de equipamientos e infraestructuras y sistema local dotacional de comunicaciones (viario) transformándose en las parcelas RP01-VLI, RP02-VLI, RU01-VLI, RU02-VLI, RU03-VLI, RU04-VLI, RU05-VLI, RU06-VLI, RU07-VLI, RU08-VLI, RU09-VLI, RU10-VLI, RU11-VLI, SLDP01, SLDVJ01, SLDEIS01, SLDEIS02, SLDEIS03, SLDEIS04, SLDEIS05, SLDEIS06, SLDEIS-CT01, SLDEIS-CT02 y SLDC.

La superficie del ámbito objeto del PERIM no varía como consecuencia de las modificaciones técnicas presentes, manteniéndose el área determinada de acuerdo con el levantamiento topográfico y que se puede verificar en el plano topográfico que se presenta, en 174.857,24 m².

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

El Plan Especial formaba parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que se proponía para el desarrollo de las parcelas antes citadas, dentro de una actuación urbanizadora, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (TRLOTAU), así como en función de lo establecido en el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU). Esta Alternativa fue aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo en sesión plenaria de fecha 18 de octubre de 2021 contando también con un Anteproyecto de Urbanización.

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

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

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

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

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

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



1.2.- SUPERFICIE Y LINDEROS.

La superficie del ámbito objeto del PERIM, no se altera como consecuencia de las Modificaciones Técnicas planteadas, manteniéndose la superficie de acuerdo con el levantamiento topográfico, que ascendía a 174.857,24 m². Esta superficie engloba las parcelas urbanas de La Legua denominadas REP3, EP2, R2E, R2F y una parte de viario a reformar, en un acceso al PAU.

Las superficies topográficas de las parcelas incluidas en el ámbito son:

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

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

PARCELA REP 3

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

PARCELA EP 2

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

PARCELA R 2E

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

PARCELA R 2F

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

*Estas superficies son las de las fichas del proyecto de reparcelación vigente.

** A pesar de que se aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora constituido por un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y un Anteproyecto de Urbanización, en sesión plenaria de fecha 18 de octubre de 2021 por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, no se ha llegado a ejecutar y aprobar el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación que transformase las parcelas que constituyen el ámbito de actuación en los usos propuestos en el PERIM originario.

Las referencias catastrales, características y propiedad de las parcelas originarias que constituían el ámbito de actuación del PERIM original son las siguientes:

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

La superficie del ámbito objeto del PERIM, no ha variado como consecuencia de las modificaciones técnicas y se mantiene de acuerdo con el levantamiento topográfico, que se puede verificar en el plano topográfico que se presenta, ascendiendo a 174.857,24 m², estando delimitado por los siguientes linderos:

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

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM

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

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, conjuntamente con el Anteproyecto de Urbanización completaban la Alternativa Técnica necesaria para poder

adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora de la zona de actuación, tal y como establece el citado texto legislativo.

Esta alternativa, previa su tramitación legal, fue aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en sesión plenaria de fecha 18 de octubre de 2021 conforme la única alternativa técnica planteada (la presente) por la mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A., y que comprendía Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y Anteproyecto de Urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

b)

c)Áreas de rehabilitación preferente (APR), aquellas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que se considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente. ..."

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

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

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

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

Por lo tanto, nos encontrábamos ante un PERIM, según lo establecido en el artículo 86. Este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) modificaba la ordenación detallada establecida en el Planeamiento Vigente. Esta modificación no supone un aumento de aprovechamiento con respecto al establecido en el Plan Parcial. Tampoco como consecuencia de las modificaciones técnicas se aumenta el aprovechamiento.

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

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

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

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

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

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los

sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uno de los motivos que justificaban la formulación del presente Plan era la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localizaba en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la ordenación propuesta se cedía una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur, equilibrando así la distribución de parcelas destinadas a dotaciones públicas. Con motivo de las

modificaciones técnicas como consecuencia del informe recibido por parte de la Consejería de Desarrollo Sostenible en agosto de 2023 en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto de Urbanización, el anterior argumento planteado queda reforzado al ayudar así a preservar la zona norte, donde se da un gran densidad de conejos transformando la zona en un área de alimentación de rapaces de tamaño medio y grande, abundando vegetación natural en buen estado de conservación constituida en su mayor parte por espartales y retamares. Lo que sí se altera como consecuencia de las modificaciones técnicas es la ubicación del suelo destinado a sistemas locales dotacionales públicos dentro de la zona sur, pasando a ubicarse y abarcar por completo la parcela R2F, aumentando el suelo destinado a sistema local dotacional público en 3.773,35 m², pasando de 3.738,36 m² hasta 7.511,71 m² y ganando una posición que le otorgue una mejor accesibilidad y conexión con el resto de la U.U.29 "La Legua".

En el Plan Especial que se formuló no era obligatoria la cesión de nuevas dotaciones y equipamientos, puesto que no se incrementó el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior. Aunque se creaban nuevas parcelas residenciales con la introducción de un nuevo viario, la edificabilidad total asignada a las nuevas parcelas era la misma que existía para las parcelas que formaban parte del Plan Especial presentado. No obstante, se hacía una importante cesión, tanto de zona verde como de suelo dotacional público, para resolver los mencionados problemas y que suponía una mejora de la ordenación establecida. Con motivo de las modificaciones técnicas proyectadas, esta mejora se hace evidente al aumentar la superficie de suelo destinado a suelo dotacional público y suelo dotacional público de zonas verdes, y al modificar su emplazamiento con objeto de mejorar la accesibilidad y como medida correctora y compensatoria para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora aprobado modificaba la ordenación detallada establecida en cuanto que realizaba una transferencia de edificabilidades entre las parcelas que formaban la actuación, así como una equidistribución del número total de viviendas asignadas a las 4 parcelas, y un cambio de uso de la parcela destinada a dotacional privado perteneciente al agente urbanizador. De esta manera se conseguía una homogeneidad en el reparto de las viviendas que no existía, sin que en ningún caso se aumentara la edificabilidad total residencial asignada por el planeamiento vigente. Como consecuencia de las Modificaciones Técnicas presentes, y la necesidad de asegurar medidas que minimicen el impacto de la actuación en determinadas zonas esta equidistribución no es tal, ya que la parcela EP2 y la zona norte de la REP3 se destinan a sistema local dotacional público de zonas verdes y la R2F en exclusiva a sistema local dotacional público de equipamiento, repartiéndolo el uso residencial y terciario únicamente entre las parcelas REP3 y R2E.

El planeamiento vigente previa a la aprobación del PERIM presentado permitía los siguientes usos en las parcelas objeto de este Plan Especial:

Parcela	Nº de viviendas	Edificabilidad uso residencial (m ² c)	Edificabilidad uso terciario (m ² c)
R2E	2	1.024,40	0
REP3	193	46.339,00	5.624,00

EP2	0	0	2.000,00
R2F	1	512,20	0
Total	196	47.875,60	7.624,00

En total se permitía construir entre las 4 parcelas un total de 196 viviendas, permitiendo el uso residencial unifamiliar en las cuatro parcelas y el uso terciario en la parcela REP3 complementario del uso residencial y en exclusiva en la parcela EP2.

Con los cambios de la ordenación detallada, en el PERIM aprobado se mantenía el número total de 196 viviendas repartidas en las siguientes parcelas:

Parcela	Denominación parcela PERIM	Nº de viviendas	Edificabilidad uso residencial (m ² c)	Edificabilidad uso terciario (m ² c)
R2E REP3 EP2	RU01-VLI	5	1.396,00	0,00
	RU02-VLI	6	1.675,20	0,00
	RU03-VLI	3	837,60	0,00
	RU04-VLI	17	4.746,40	0,00
	RU05-VLI	10	2.792,00	0,00
	RU06-VLI	31	8.655,20	0,00
	RU07-VLI	23	6.421,60	0,00
	RU08-VLI	3	837,60	0,00
	RU09-VLI	14	3.908,80	0,00
	RU10-VLI	23	6.421,60	0,00
	RU11-VLI	8	2.233,60	0,00
R2F	RP02	39	5.850,00	0,00
R2F	RP02	14	2.100,00	0,00
Total		196	47.875,60	0,00

Se cambiaba el uso de residencial unifamiliar por el de residencial plurifamiliar en la parcela R2F que pasaba a denominarse RP02 y se aumentaba en esa parcela el número de viviendas que se podía realizar en la misma.

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

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

El número de viviendas asignado en la parcela REP3 se repartía entre las nuevas parcelas que se generan con la introducción del viario. La parcela R2F cambiaba su uso de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar y aumentaba el número de viviendas que podía realizarse en la misma, ya que parte de las viviendas que se podían realizar en la REP3 se trasladaban a esta parcela.

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

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

Como consecuencia de las modificaciones técnicas introducidas, se modifica la ordenación, concentrando todo el suelo destinado a uso residencial en la zona suroeste para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente en la zona norte como se ha explicado anteriormente y al aumentar la superficie proyectada como Sistemas Locales Dotacionales Públicos de Zonas Verdes (SLDV) en 17.572,11 m², pasando de 5.266,81 m² de suelo a 22.838,92 m² de suelo, se reduce el suelo destinado a uso residencial, que en unión con la topografía existente y bajo la premisa de plantear un movimiento de tierras razonable, técnica y económicamente que haga del desarrollo una actuación viable y sostenible, obliga a alterar el uso planteado de residencial unifamiliar libre a residencial plurifamiliar libre, manteniendo el mismo número de viviendas, distribuyéndose de la siguiente manera:

Parcela	Denominación parcela PERIM	Nº de viviendas	Edificabilidad uso residencial (m ² c)	Edificabilidad uso terciario (m ² c)
R2E REP3	RP01-VLI	196	31.360,00	0,00
	T.C.01	0	0,00	13.263,41
	S.L.D.V.J-01	0	0,00	0,00
EP2	S.L.D.V.J-01	0	0,00	0,00
R2F	S.L.D.P-01	0	0,00	0,00
Total		196	31.360,00	0,00

Con este ajuste, aunque varía la edificabilidad total destinada a uso residencial y uso terciario con respecto a las situaciones anteriores, disminuyendo la edificabilidad máxima asignada a uso residencial en 16.515,60 m²c al pasar de 47.875,60 m²c a 31.360,00 m²c y aumentando la edificabilidad máxima asignada a uso terciario en 5.639,41 m²c al pasar de 7.624,00 m²c a 13.263,41 m²c, se mantiene el mismo número de viviendas posibles en ciento noventa y seis y el aprovechamiento del ámbito en 60.639,51 uas (0,35 ua/m²).

La ordenación establecida en el PERIM aprobado ya suponía una mejora con respecto a la ordenación establecida consiguiendo una imagen urbana más racional, dotando de más parcelas destinadas a sistemas locales públicos de zonas verdes y dotacionales y se generan parcelas urbanas que posibiliten la implantación de viviendas con un diseño homogéneo y actual. Esta situación, se ve potenciada aún más de acuerdo a las presentes modificaciones técnicas que suponen el aumento de la superficie del suelo destinado a sistema local dotacional público y de zonas verdes, la mejora en la ubicación de los mismos de acuerdo a la biodiversidad existente y a la conexión con el resto de la U.U.29 "La Legua" y permite realizar una actuación más sostenible y racional reduciendo también los sistemas locales dotacionales de comunicaciones en 21.390,26 m² pasando de 33.835,94 m² a 12.445,68 m² lo que supondrá una reducción de los costes de mantenimiento de los viales y permitirá destinar el ahorro generado en la construcción de los mismos a mejorar la calidad de los espacios urbanos "verdes" y en concreto del S.L.D.V.J.01.

A continuación se adjunta una tabla resumen de ordenación donde se muestra como se ha mantenido el aprovechamiento establecido desde la situación de origen hasta la derivada por las modificaciones técnicas presentes:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA" APROBADO				
	Superficies totales (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprovechamiento (uas)
Ámbito de actuación	174.857,24			
Residencial unifamiliar libre R.U.	108.699,23	39.925,60	1,25	49.907,00
Residencial plurifamiliar libre R.P.	17.663,75	7.950,00	1,35	10.732,50
Terciario comercial T.C.	-	-	1,38	-
Sistema Local Dotacional Público S.L.D.P.	3.738,36	500,00	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes S.L.D.V.	5.266,81	-	-	
Sistema Local Dotacional Público de Equipamiento e Infraestructuras S.L.D.E.I.S	5.653,15	-	-	-
Sistema Local Dotacional de Comunicaciones S.L.D.C.	33.835,94	-	-	-
Total				60.639,50
Aprovechamiento			0,35 uas/m ²	

MODIFICACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES TÉCNICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA"				
	Superficies totales (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprovechamiento (uas)
Ámbito de actuación	174.857,24			
Residencial unifamiliar libre R.U.	-	-	1,25	-
Residencial plurifamiliar libre R.P.	101.510,14	31.360,00	1,35	42.336,00
Terciario comercial T.C.	28.933,60	13.263,41	1,38	18.303,50
Sistema Local Dotacional Público S.L.D.P.	7.511,71	-	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes S.L.D.V.	22.838,92	-	-	
Sistema Local Dotacional Público de Equipamiento e Infraestructuras S.L.D.E.I.S	1.617,19	-	-	-
Sistema Local Dotacional de Comunicaciones S.L.D.C.	12.445,68	-	-	-
Total				60.639,50
Aprovechamiento			0,35 uas/m ²	

2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

2.1.- ENCUADRE TERRITORIAL Y MUNICIPAL

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

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

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

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

2.2.- CLIMATOLOGÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El régimen pluviométrico está determinado por los coeficientes pluviométricos estacionales:

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

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

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

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

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

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

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

2.3.- GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.- ÁREAS SENSIBLES Y HÁBITATS PROTEGIDOS

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

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

Cabe destacar que dentro del ámbito, en la zona norte, sí nos encontramos con una zona sensible clasificada como zona de importancia de buitre negro y águila imperial ibérica, al ser zona de dispersión de las mismas, tal y como se establece en el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible que ha motivado las Modificaciones Técnicas, y el cambio de ordenación, calificando esta área como Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes.

2.5.- ACCESOS Y VIALES.

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

2.6.- FAUNA

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

Específicamente, y como se ha referido en anteriores ocasiones, cabe destacar de manera aislada, en la zona norte del ámbito, una alta densidad de conejos motivando el cambio de ordenación.

2.7.- PAISAJE

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

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

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

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

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

2.8.- HIDROGEOLOGÍA

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

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

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

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

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

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

3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

3.1.- USOS DEL SUELO

El ámbito de actuación lo componen cuatro parcelas denominadas REP3, EP2, R2E Y R2F. El uso del suelo de la parcela REP3 es residencial y equipamiento privado, el de la parcela EP2 es de equipamiento privado y el de las parcelas R2E y R2F es residencial. Con la realización de este Plan Especial de Mejora se transformaba el uso de la parcela EP2 a uso residencial sin aumento de edificabilidad y el equipamiento privado de la parcela REP3 pasaba a ser dotacional público cediéndose al Ayuntamiento. Fruto de las Modificaciones Técnicas presentes, se pretende concentrar el sistema local dotacional público en la parcela R2F, el sistema local dotacional público y de zonas verdes en la parcela EP2 y zona norte de la REP3 y repartir el uso residencial y terciario sin aumentar el aprovechamiento aprobado entre parte de la REP3 y R2E.

Los terrenos están clasificados como suelo urbano consolidado. La zona se encuentra urbanizada totalmente y los terrenos objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora tienen todos ellos la condición de solar.

3.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En los planos de información del Plan Especial aprobado se reseñaban las propiedades existentes, su identificación catastral y la superficie de cada una de las parcelas. Esta situación no ha variado, puesto que aunque el PERIM ha sido aprobado no se ha llegado a ejecutar el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación manteniendo la situación registral y catastral preexistente.

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

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

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

3.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

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

3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito de actuación cuenta con las siguientes infraestructuras existentes:

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

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

4.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

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

El PERIM se redactó en función de las necesidades concretas de la zona y con el fin de poder establecer unos criterios de ordenación del conjunto. El PERIM establecía una nueva ordenación detallada que se modifica fruto de las Modificaciones Técnicas presentes con motivo del informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Dotaba a la zona de una nueva parcela dotacional pública y una extensa zona verde, que fruto de las Modificaciones Técnicas presentes, aumenta y altera su ubicación, y que no era obligatoria realizar en forma de cesión alguna al no existir aumento de aprovechamiento.

En la U.U.29 "La Legua" el dotacional se concentraba en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cambia su emplazamiento de manera que sea más accesible al resto del conjunto y se cede I al Ayuntamiento ubicándose al sureste del ámbito y con conexión directa a la Avenida de la Legua. También se cede el terreno calificado como SLDV-01 destinado a sistema local dotacional público de zona verde, ubicándolo en el norte como medida correctora medioambiental y equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.

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

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

Los terrenos son perfectamente idóneos para su utilización como urbanos, aspecto que se constata incluso de la propia clasificación de los terrenos como tal, y esta totalmente justificado al haber sido aprobado el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para desarrollar la presente zona de actuación. Las modificaciones técnicas no alteran las premisas y objetivos seguidos para llevar acabo esta actuación, sino que la mejoran alterando la ordenación como medida correctora y compensatoria para reducir el impacto sobre la biodiversidad.

5.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA.

5.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El Plan Especial de Mejora aprobado se redactó de acuerdo con la siguiente normativa:

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

Estatal:

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

Autonómica:

- *Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*
- *Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*
- *Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, D.O.C.M. de 28 de noviembre de 2004 (en adelante TRLOTAU).*
- *Ley 7/2005 de 7 de julio de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.*
- *Ley 12/2005 de 27 de diciembre de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.*
- *Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU).*
- *Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, DOCM de 21 de mayo de 2010(en adelante TRLOTAU).*
- *Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13 de diciembre de 2004).*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Orden del 32 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (D.O.C.M. de 8 de septiembre de 2003).*
- *Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).*
- *Ordenanza de 09/03/2010, de la Consejería de ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la redacción, revisión y adaptación del*

planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2010(DOCM 16 de marzo de 2009).

- *Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.*

5.1.2. Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental:

Comunitaria:

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

Comunitaria:

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

Estatal:

- *Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.*
- *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.*
- *Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.*

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

Autonómica:

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

5.1.3. Conservación del Patrimonio:

Estatal

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

Autonómica

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

5.1.4. Contaminación atmosférica:

Comunitaria

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

Estatal:

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

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

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

Autonómica:

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

5.1.5. Legislación de aguas:

Comunitaria

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

Estatal:

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

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

5.1.6. Legislación referente a residuos:

Estatal:

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

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

Autonómica:

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

5.1.7. Legislación en materia de Uso Público:

Estatal

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

Autonómica:

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

5.1.8. Legislación en materia de infraestructuras:

Estatal:

- *Ley de Carreteras 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).*
- *Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.*
- *Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.*
- *Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.*
- *Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*

- *Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.*
- *Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.*
- *Autonómica:*
- *Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.*
- *Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).*

5.1.9. Legislación en materia de ruido

Autonómica:

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

5.1.10. Legislación en materia de asistencia social:

Autonómica:

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

Estatal:

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

5.1.11. Legislación en materia de accesibilidad:

Estatal

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (en adelante Orden VIV).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. (APLICA a partir de 2 de enero de 2022 y de forma transitoria no aplica a planes y proyectos que sean aprobados definitivamente antes del 2 de noviembre de 2022). *Sustituye a la Orden de VIV/561/2010.*
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en Materia de accesibilidad y no

discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Autonómica

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (en adelante, Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (en adelante, Código ACC).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (En adelante, TRLOTAU).
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

5.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las modificaciones técnicas presentes, en los aspectos que afecte y altere respecto del PERIM aprobado se rigen por:

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

Estatal:

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

Autonómica:

- *Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*
- *Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*
- *Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, D.O.C.M. de 28 de noviembre de 2004 (en adelante TRLOTAU).*
- *Ley 7/2005 de 7 de julio de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.*
- *Ley 12/2005 de 27 de diciembre de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.*
- *Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU).*
- *Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 06.03.2023) que deroga el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, que aprobaba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010)*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Orden del 32 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (D.O.C.M. de 8 de septiembre de 2003).*
- *Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).*
- *Ordenanza de 09/03/2010, de la Consejería de ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2010(DOCM 16 de marzo de 2009).*

- *Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.*

5.2.2. Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental:

Comunitaria:

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

Comunitaria:

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

Estatal:

- *Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.*
- *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.*
- *Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.*
- *Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.*
- *Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.*

- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

Autonómica:

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

5.2.3. Conservación del Patrimonio:

Estatal

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

Autonómica

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

5.2.4. Contaminación atmosférica:

Comunitaria

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

Estatal:

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

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

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

Autonómica:

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

5.2.5. Legislación de aguas:

Comunitaria

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

Estatal:

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE nº 176, de 24.07.01) - Corrección de errores.*
- *Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.*
- *Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable.*
- *Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.*

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

5.2.6. Legislación referente a residuos:

Estatal:

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

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

Autonómica:

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

5.2.7. Legislación en materia de Uso Público:

Estatal

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

Autonómica:

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

5.2.8. Legislación en materia de infraestructuras:

Estatal:

- *Ley de Carreteras 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).*
- *Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.*
- *Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.*
- *Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.*
- *Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*

- *Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.*
- *Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.*
- *Autonómica:*
- *Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.*
- *Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).*

5.2.9. Legislación en materia de ruido

Autonómica:

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

5.2.10. Legislación en materia de asistencia social:

Autonómica:

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

Estatal:

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

5.2.11. Legislación en materia de accesibilidad:

Estatal

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. (APLICA a partir de 2 de enero de 2022 y de forma transitoria no aplica a planes y proyectos que sean aprobados definitivamente antes del 2 de noviembre de 2022). *Sustituye a la Orden de VIV/561/2010.*
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en Materia de accesibilidad y no

discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Autonómica

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (en adelante, Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (en adelante, Código ACC).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (En adelante, TRLOTAU).
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- JUSTIFICACIÓN DE ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

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

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

Las presentes Modificaciones Técnicas, alteran la ordenación aprobada con motivo del informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible en relación procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales de Toledo (PRO-SC-23-1048), manteniendo los criterios de generar nuevas parcelas residenciales, dotacionales y de zonas verdes, sin aumentar el aprovechamiento ni el número de viviendas totales, cambiando eso sí, la tipología de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar, al reducir el suelo destinado a uso residencial y aumentar el suelo destinado a dotacional público y dotacional público de zonas verdes en la línea con instertar medidas correctoras medioambientales que "protejan" la zona norte del ámbito. Además esta medida permite reducir la superficie de viario proyectado, reduciendo el coste de obra y mantenimiento de los mismos, pudiendo destinar ese ahorro a mejorar la calidad de los sistemas locales dotacionales de zonas verdes y su mantenimiento.

La ordenación propuesta para el ámbito de actuación pretendía conseguir la máxima adaptación a la orografía del terreno, permitiendo la ejecución del número de viviendas previsto por el planeamiento. De este modo, se diseñó una red viaria adaptada a las vaguadas y divisorias existentes, evitando la ejecución de viales paralelos a las líneas de máxima pendiente de las laderas más inclinadas con el objetivo de que la edificación se concentrará en las divisorias y partes altas de las laderas. Esta red de vaguadas, junto con la zona verde prevista, crearía una malla de espacios libres que dotarían a la urbanización en su conjunto de un alto nivel de calidad. Debido a las Modificaciones Técnicas se reduce, como se ha mencionado anteriormente, la superficie de viarios proyectada, al plantearse un cambio de vivienda residencial unifamiliar a vivienda residencial plurifamiliar y necesitar menor desarrollo de los mismos, pero se mantiene el mismo criterio para

ellos de adaptación a la topografía para realizar una actuación sostenible que evite un desmesurado movimiento de tierras.

La ordenación que se proponía en el PERIM aprobado era consecuencia de los siguientes principios básicos:

- a) Con la realización de este PERIM se mejoraba la calidad de vida de los habitantes de Toledo, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad y adaptada a la situación inmobiliaria actual, completando la trama urbana de la Urbanización La Legua.
- b) Otro de los motivos que justificaban la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Urbanización La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cedía una parcela dotacional al Ayuntamiento, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.
- c) Además, se suplementaban las dotaciones y zonas verdes públicas existentes con el fin de aumentar los niveles de calidad y servicio de la zona. Con la realización del PAU se generaba una parcela destinada a jardín y una parcela dotacional que se cedían de manera gratuita al Ayuntamiento de Toledo. Estas cesiones no eran obligatorias según la legislación urbanística vigente, ya que cuando se realizó el Plan Parcial se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas, y no se realizaba aumento de aprovechamiento, ni del número de viviendas, por lo tanto, se contribuía a aumentar las zonas públicas por encima del mínimo exigido. Además, de esta manera, se producía un equilibrio en la distribución de las mismas.
- d) Por último, con el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora aprobado se producía una redistribución de la edificabilidad permitida dentro de las parcelas y una mejor distribución del número de viviendas y tipología que se permitía dentro de las nuevas parcelas que se generaban, lo que contribuía a homogeneizar las construcciones dentro de la trama urbana, continuando con el diseño ya existente.

Con las Modificaciones Técnicas presentes, no se alteran estos principios básicos, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad que completa la trama urbana de la Urbanización La Legua, aumentando las cesiones de suelo destinado a sistema local dotacional público y de zonas verdes, modificando su ubicación para otorgarle un carácter más accesible y como medida medioambiental correctora respectivamente, manteniendo el equilibrio de distribución de las mismas y eso sí, cambiando la tipología de parcelas de uso residencial de unifamiliar a plurifamiliar al reducir el suelo destinado a este uso e intentar mantener la viabilidad que haga posible esta actuación en términos técnicos, urbanísticos y económicos.

El mantenimiento de la tipología unifamiliar al reducir el suelo destinado a uso residencial supondría un aumento de la superficie de viario proyectada con respecto a la situación del PERIM aprobado, aumentando el movimiento de tierras en contra de la naturaleza del terreno, disparando los costes de mantenimiento y urbanización de los mismos y haciendo en definitiva de la actuación una propuesta inviable desde el punto de vista económico, racional y técnico. El cambio de tipología permite, como se ha dicho antes, un desarrollo sostenible de la actuación, minimizando el gastos innecesarios y generar un ahorro económico que recaiga en el aumento del suelo cedido en forma de dotacionales públicas y en la mejora de la calidad de los mismos.

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

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

- Sistema Local Dotacional de Equipamiento (SLDP), se añade una nueva parcela.
- Sistema Local Dotacional de Zonas Verdes (SLDV), se crea una nueva parcela de zona verde, destinada a jardín, según los criterios que establece la normativa vigente.
- Sistema Local Dotacional de Comunicaciones (SLDC).
- Sistema Local Dotacional de infraestructuras (SLDEIS).

También se puede destacar, que actualmente en la parcela REP3 existe una tubería de saneamiento existente que crea una servidumbre dentro de la misma. Con la realización del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se creaba un viario interior que integraba dicha infraestructura existente, y que eliminaba que el trazado de la misma estuviera en una parcela urbana. Como consecuencia del cambio de ordenación, esta infraestructura quedará enmarcada dentro de una parcela destinada a Sistema Local Dotacional de Zona Verde, albergando así uno de los usos compatibles dentro de la misma generando un diseño interior que permita la protección y mantenimiento de la misma.

El acceso al ámbito se produce por las dos rotondas existentes en la confluencia con la Avenida de La Legua. De cada una de esas rotondas parte un viario existente que se va a remodelar para que el ancho de la calzada sea de 6,30 metros. De este viario existente parte un nuevo trazado de doble sentido que da acceso a todas las parcelas que se generen con este cambio de ordenación.

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

1.2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El instrumento urbanístico usado era un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM). En este caso el Plan Especial no modifica la ordenación estructural del Planeamiento vigente, solo desarrollaba específicamente el planeamiento vigente

en Toledo sin modificar la ordenación estructura, pero si introduciendo modificaciones en la ordenación detallada como se ha explicado anteriormente. Con motivo de las Modificaciones Técnicas a desarrollar como consecuencia del informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible en relación procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales de Toledo, se modifica la ordenación detallada tal y como se ha explicado sin alterar los parámetros urbanísticos de la Ordenación Estructural.

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 19 del citado Reglamento, el PERIM mantenía y respetaba las directrices y el modelo de desarrollo del Planeamiento vigente. Tampoco alteraba ninguna propuesta de ningún Plan de Ordenación Territorial ya que no existe ninguno que afecte al municipio de Toledo.

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

El PERIM mantenía el uso global mayoritario residencial previsto en el planeamiento vigente.

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

Con el cambio de ordenación detallada como consecuencia de las Modificaciones Técnicas, no se ven afectados ni alterados ninguno de los apartados referidos anteriormente.

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

El resumen de la ordenación aprobada era la siguiente:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA" APROBADO				
	Superficies totales (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprovechamiento (uas)
Ámbito de actuación	174.857,24			
Residencial unifamiliar libre R.U.	108.699,23	39.925,60	1,25	49.907,00
Residencial plurifamiliar libre R.P.	17.663,75	7.950,00	1,35	10.732,50
Terciario comercial I.C.	-	-	1,38	-
Sistema Local Dotacional Público S.L.D.P.	3.738,36	500,00	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes S.L.D.V.	5.266,81	-	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Equipamiento e Infraestructuras S.L.D.E.I.S	5.653,15	-	-	-
Sistema Local Dotacional de Comunicaciones S.L.D.C.	33.835,94	-	-	-

Total		60.639,50
Aprovechamiento	0,35 uas/m ²	

Y se traducía en la siguiente tabla resumen de parcelas residenciales junto con el aprovechamiento lucrativo de cada una:

Cuadro de parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo: Parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la U.U.29 "La Legua"					
Parcela	Uso	Superficie de parcela (m ² s)	Nº máximo de alturas	Nº de viviendas	Superficie residencial edificable(m ² c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
TOTAL		126.362,98		196	47.875,60

Como consecuencia del cambio de ordenación debido a las Modificaciones Técnicas se plantea:

MODIFICACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES TÉCNICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA"				
	Superficies totales (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprovechamiento (uas)
Ámbito de actuación	174.857,24			
Residencial unifamiliar libre R.U.	-	-	1,25	-
Residencial plurifamiliar libre R.P.	101.510,14	31.360,00	1,35	42.336,00
Terciario comercial T.C.	28.933,60	13.263,41	1,38	18.303,50
Sistema Local Dotacional Público S.L.D.P.	7.511,71	-	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes S.L.D.V.	22.838,92	-	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Equipamiento e Infraestructuras S.L.D.E.I.S	1.617,19	-	-	-
Sistema Local Dotacional de Comunicaciones S.L.D.C.	12.445,68	-	-	-
Total				60.639,50
Aprovechamiento				0,35 uas/m ²

Que se traduce en:

Modificación como consecuencia de las modificaciones técnicas de cuadro de parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo: Parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la U.U.29 "La Legua"					
Parcela	Uso	Superficie de parcela (m ² s)	Nº máximo de alturas	Nº de viviendas	Superficie residencial edificable(m ² c)
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	101.510,14	B+III	196	31.360,00
TOTAL		101.510,14		196	31.360,00

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

El ámbito de actuación del PERIM, ya aprobado, era suelo urbano consolidado estando totalmente integrado y conectado con el resto del suelo urbano consolidado del término municipal.

El Plan Especial, que se redactó y aprobó, modificaba la ordenación detallada del mismo, aumentando la superficie dotacional de equipamiento existente, aun sin ser obligatorio, lo que supone una mejora sustancial para toda la zona, además de ampliar el número de aparcamientos existentes y crear plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. Con motivo del cambio de ordenación a consecuencia de las Modificaciones Técnicas presentes, se potencia la mejora sustancial para toda la zona generada, aumentando aún más la superficie destinada a sistemas locales dotacionales y ampliando el número de plazas de aparcamiento estándar y para personas con movilidad reducida proyectadas en los viales públicos.

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

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

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

El viario cuenta con dos carriles de una anchura de 2,75 m. Las aceras disponen de alcorques, alumbrado y señalización vertical. Al menos una de ellas garantiza un paso de 1,80 m libre de obstáculos entre el elemento de mobiliario urbano o el borde de la acera y la línea de fachada, como se puede juzgar por las fotografías que se muestran a continuación .





3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

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

Estas disposiciones no varían a causa del cambio de ordenación motivado como consecuencia de las Modificaciones Técnicas del PAU Montecigarrales presentes.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La zona de actuación del PERIM ya aprobado, contaba con ordenación detallada que figuraba en el Plan Parcial aprobado.

Se modificaba la ordenación detallada prevista en varios puntos.

- a) Creación de nuevos viarios interiores y previendo un vial de conexión con la c/ Sancho de Moncada.
- b) Como consecuencia del punto anterior, aparecían nuevas manzanas residenciales que mantenían el aprovechamiento vigente sin aumentarlo.
- c) Creación de una nueva parcela dotacional y una nueva zona verde en la zona, ya que, aunque no era obligatorio realizar cesión alguna al no existir aumento de aprovechamiento, en la zona de la Legua el dotacional se concentraba en una única parcela al norte de La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cedía una parcela dotacional al Ayuntamiento al sur y una parcela de zona verde, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.
- d) Establecimiento del ámbito de actuación como un área de reparto.

El cambio de ordenación desarrollado en el presente documento como consecuencia del informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible en relación procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales suprime los viarios proyectados en el PERIM, aprobado y del que este documento ejerce de refundido, generando dos nuevos viario que dan acceso a todas las manzanas y usos planteados, manteniendo el mismo aprovechamiento sin aumentarlo, y aumentando el suelo destinado a dotaciones cambiando la ubicación de las mismas como medida medioambiental correctora para el sistema local dotacional de zonas verdes y para mejorar su accesibilidad y relación con el resto de la urbanización de La Legua para el sistema local dotacional.

El planeamiento vigente previa a la aprobación del PERIM presentado permitía los siguientes usos en las parcelas objeto de este Plan Especial:

Parcela	Nº de viviendas	Edificabilidad uso residencial (m ² c)	Edificabilidad uso terciario (m ² c)
R2E	2	1.024,40	0
REP3	193	46.339,00	5.624,00
EP2	0	0	2.000,00
R2F	1	512,20	0
Total	196	47.875,60	7.624,00

En total se permitía construir entre las 4 parcelas un total de 196 viviendas, permitiendo el uso residencial unifamiliar en las cuatro parcelas y el uso terciario en la parcela REP3 complementario del uso residencial y en exclusiva en la parcela EP2.

Con los cambios de la ordenación detallada , en el PERIM aprobado se mantenía el número total de 196 viviendas repartidas en las siguientes parcelas:

Parcela	Denominación parcela PERIM	Nº de viviendas	Edificabilidad uso residencial (m ² c)	Edificabilidad uso terciario (m ² c)
R2E REP3 EP2	RU01-VLI	5	1.396,00	0,00
	RU02-VLI	6	1.675,20	0,00
	RU03-VLI	3	837,60	0,00
	RU04-VLI	17	4.746,40	0,00
	RU05-VLI	10	2.792,00	0,00
	RU06-VLI	31	8.655,20	0,00
	RU07-VLI	23	6.421,60	0,00
	RU08-VLI	3	837,60	0,00
	RU09-VLI	14	3.908,80	0,00
	RU10-VLI	23	6.421,60	0,00
	RU11-VLI	8	2.233,60	0,00
R2F	RP01-VLI	39	5.850,00	0,00
	RP02	14	2.100,00	0,00
Total		196	47.875,60	0,00

Se cambiaba el uso de residencial unifamiliar por el de residencial plurifamiliar en la parcela R2F que pasaba a denominarse RP02 y se aumentaba en esa parcela el número de viviendas que se podía realizar en la misma.

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

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

El número de viviendas asignado en la parcela REP3 se repartía entre las nuevas parcelas que se generan con la introducción del viario. La parcela R2F cambiaba su uso de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar y aumentaba el número de viviendas que podía realizarse en la misma, ya que parte de las viviendas que se podían realizar en la REP3 se trasladaban a esta parcela.

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

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

Como consecuencia de las modificaciones técnicas introducidas, se modifica la ordenación, concentrando todo el suelo destinado a uso residencial en la zona suroeste para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente en la zona norte como se ha explicado anteriormente y al aumentar la superficie proyectada como Sistemas Locales Dotacionales Públicos de Zonas Verdes (SLDV) en 17.572,11 m², pasando de 5.266,81 m² de suelo a 22.838,92 m² de suelo, se reduce el suelo destinado a uso residencial, que en unión con la topografía existente y bajo la premisa de plantear un movimiento de tierras razonable, técnica y económicamente que haga del desarrollo una actuación viable y sostenible, obliga a alterar el uso planteado de residencial unifamiliar libre a residencial plurifamiliar libre, manteniendo el mismo número de viviendas, distribuyéndose de la siguiente manera:

Parcela	Denominación parcela PERIM	Nº de viviendas	Edificabilidad uso residencial (m ² c)	Edificabilidad uso terciario (m ² c)
R2E REP3	RP01-VLI	196	31.360,00	0,00
	T.C.01	0	0,00	13.263,41
	S.L.D.V.J-01	0	0,00	0,00
EP2	S.L.D.V.J-01	0	0,00	0,00
R2F	S.L.D.P-01	0	0,00	0,00
Total		196	31.360,00	0,00

Con este ajuste, aunque varía la edificabilidad total destinada a uso residencial y uso terciario con respecto a las situaciones anteriores, disminuyendo la edificabilidad máxima asignada a uso residencial en 16.515,60 m²c al pasar de 47.875,60 m²c a 31.360,00 m²c y aumentando la edificabilidad máxima asignada a uso terciario en 5.639,41 m²c al pasar de 7.624,00 m²c a 13.263,41 m²c, se mantiene el mismo número de viviendas posibles en ciento noventa y seis y el aprovechamiento del ámbito en 60.639,51 uas (0,35 ua/m²).

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA

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

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

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

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

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

El cambio de ordenación motivado por las Modificaciones Técnicas necesarias para la ejecución y desarrollo del ámbito mantiene estas determinaciones, estableciendo los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas (en lugar de para residencial unifamiliar para residencial plurifamiliar), el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones, ajusta el trazado pormenorizado de las vías de comunicación definiendo la anchura de los nuevos viales proyectados, define las alineaciones y rasantes, y las reservas dotacionales de equipamientos y zonas verdes, ampliando la superficie de las mismas y cambiando su ubicación. En cuanto a la parcelación orientativa, lógicamente varía en consecuencia del cambio de ordenación y de la tipología edificatoria prevista. No altera el área de reparto establecido originalmente ni por tanto el aprovechamiento.

La ordenación establecida en el PERIM aprobado ya suponía una mejora con respecto a la ordenación establecida consiguiendo una imagen urbana más racional, dotando de más parcelas destinadas a sistemas locales públicos de zonas verdes y dotacionales y generando parcelas urbanas que posibilitasen la implantación de viviendas con un diseño homogéneo y actual. Esta situación, se potencia aún más de acuerdo a las presentes modificaciones técnicas que suponen el aumento de la superficie del suelo destinado a sistema local dotacional público y de zonas verdes, la mejora en la ubicación de los mismos de acuerdo a la biodiversidad existente y a la conexión con el resto de la U.U.29 "La Legua" y permite realizar una actuación más sostenible y racional reduciendo también los sistemas locales dotacionales de comunicaciones en 21.390,26 m² pasando de 33.835,94 m² a 12.445,68 m² lo que supondrá una reducción de los costes de mantenimiento de los viales y permitirá destinar el ahorro generado en la

construcción de los mismos a mejorar la calidad de los espacios urbanos "verdes" y en concreto del S.L.D.V.J.01.

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

PLANEAMIENTO VIGENTE (INCLUYE MODIFICACIÓN 3 Y 4)			
Parcela	Número viviendas	Residencial m ² c	Terciario m ² c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0
R.2F	1	512,2	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	72	15.840	0
R.4C	0	0	15.239
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
REP.3	193	46.339	5.624
EP.1	7	1.750	2.300
EP.2	0	0	2.000,0
EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	53.151

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

MODIFICACIONES TÉCNICAS DEL PAU MONTECIGARRALES

Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m ² c	Terciario m ² c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	RP01-VLI	196	31.360,00	0
REP.3	TC01	0	0	13.263,41
EP2	S.L.D.V.J.01	0	0	0
R.2F	S.L.D.E.P.01	0	0	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1		7	1.750	2.300
EP.3-a		6	1.500	0
EP.4		0	0	4.318
EP.5		0	0	1.760
EP.6		1	1.500	1.617
EP.7		0	0	12.000
TOTAL		1.449	331.396,40	58.790,41

Como se puede comprobar el número de viviendas totales una vez realizado el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora era el mismo que en el planeamiento vigente. Las modificaciones técnicas tampoco alteran este aspecto.

Respecto a la edificabilidad total asignada de uso residencial no se ve aumentada del planeamiento original al PERIM aprobado, pero sí disminuye como consecuencia de mantener el aprovechamiento establecido en las presentes Modificaciones Técnicas al variar la tipología de uso residencial plurifamiliar a unifamiliar (Ambos usos tienen diferentes coeficientes de uso, 1,35 y 1,25 respectivamente) . Misma situación se repite con la edificabilidad asignada al uso terciario, que varía en las tres situaciones para mantener el mismo aprovechamiento.

Las superficies construidas (con aprovechamiento) definidas en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora eran las siguientes:

DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ² s)	SUPERFICIE (m ² c)	APROVECHAMIENT O (uas)
RU	Residencial Unifamiliar	108.699,23	39.925,60	49.907,00
RP	Residencial Plurifamiliar	17.663,75	7.950,00	10.732,50
TOTAL		126.362,98	47.875,60	60.639,50

Las superficies construidas (con aprovechamiento) ajustadas con motivo de las Modificaciones Técnicas del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora son las siguientes:

DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ² s)	SUPERFICIE (m ² c)	APROVECHAMIENT O (uas)
RP	Residencial Plurifamiliar	101.510,14	31.360,00	42.336,00
TC	Terciario comercial	28.933,60	13.263,41	18.303,50
TOTAL		130.443,74	44.623,41	60.639,50

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

4.1.- SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES DE ZONAS VERDES.

El PERIM aprobado se realiza en una zona de actuación donde el suelo está clasificado como urbano consolidado y ya se realizaron las cesiones de sistemas locales dotacionales de zona verde de acuerdo con los estándares establecidos en el artículo 22 del RPLOTAU. Por lo tanto, no era necesario realizar ninguna cesión adicional de zona verde, sin embargo, en el PERIM propuesto se proyectaba una parcela destinada a tal uso, que sería cedida de manera gratuita al Ayto. de Toledo y que mejoraría la calidad de vida de la zona. Esta cesión no se altera con motivo del cambio de ordenación propiciado por las Modificaciones Técnicas pero sí aumenta la superficie de la misma, pasando de 5.266,81 m² a 22.838,92 m² y cambia su emplamiento del sur del ámbito al norte como medida correctora para perseverar y proteger el área determinado según el Informe de Medio Natural de la Consejería de Desarrollo Sostenible en agosto de 2023 en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales en Toledo (Exp. PROSC-23-1048).

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

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	
S.L.D.V.J.01	22.838,92 m ² s
TOTAL S.L.D.V.	22.838,92 m ² s

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

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

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

- La zona verde, denominada S.L.D.V. J. 01, se ha ubicado en la zona norte de la actuación para proteger el área determinado en el informe mencionado donde existe una gran densidad de conejos y abunda vegetación natural en buen estado de conservación, constituida en su mayor parte por espartales y retamares.
- Buena accesibilidad y conexión interior y exterior con las zonas circundantes.
- Soleamiento garantizado en relación a las edificaciones próximas.

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

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

- Crear paisajes diversos y reconocibles evitando la uniformidad y repetición de los mismos.
- En las plazas y jardines es recomendable que se plante una proporción significativa de coníferas, alrededor del 30%.
- La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de 2 metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura de más de 15 metros y copa de 4 metros en adelante) necesitan un mínimo de 3,5 metros.
- En el tránsito de peatones, el arbolado ha de espetar sin invadir una anchura de acera de 2,5 metros y una altura de paso libre de ramas de 2,25 metros.
- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de 4 metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.
- Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de 30 metros, visto desde el punto de vista del conducto.

Además de esta zona verde SLDVJ01, deberá conservarse el arbolado existente en la parcelas residencial plurifamiliar RP01 y terciaria comercial TC01.

El diseño de las áreas de estancia dentro de las Zonas Verdes estará regido por la aplicación de la Orden TMA/851/2021.

4.2.- DOTACIONES.

Al igual que con la cesión de sistemas locales de zonas verdes, ya se realizaron las cesiones de sistemas locales dotacionales públicos establecidos en el artículo 22 del Reglamento de la ley. Puesto que el PERIM no modificaba la edificabilidad existente no era obligatorio realizar ninguna cesión adicional de suelo destinado a dotacional, sin embargo, en el PERIM se propuso proyectar una parcela dotacional de equipamiento, que sería cedida de manera gratuita al Ayto. de Toledo y que completaría las ya existentes en la zona. Esta cesión no se altera con motivo del cambio de ordenación propiciado por las Modificaciones Técnicas pero sí aumenta la superficie de la misma, pasando de 3.738,36 m² a 7.511,71 m² y cambia su emplamiento al sureste del ámbito para mejorar su accesibilidad y conexión con el resto de la U.U.29 La Legua.

La superficie de la nueva parcela dotacional es:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	
S.L.D.P.01	7.511,71 m ² s
TOTAL S.L.D.P.	7.511,71 m ² s

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

4.3.- APARCAMIENTOS Y VIARIO

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

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

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

	m ² construidos		Nº plazas
Residencial Plurifamiliar	31.360,00	1,00 plaza/200 m ²	156,80
Total			157

	m ² construidos		Nº plazas
Terciario comercial	13.263,41	1,00 plaza/400 m ²	33,15
Total			35

Como mínimo las plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, sería de 192.

Con motivo de las Modificaciones Técnicas que afectan al Plan Especial de Reforma Interior aprobado se proyectan un total de 202 plazas en el viario público, lo que supone cumplir ampliamente la citada dotación.

Según la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, se deberán reservar para personas con movilidad reducida una de cada cuarenta plazas o fracción. Sería necesario la reserva de un total de 5 plazas las cuales se han dispuesto en el vial 1 y 2 proyectados.

En cuanto a las mismas, al ser plataforma única, todas las plazas previstas de aparcamiento serán accesible, no obstante, las destinadas a personas con movilidad reducida serán plazas en línea de 5x2,20-2,40 metros y que contarán con una zona de aproximación y transferencia posterior, de igual ancho y 3 metros de longitud, así como los elementos de señalización correspondientes.

4.4.- SISTEMAS GENERALES.

No existe ningún sistema general existente dentro del PERIM.

4.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

A causa del cambio de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora debido a las Modificaciones Técnicas , las parcelas destinadas a Infraestructuras y Servicios son las siguientes:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
S.L.D.E.I.S.01	406,53	m ² s
S.L.D.E.I.S.02	348,08	m ² s
S.L.D.E.I.S.03	644,80	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.01	54,00	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.02	54,54	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.03	55,34	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.04	54,00	m ² s
TOTAL S.L.D.E.I.S	1.617,19	m²s

5.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

No se establece ninguna delimitación de unidades de actuación.

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

El apartado 2.f) del artículo 59 del RPLOTAU se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.

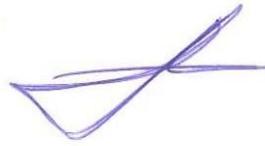
No se establece ninguna zona para desarrollar a través de Estudio de Detalle.

7.- PARCELACIÓN ORIENTATIVA.

Se establece una parcelación orientativa de la manzana destinada a uso residencial plurifamiliar.

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

Fdo.: José Germán Marcos Rubinat.



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

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

ANEXO 1.RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

1.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PERIM.

El resumen de la ordenación del ámbito de actuación como consecuencia de los cambios introducidos y motivados por el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible en relación procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto de Urbanización del PAU Montecigarrales de Toledo (PRO-SC-23-1048)es:

MODIFICACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES TÉCNICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 " LA LEGUA"				
	Superficies totales (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coficiente de uso	Aprovechamiento (uas)
Ámbito de actuación	174.857,24			
Residencial unifamiliar libre R.U.	-	-	1,25	-
Residencial plurifamiliar libre R.P.	101.510,14	31.360,00	1,35	42.336,00
Terciario comercial T.C.	28.933,60	13.263,41	1,38	18.303,50
Sistema Local Dotacional Público S.L.D.P.	7.511,71	500,00	-	-
Sistema Local Dotacional Público de Zonas Verdes S.L.D.V.	22.838,92	-	-	
Sistema Local Dotacional Público de Equipamiento e Infraestructuras S.L.D.E.I.S	1.617,19	-	-	-
Sistema Local Dotacional de Comunicaciones S.L.D.C.	12.445,68	-	-	-
Total				60.639,50
Aprovechamiento tipo		0,35 uas/m²		

La superficie de la parcela destinada a uso residencial plurifamiliar es:

Modificación como consecuencia de las modificaciones técnicas de cuadro de parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo: Parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la U.U.29 "La Legua"					
Parcela	Uso	Superficie de parcela (m ² s)	Nº máximo de alturas	Nº de viviendas	Superficie residencial edificable(m ² c)
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	101.510,14	B+III	196	31.360,00
TOTAL		101.510,14		196	31.360,00

La superficie de la nueva parcela destinada a terciario comercial es:

TERCIARIO COMERCIAL	
T.C.01	28.933,60 m ² s
TOTAL T.C.	28.933,60 m²s

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

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	
S.L.D.V.J.01	22.838,92 m ² s
TOTAL S.L.D.V.	22.838,92 m ² s

La superficie de la nueva parcela destinada a sistema local dotacional público es:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	
S.L.D.P.01	7.511,71 m ² s
TOTAL S.L.D.P.	7.511,71 m ² s

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

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
S.L.D.E.I.S.01	406,53 m ² s
S.L.D.E.I.S.02	348,08 m ² s
S.L.D.E.I.S.03	644,80 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.01	54,00 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.02	54,54 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.03	55,34 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.04	54,00 m ² s
TOTAL S.L.D.E.I.S	1.617,19 m ² s

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

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

- Suelo dotacional local de equipamiento. Cuenta con una superficie total de 7.511,71 m², correspondiente con la parcela SLDP 01
- Suelo dotacional local de zona verde. Cuenta con una superficie total de 22.838,92 m², correspondiente con las parcelas SLDV J01.
- Suelo dotacional local viario. Cuenta con una superficie de 12.445,68 m².
- Suelo dotacional local para infraestructuras y servicios. Cuenta con una superficie de 1.617,19 m², correspondiente con las parcelas DEIS 01, DEIS 02, DEIS 03, CT01, CT02, CT03 Y CT04.

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

ANEXO 2.PARCELAS CATASTRALES DE LOS SOLARES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754151VK0195D0001BY

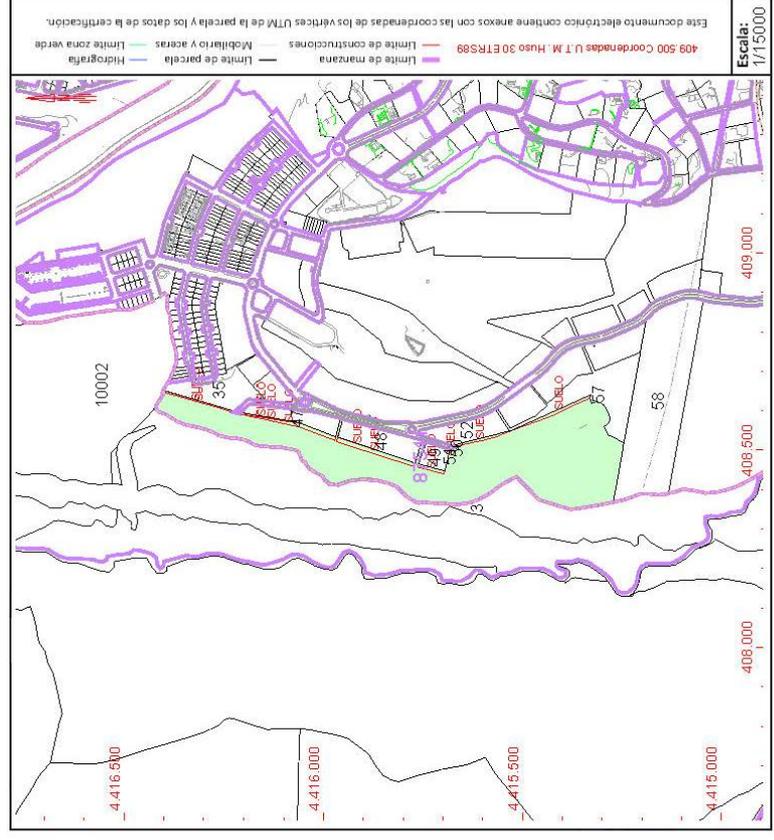
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

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

PARCELA

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



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



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754135VK0195D0001XY

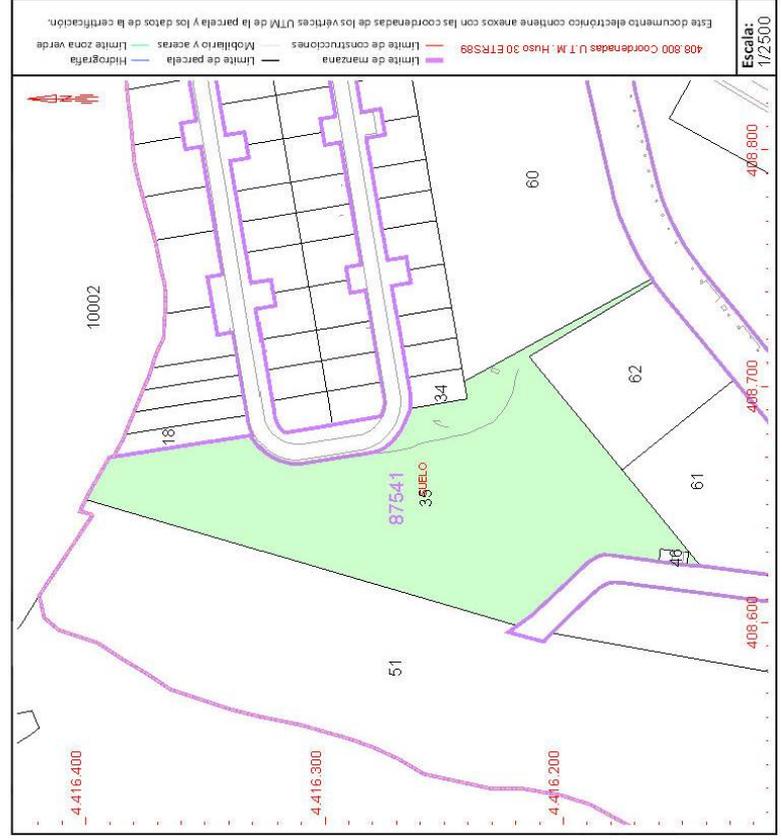
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

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

PARCELA

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



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

Viernes , 25 de Septiembre de 2020

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754152V/K0195D0001YY

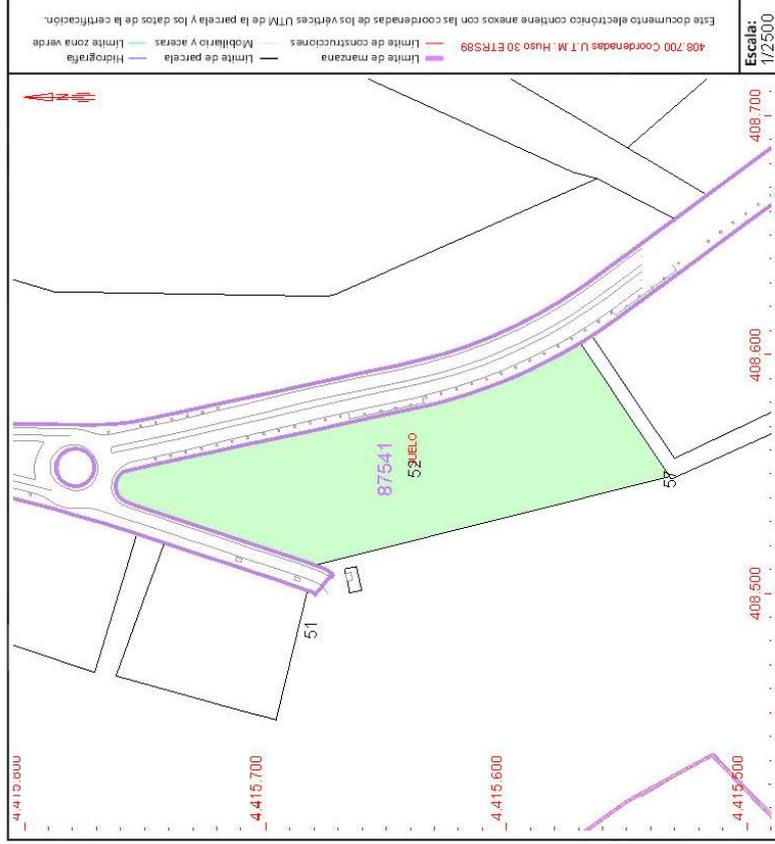
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

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

PARCELA

Superficie gráfica: 10,149 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8754153VK0195D0001GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

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

PARCELA

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



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

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

ANEXO 3.INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.3.1. Objeto.

La Ley 8/2007 del Suelo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 15.4 determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

A.3.2. Justificación: Suelo urbano consolidado

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

El impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el PERIM y las Modificaciones Técnicas presentes.

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

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

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

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

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

a) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

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

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

- Viviendas plurifamiliares en bloque abierto: $427,46 \times 1,30 = 555,70 \text{ €/m}^2$.
- Edificio de otros usos, uso comercial: $427,46 \times 1,10 = 470,21 \text{ €/m}^2$.

Fruto de las Modificaciones Técnicas necesarias para desarrollar el ámbito, se altera la ordenación original del PERIM aprobado y se establece una nueva parcelación orientativa. Igualmente, se mantiene el número de viviendas máximas a construir en 196, siendo todas ellas plurifamiliares.

- Superficie estimada construida sobre rasante residencial plurifamiliar: 31.360,00 m²c.
- Superficie estimada construida sobre rasante terciario comercial: 13.263,41 m²c.

Esta superficie supone un coste de ejecución material de:

- Coste de ejecución material residencial plurifamiliar 17.426.689,28 €.
- Coste de ejecución material terciario comercial 6.236.534,96 €.

Total, coste de ejecución material estimado de 23.663.224,24 euros

En función de estos valores se estiman los siguientes ingresos:

- **Ingresos por ICIO (3,984% s/23.663.534,96€) 942.755,23 euros.**

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

b) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

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

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

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

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

c) Gastos de mantenimiento

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

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

- Superficie de jardines: 22.838,92 m².
- Superficie de viales: 12.445,68 m².

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

- Mantenimiento de jardines 8.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 4.500 euros/año

d) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

A.3.3. Conclusión.

Como conclusión, podemos determinar que:

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

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

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

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

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

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

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

ANEXO 4.ESTUDIO DE TRÁFICO



ESTUDIO DE TRÁFICO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PAU MONTECIGARRALES

Mayo 2024

www.group.sener

© Sener Ingeniería y Sistemas, S.A. - 2024

La información facilitada en este documento es confidencial y de uso restringido, pudiendo ser utilizada, única y exclusivamente, a los efectos objeto de este. Queda terminantemente prohibida la modificación, explotación, reproducción, comunicación a terceros o distribución de la totalidad o parte de los contenidos de este sin el consentimiento expreso y por escrito de SENER Ingeniería y Sistemas, S.A. En ningún caso la no contestación a la correspondiente solicitud podrá ser entendida como autorización presunta para su utilización.

ÍNDICE

1	Introducción	3
1.1	Sumario.....	3
1.2	Metodología.....	4
1.3	Zonificación	5
1.4	Caracterización socioeconómica	6
1.4.1	Población.....	7
1.4.2	Distribución y dinámica de los centros de actividad económica	8
2	Situación de tráfico actual	10
3	Situación de tráfico futuro	13
3.1	Demanda futura del PAU Montecigarrales.....	14
3.2	Estimación de tráficos futuros	20
3.3	Correlación con PIB.....	20
3.4	Tráfico futuro	23
4	Niveles de servicio.....	27
4.1	Criterios de Evaluación	27
4.1.1	Calle Urbana:	28
4.1.2	Glorietas:.....	28
4.2	Detalle de la red viaria considerada en el análisis.....	29
4.3	Análisis del nivel de servicio de los tramos críticos de la red.....	30
4.3.1	Segmento 1:	31
4.3.2	Segmento 2:	31
4.3.3	Segmento 3:	32
4.3.4	Segmento 4:	32
4.3.5	Segmento 5:	33
4.3.6	Segmento 6:	33
4.3.7	Segmento 7:	34
4.3.8	Intersección 1: Rotonda TO-21/N403/Av. Vistahermosa	35
5	Dimensonamiento de Aparcamiento	37
6	Conclusiones generales	38

1 INTRODUCCIÓN

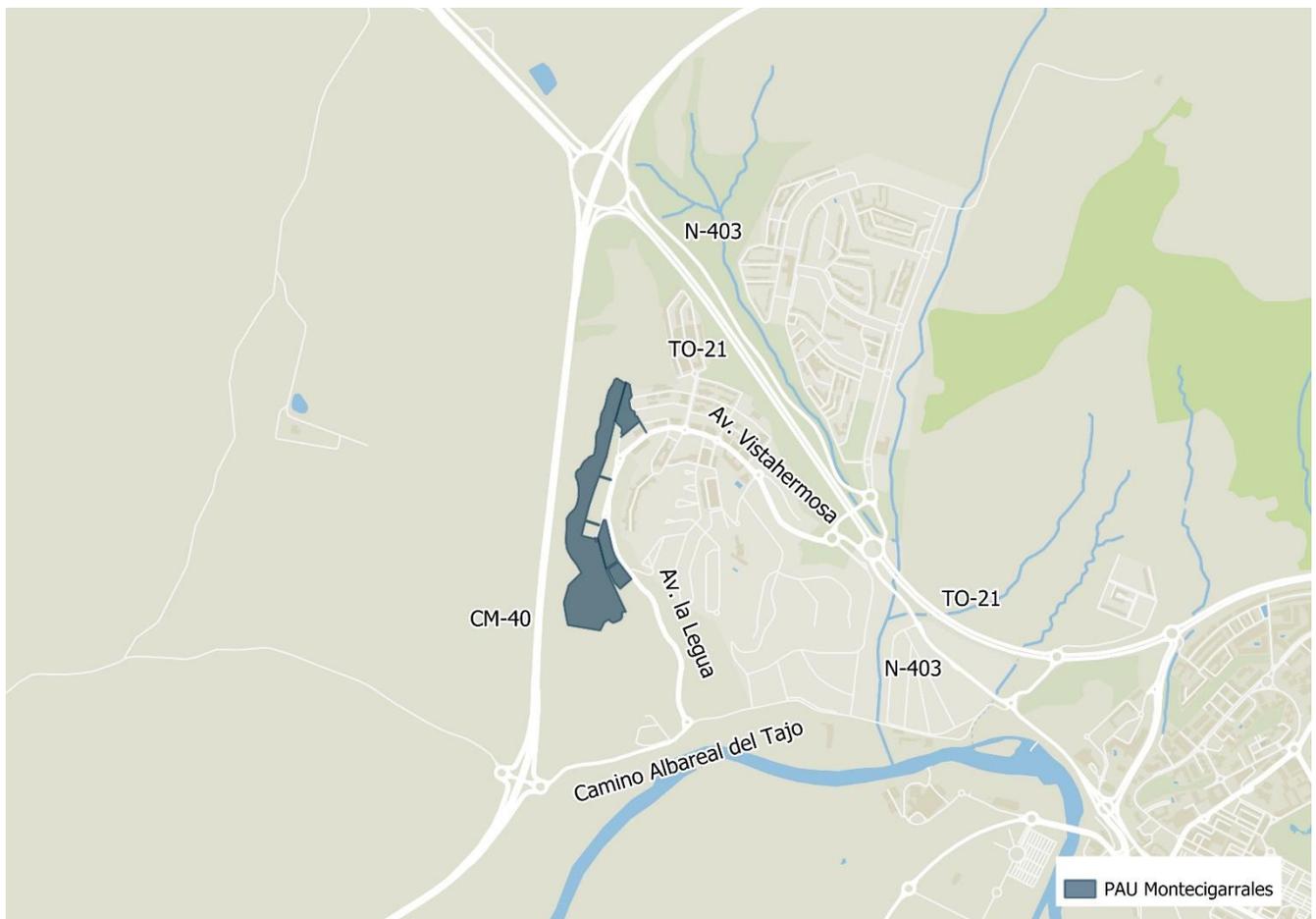
1.1 Sumario

Este estudio de tráfico pretende analizar la situación de tráfico actual y recopilar toda la información necesaria para poder estimar los tráficos futuros en la actuación urbanística PAU Montecigarrales. De esta forma se puede valorar la funcionalidad de las conexiones de acceso de esta actuación, así como el resto de las infraestructuras afectadas.

Actualmente, las obras de urbanización se encuentran concluidas, por lo que las cuatro parcelas que componen el ámbito de actuación son solares clasificados como suelo urbano consolidado de acuerdo con el planeamiento vigente.

En la siguiente imagen se puede ver la ubicación de las cuatro parcelas que conforman la actuación urbanística PAU Montecigarrales:

Imagen 1. Pau Montecigarrales e infraestructuras afectadas



Fuente: Elaboración propia

En concreto, tal y como se puede observar en la imagen anterior (Imagen 1), las infraestructuras afectadas por dicha actuación urbanística son:

- CM-40
- TO-21
- N-403
- Camino Albareal del Tajo
- Avenida Vistahermosa

- Avenida de la Legua
- Y demás accesos y calles del complejo residencial

En este contexto, el presente documento tiene como objetivo realizar el Estudio de Tráfico para considerar la previsión de tráfico asociada a los nuevos usos del suelo que se han de incorporar y valorar el impacto en el tráfico de esta nueva demanda -tanto en los ejes viarios principales (CM-40, TO-21, N-403) como en los propios accesos del complejo residencial, y proponer medidas de mitigación en caso de que fuese necesario.

Por otro lado, también será necesario analizar la oferta de estacionamiento, para poder comprobar que se puede asumir los tráficos estimados a futuro.

El año horizonte previsto para este estudio es el año 2030, ya que las 196 viviendas serán entregadas a partir del ejercicio de 2027 con un ritmo anual de entrega de 50 viviendas/año aproximadamente.

A continuación, se detalla la metodología y se presentan los resultados del análisis realizado.

1.2 Metodología

Para el desarrollo del presente Estudio de Tráfico se ha seguido el siguiente esquema de trabajo:

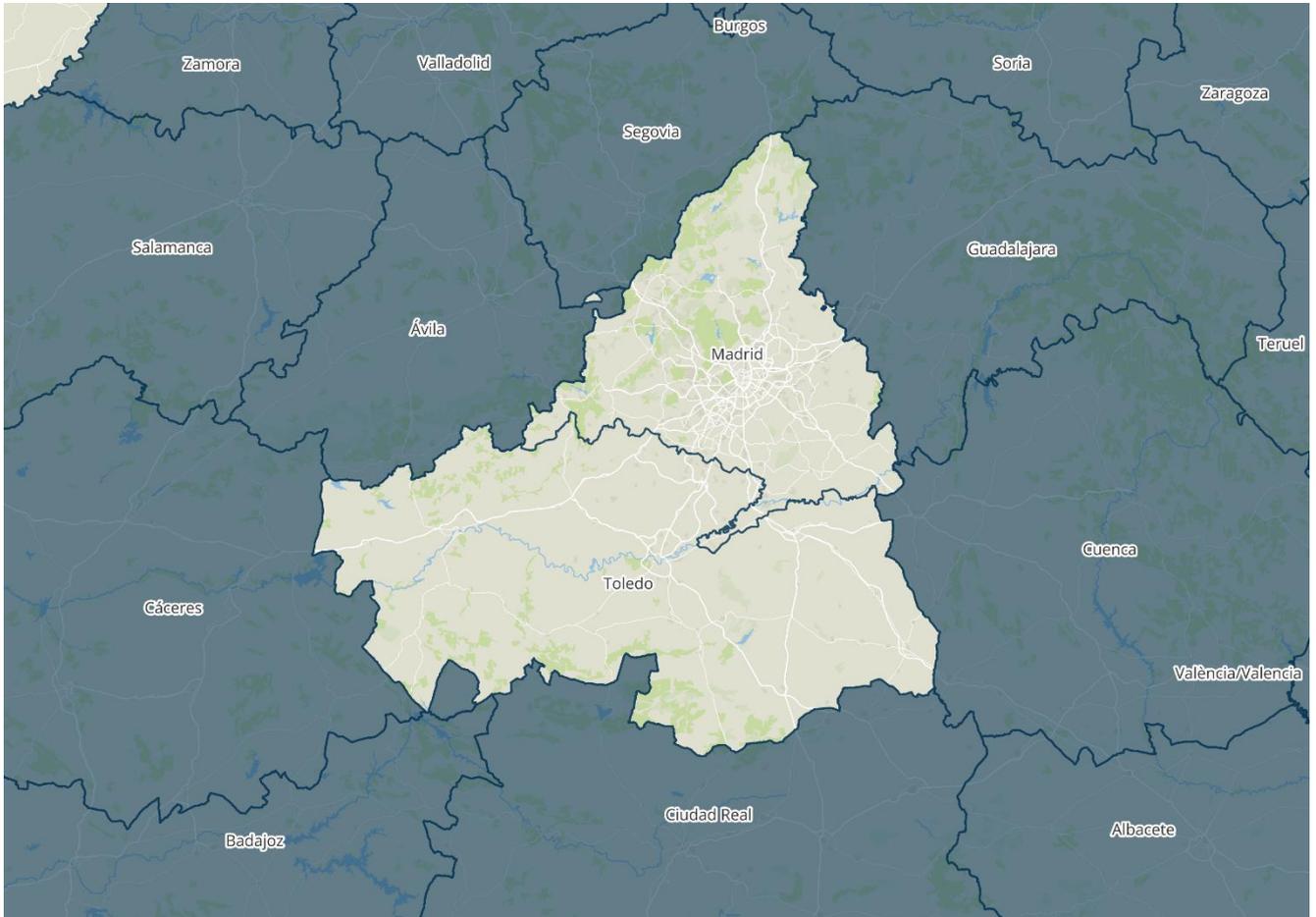


Las etapas de la metodología aplicada se detallan a continuación:

- **Zonificación:** Divide el ámbito de estudio o de influencia en zonas con comportamiento homogéneo con el fin de entender la distribución espacial de la demanda.
- **Caracterización socioeconómica:** Se realiza un análisis detallado de las características sociales y económicas de cada zona identificada en la etapa de zonificación. Esto incluye aspectos como la densidad de población, tipos de empleo predominantes, nivel socioeconómico, entre otros.
- **Estimación de demanda futura:** Utilizando la información recopilada en las etapas anteriores y datos acerca de la evolución de la demanda, se proyecta la demanda de tráfico para un periodo futuro determinado (2030). Para simular un escenario de demanda máxima se ha empleado como referencia en las simulaciones el tráfico máximo horario fruto de los viajes generados por los diferentes usos del suelo del PAU Montecigarrales.
- **Distribución de tráficos futuros:** De acuerdo con una distribución de tráficos en base a los patrones de viaje entre los diferentes orígenes y destinos del ámbito de estudio se asigna la demanda futura a la red para cada uno de los desplazamientos.
- **Simulación de tráfico:** Se han llevado a cabo dos simulaciones. Una de las simulaciones se lleva a cabo a la hora punta de la mañana (de 8:00 a 9:00), por el otro lado, se simula también la hora punta de la tarde (establecida de 14:00 a 15:00). Estos escenarios se describen más adelante.
- **Cálculo del Nivel de Servicio:** El nivel de servicio es una medida que evalúa la calidad del servicio ofrecido por una infraestructura vial en términos de fluidez del tráfico y comodidad para los usuarios. En esta etapa, se calcula el nivel de servicio de la red vial en las condiciones futuras previamente calculadas, lo que permite identificar áreas con deficiencias y orientar decisiones de diseño y gestión del tráfico. Se utiliza el software de simulación de tráfico PTV VISSIM para modelar el comportamiento del tráfico en las condiciones futuras de la red vial con el objetivo de evaluar el flujo de vehículos e identificar posibles congestiones.

El ámbito de estudio es el que se presenta en la imagen de a continuación (Imagen 2), abarcando la provincia de Toledo (Castilla-La Mancha) y Madrid (Madrid):

Imagen 2. Ámbito de estudio



Fuente: Elaboración propia

El ámbito de estudio se establece en estas dos provincias de acuerdo con los datos de la encuesta de movilidad obligada de 2011 del INE. En esta encuesta se puede comprobar que el 94,6% de los desplazamientos con motivo de estudio o trabajo desde el municipio de Toledo se realizan a otros puntos de la provincia de Toledo, mientras que el 4,7% lo hacen a la provincia de Madrid.

1.3 Zonificación

Para el estudio socioeconómico se ha considerado el ámbito de estudio (provincias de Madrid y Toledo). Dicha área se ha dividido en zonas generadoras/attractoras de viajes, teniendo en cuenta la homogenización entre ellas a la hora de analizar la movilidad. En concreto, el ámbito de estudio se ha dividido en 6 zonas, de las cuales una se encuentra ubicada en Madrid y 5 en Toledo.

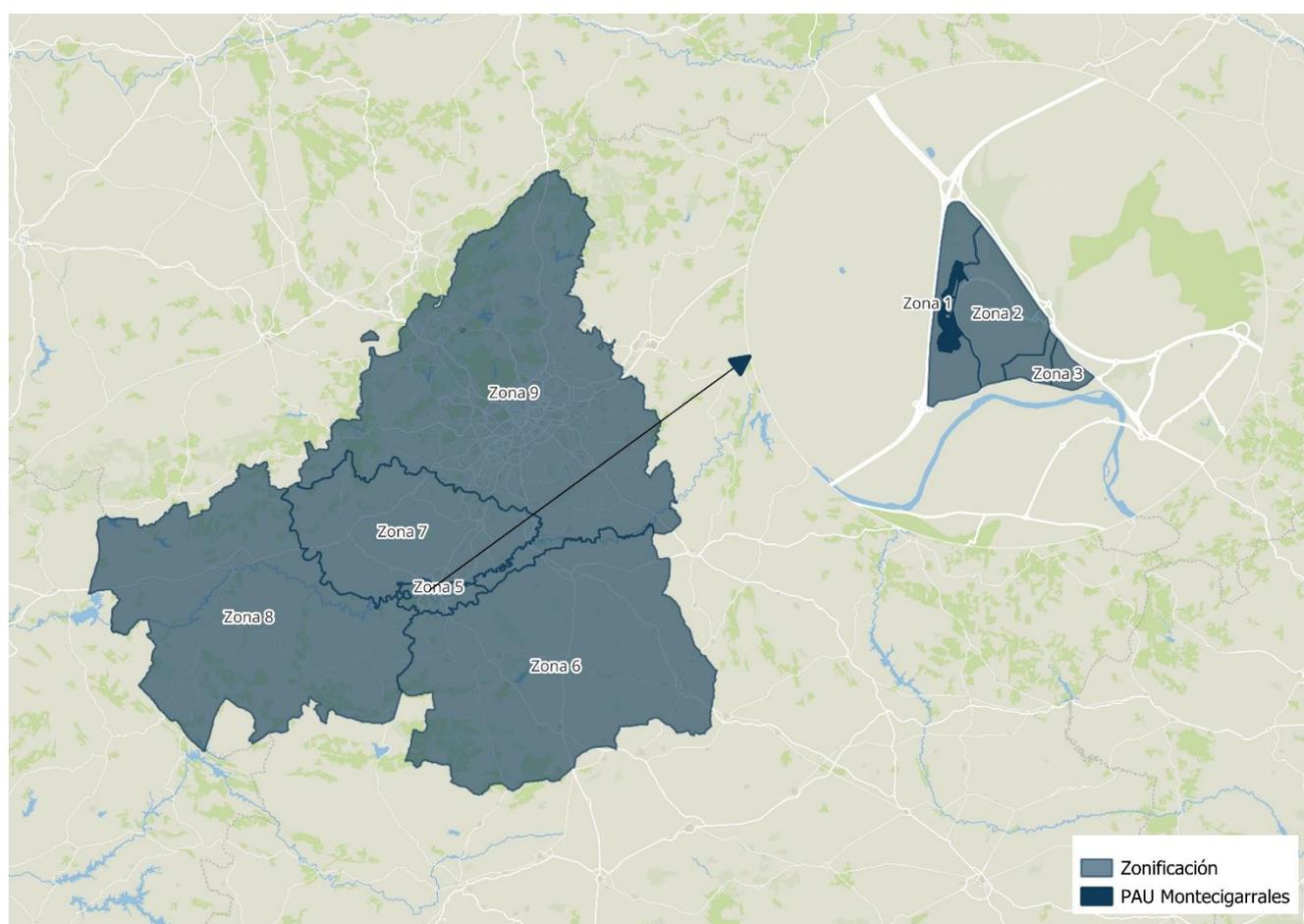
El proceso de zonificación se ha basado en la recopilación de antecedentes con el fin de poder establecer puntos de comparación entre resultados del presente estudio y los anteriormente realizados. Además, también se ha tenido en cuenta la movilidad en el ámbito de estudio y las diferentes infraestructuras que se utilizan para tal fin.

La siguiente tabla muestra una relación de las zonas propuestas con información de relevancia para su identificación. Además, posteriormente se muestra la imagen de dichas zonas de transporte distribuidas en el territorio.

Tabla 1. Zonas de transporte del ámbito de estudio

Provincia	Número de zona	Número de municipios	Principales núcleos de población
Toledo	1	1	PAU Montecigarrales
	2	1	Norte de urbanización La Legua
	3	1	Sur de urbanización La Legua
	4	1	Este de urbanización La Legua
	5	1	Toledo
	6	57	Ocaña, Sonseca y Quintanar de la Orden
	7	68	Illescas, Seseña, Torrijos y Fuensalida
	8	92	Talavera de la Reina, La Puebla de Montalbán y Calera y Chozas
Madrid	9	179	Madrid, Aranjuez, Getafe y Móstoles

Fuente: elaboración propia

Imagen 3. Zonas de transporte


Fuente: elaboración propia

En los subsiguientes apartados se detallan los datos socioeconómicos de cada una de las zonas de transporte en la medida que las fuentes disponibles faciliten información al nivel desagregado necesario.

1.4 Caracterización socioeconómica

La caracterización socioeconómica permite comprender el impacto que la sociedad y la economía tienen sobre las infraestructuras viales a analizar y el flujo de vehículos.

1.4.1 Población

En este apartado se analiza la población del ámbito de estudio, así como su evolución, distribución y representatividad respecto al resto de la península y el país. La fuente utilizada ha sido principalmente el Instituto Nacional de Estadística (INE).

1.4.1.1 Población y densidad en el ámbito de estudio

El ámbito de influencia definido en el marco del presente estudio corresponde a las provincias de Madrid y Toledo, las cuales acogen un total de 7,9 millones de habitantes, un 90,1% y 9,9% respectivamente. En conjunto el corredor a analizar agrupa un 16,5% de la población del país, 48 millones de habitantes.

Tabla 2. Población y densidad de población del ámbito de estudio

Provincia/Comunidad Autónoma	Población INE 2023 (hab)	% zona de estudio	Área (km ²)	Densidad (hab/km ²)
Zona de estudio	7.936.351	100%	23.642	335,6850409
CCAA de Madrid	7.146.692	90,1%	7.509	951,782615
CCAA de Castilla - La Mancha	2.142.633	27,0%	80.230	26,70629548
Provincia de Toledo	789.659	9,9%	16.134	48,94526981
Provincia de Albacete	387.529	4,9%	14.931	25,95465809
Provincia de Ciudad Real	491.927	6,2%	19.813	24,82849644
Provincia de Cuenca	198.436	2,5%	17.139	11,57803839
Provincia de Guadalajara	275.082	3,5%	12.213	22,52370425
Total España	48.022.500	-	504.775	95,1
% zona est. / Esp.	16,5%	-	4,7%	-

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

1.4.1.2 Distribución según las zonas de transporte

Según las zonas de análisis de transporte definidas para este estudio, representadas en epígrafes anteriores, la población se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 3. Población y densidad de población del ámbito de estudio

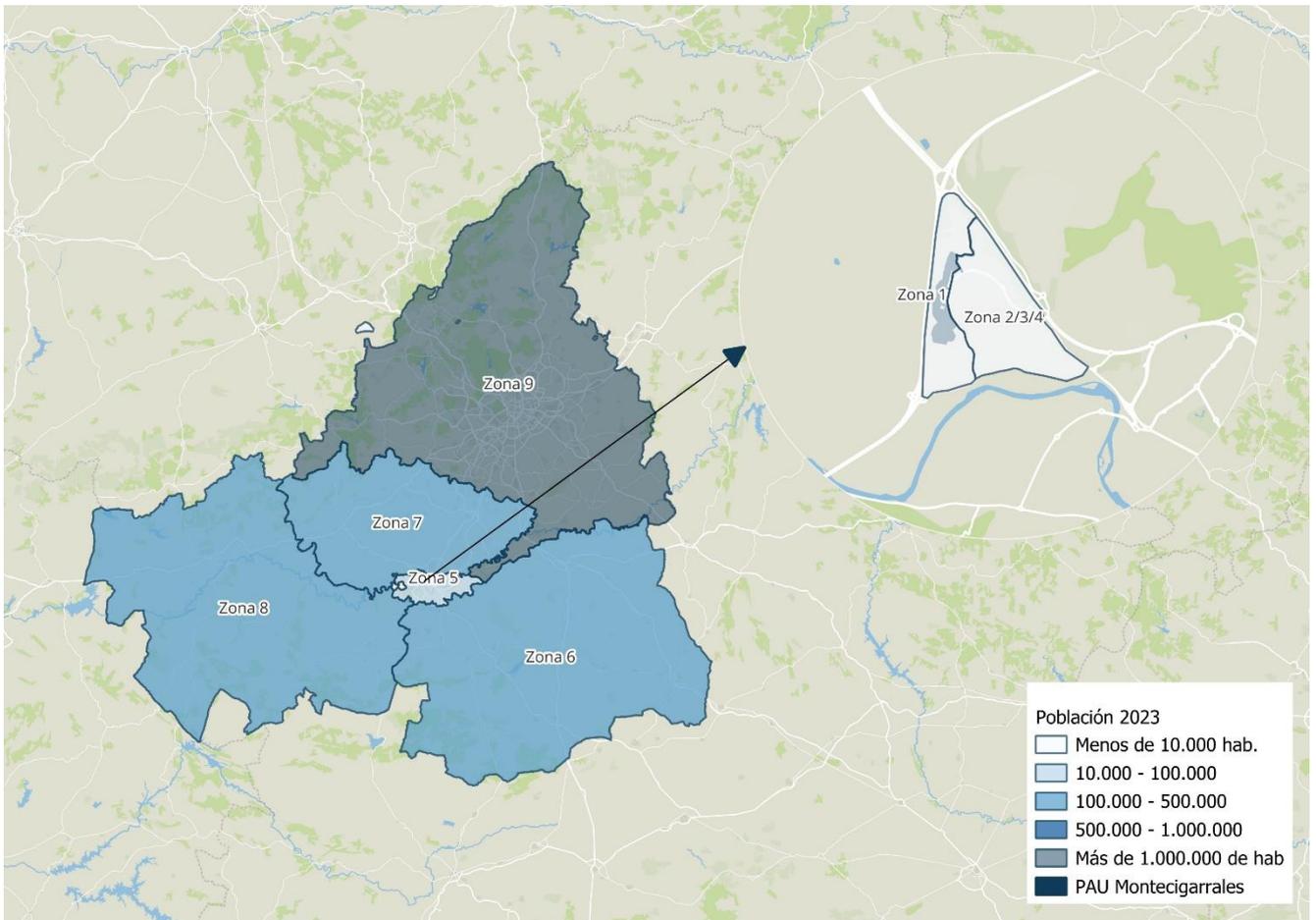
Zona	Población 2023	% corredor	Área (km ²)	Densidad (hab/km ²)
1*/2/3/4	2.779	0,04%	35,9	77,3
5	83.039	1,05%	196,2	423,2
6	218.154	2,75%	6.417,2	34,0
7	298.078	3,76%	2.413,1	123,5
8	187.609	2,36%	7.071,1	26,5
9	7.146.692	90,05%	7.508,7	951,8

**La población de la zona 1 en el año 2023 es 0.*

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

En la imagen de a continuación (Imagen 3) se muestra la distribución de la población del año 2023 en el territorio según la división del ámbito de estudio en las diferentes zonas de transporte:

Imagen 4. Distribución de la población. Año 2023.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

A nivel provincial, las provincias del ámbito de estudio tienen unos resultados muy dinámicos respecto a su población han sido Toledo con un 14,85% y Madrid con un 9,82% de crecimiento desde el 2017. El crecimiento anual es de 2,47% y 1,64%, respectivamente. Aunque se observa una desaceleración del crecimiento de población en los últimos años, el crecimiento poblacional continúa.

1.4.2 Distribución y dinámica de los centros de actividad económica

El segundo gran conjunto de variables explicativas de la movilidad lo forman aquellas que hacen referencia a la actividad económica en el área del corredor. Este grupo de variables se encuentra estrechamente ligado a la distribución y estructura de la población descritas en epígrafes anteriores, por lo que se hace necesario complementar el panorama territorial desde la perspectiva de la actividad económica a la que se asocia la población.

El volumen, las características y la evolución del empleo, por una parte, y los datos de producción de un área geográfica determinada, por otra, son dos elementos esenciales para abordar la tarea de evaluar su capacidad de desarrollo económico. Por lo tanto, estos son los dos grupos de variables que se analizan con mayor profundidad.

Todos los análisis que en adelante se desarrollan relativos al empleo se basan en los datos de la EPA (Encuesta de Población Activa) del INE. Se ha empleado la información disponible más reciente, que incluye datos del último trimestre de 2023.

1.4.2.1 Distribución y evolución del empleo

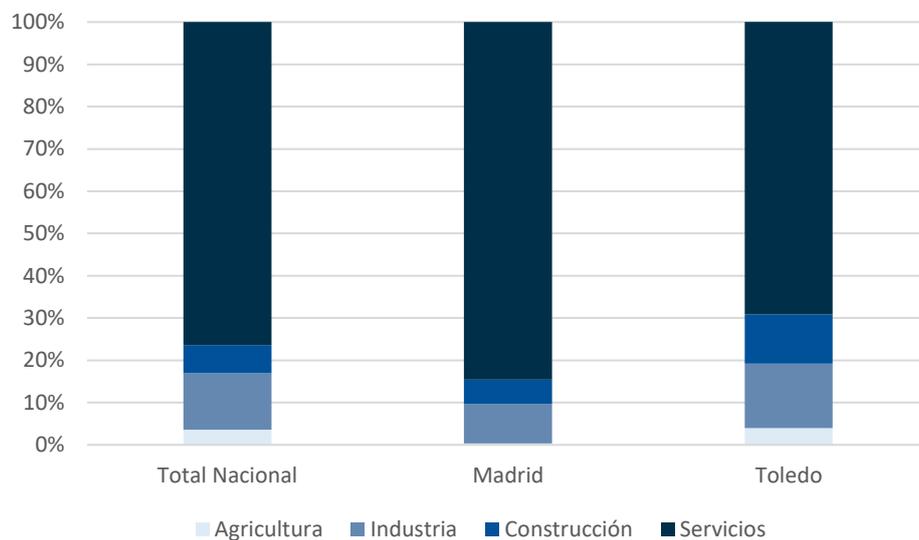
En cuanto al empleo, la estructura es similar a la del país (tal y como se puede observar en Gráfico 1), sin embargo, el sector servicios es preponderante, fundamentalmente por la presencia de la provincia de Madrid, en detrimento de los sectores agrícola e industrial.

La evolución en los últimos años también es similar a la seguida por el total nacional, aunque muestra las siguientes particularidades:

- Agricultura: la pérdida de cuota es especialmente acusada en el ámbito de estudio, debido, principalmente, a la presencia de Madrid, donde este sector, ha desaparecido.
- Construcción: sector que ha crecido mínimamente en ambas provincias (más en Toledo).
- Industria: la evolución es muy similar.
- Servicios: la evolución es muy similar, no hay gran variación en el crecimiento de este sector ya que es un sector bastante consolidado en el territorio nacional.

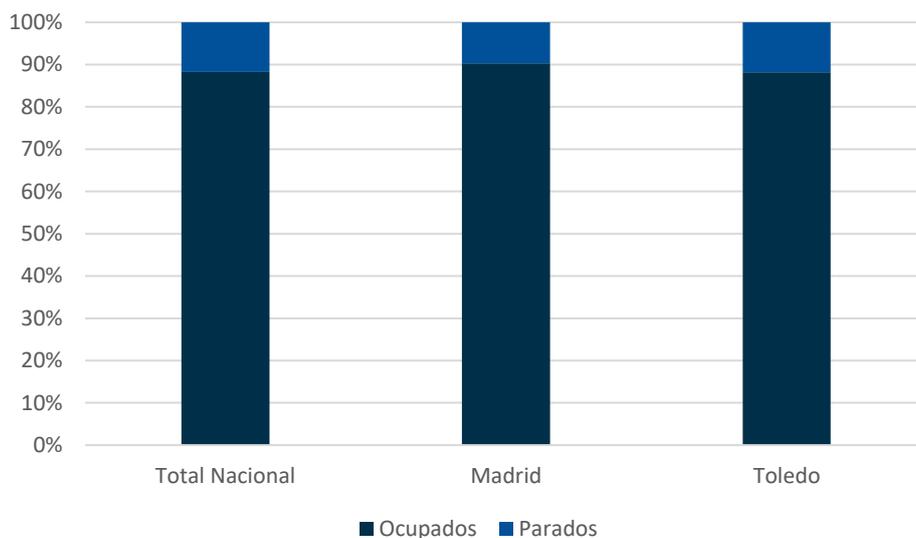
La situación resultante en 2023 es la que sigue:

Gráfico 1. Estructura del empleo en las provincias objeto de estudio. Año 2023.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

Es importante destacar, por otra parte, la situación resultante en cuanto a la tasa de paro. En el ámbito de estudio el valor medio es sutilmente inferior al dato nacional (11%), también debido a la presencia de la provincia de Madrid. Atendiendo a los datos provinciales, se observa cómo la tasa de ambas provincias se sitúa en torno al total nacional, 10%. Pero, en concreto, la provincia de Madrid cuenta con una tasa un poco mayor que la provincia de Toledo, se trata de un 10% y 12% respectivamente.

Gráfico 2. Distribución de la población activa. Año 2023


Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

En cuanto a la relación entre las evoluciones de la población y el empleo, lo que se observa es que el ritmo de ascenso del número total de empleos es mayor allí donde más crece la población.

Cabe también resaltar el caso de la provincia de Toledo, donde el crecimiento de la población ha sido muy elevado, en comparación con el resto del ámbito. Este crecimiento está muy ligado a Madrid, siendo la zona norte de la provincia la que de manera más importante ha mostrado incrementos de población.

Tabla 4. Población y empleo del ámbito de estudio Evolución 2017 - 2023 (miles)

Provincia/Comunidad Autónoma	Población 2017	Población 2023	Evolución población	Empleo 2017	Empleo 2023	Evolución empleo
Provincia Toledo	687	789	14,85%	271	309	14,25%
Comunidad Autónoma de Madrid	6.507	7.146	9,82%	2.927	3.354	14,57%
Total ámbito de estudio	7.194	7.936	10,31%	3.198	4.245	32,75%
Total España	46.572	48.021	3,11%	18.998	24.077	26,73%

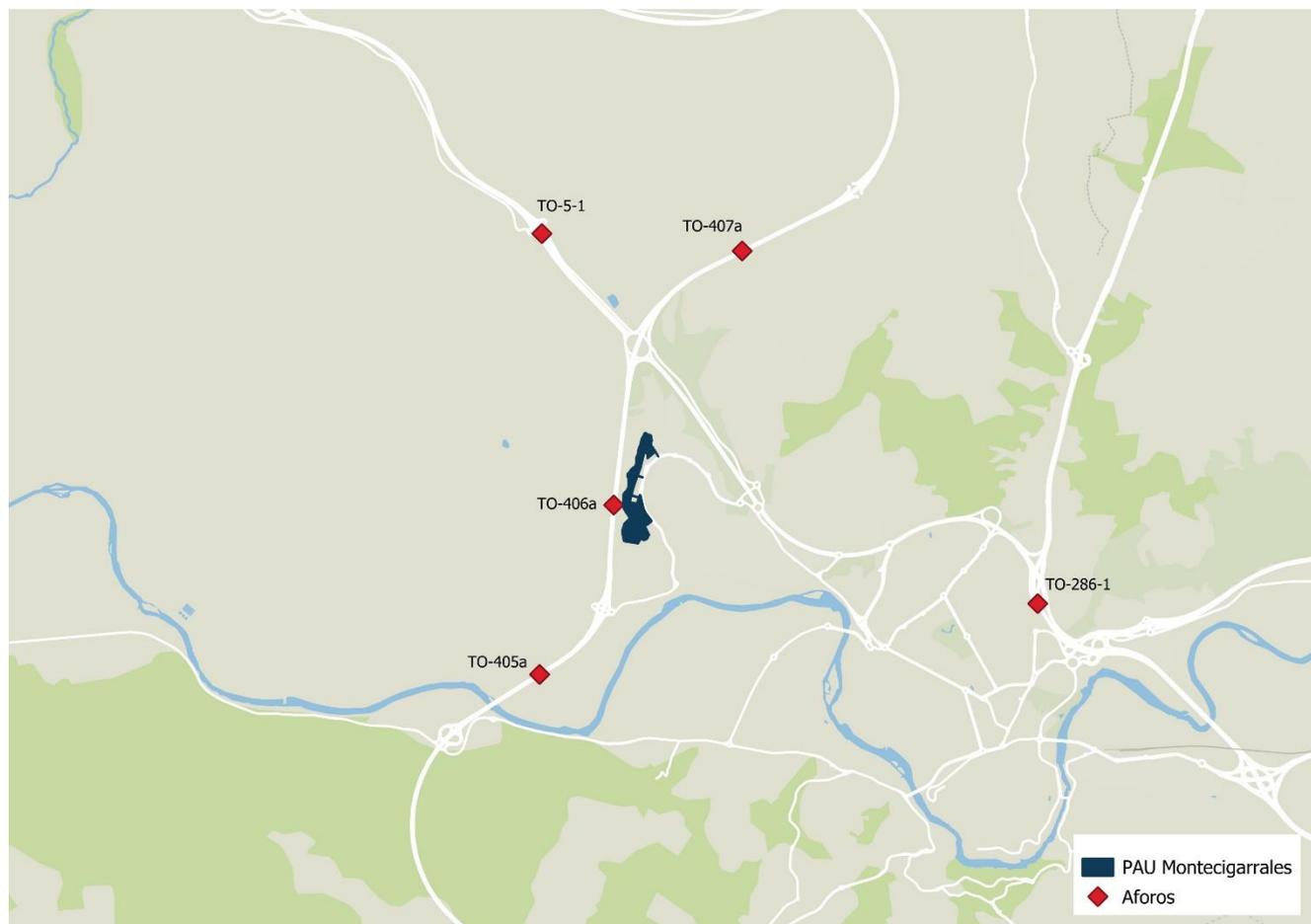
Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

2 SITUACIÓN DE TRÁFICO ACTUAL

El objeto de este apartado es el de cuantificar los flujos actuales de viajes en el ámbito de estudio, en concreto en aquellas infraestructuras que se ven afectadas (CM-40, TO-21, N-403 y accesos y viario del complejo residencial).

Para ello, se ha recogido la información de las siguientes estaciones de aforo:

Imagen 5. Estaciones de aforo



Fuente: elaboración propia

De las estaciones de aforo se obtiene la evolución de la intensidad media diaria anual (IMD) en cada uno de los puntos para los años 2017-2022, y es la que sigue:

Tabla 5. Evolución de la IMD 2017-2023

Estación de aforo	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TO-5-1	12.683	12.063	13.121	9.342	12.473	*
TO-286-1	50.066	52.619	53.970	42.673	52.411	*
TO-405a	6.167	6.395	6.881	7.057	7.547	8.381
TO-406a	6.359	4.806	4.931	4.952	5.390	5.858
TO-407a	3.557	4.564	4.668	5.115	5.180	5.875

*Datos no disponibles

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Dirección General de Carreteras

Gracias a estos datos se pueden hacer estimaciones acerca del volumen y el reparto de tráfico en las infraestructuras afectadas del ámbito de estudio. Pero, además, como parte de la validación de estas suposiciones, se realiza un análisis adicional utilizando otra fuente de información de tráfico basada en datos FCD (Floating Car Data). Estos datos FCD difieren de los datos de tráfico convencionales recopilados en ubicaciones fijas por dispositivos u observadores, ya que son datos de geolocalización y velocidad con marcas de tiempo obtenidos directamente de vehículos en movimiento. Esta información proviene de la combinación y verificación de numerosas posiciones GPS de navegadores portátiles, dispositivos instalados en vehículos

comerciales y otras fuentes de datos, que se anonimizan y agregan para generar datos de tráfico en tiempo real y para analizar el comportamiento diario del tráfico y el flujo utilizando datos históricos.

Aunque estas posiciones GPS no capturan el volumen total de tráfico en la red, y por lo tanto no pueden usarse como una herramienta de conteo, sí proporcionan una visión del comportamiento del tráfico dentro de la red. Por lo tanto, podrían emplearse para comprender aspectos particulares como la distribución de tráfico o las velocidades en tramos específicos de la red.

Tabla 6. Reparto de tráficos actual, HP AM (arriba) y HP PM (abajo)

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur
N-403 sur		0,49%	0,25%	13,05%	9,85%	1,23%	7,14%	62,07%	0,25%	0,25%	5,42%
Zona 4	33,33%		1,96%	1,96%	52,94%	0%	1,96%	0%	0%	5,88%	1,96%
Zona 2	33,59%	0%		0%	0,38%	43,95%	0,58%	6,72%	9,98%	1,92%	2,88%
Zona 3	50%	0%	16,67%		0%	16,67%	0%	0%	0%	16,67%	0%
Enlace N-403 con TO-21	48,49%	3,61%	0%	0%		0%	1,20%	6,02%	0%	1,20%	39,76%
TO-21 este	3,43%	0%	12,31%	0%	0,12%		7,69%	71,83%	0%	0%	4,38%
Urbanización norte	35,25%	0%	0,69%	0%	0%	61,75%		1,61%	0%	0,69%	0%
TO-21 oeste	36%	0%	2,13%	0,08%	0,71%	57,30%	0,47%		2,53%	0,08%	0,32%
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	18,99%	0%	3,80%	27,85%	0%	18,99%	1,27%	26,58%		0%	2,53%
CM-40 norte	0,09%	0,09%	0%	0,09%	0,17%	0,26%	0%	0,43%	0%		98,87%
CM-40 sur	0,75%	0%	1,41%	0%	0%	5,56%	0,19%	0,94%	0%	91,15%	

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur
N-403 sur		0,45%	15,30%	1,06%	6,21%	1,67%	27,12%	45,30%	1,06%	0,00%	1,82%
Zona 4	31,58%		0,00%	0,00%	63,16%	0%	0,00%	0%	0%	0,00%	5,26%
Zona 2	22,02%	0%		0%	0,00%	55,96%	0,00%	6,42%	7,34%	3,67%	4,59%
Zona 3	75%	0%	0,00%		0%	0,00%	0%	25%	0%	0,00%	0%
Enlace N-403 con TO-21	48,42%	10,53%	1%	0%		0%	1,05%	3,16%	0%	0,00%	35,79%
TO-21 este	0,67%	0%	12,72%	0%	0,00%		20,98%	61,01%	0%	0%	4,39%
Urbanización norte	31,61%	0%	1,94%	0%	1%	57,42%		3,23%	3%	1,29%	1%
TO-21 oeste	28%	0%	2,67%	0,00%	0,62%	64,85%	0,92%		2,16%	0,10%	0,51%
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	3,64%	0%	25,45%	5,45%	0%	1,82%	0,00%	60,00%		0%	3,64%
CM-40 norte	0,08%	0,00%	0%	0,00%	0,00%	0,08%	0%	0,08%	0%		100%
CM-40 sur	0,59%	0%	1,18%	0%	0%	4,24%	0,20%	0,39%	0%	93,19%	

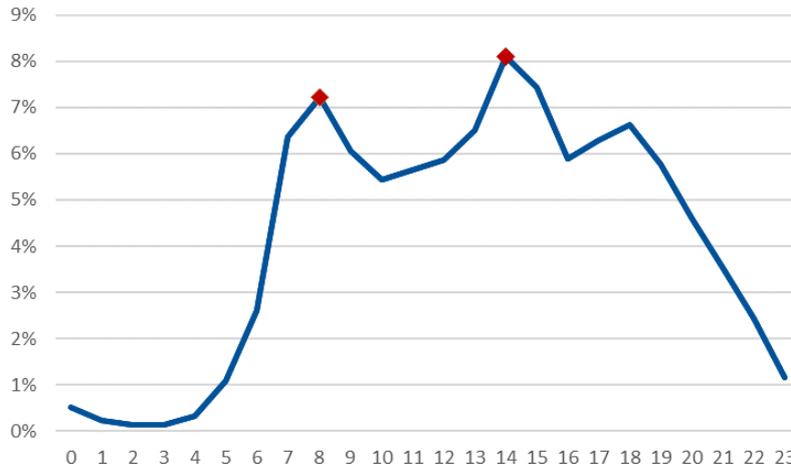
Fuente: elaboración propia

A la hora de dimensionar una vía no se utiliza la IMD, ya que en tal caso se infradimensionaría la vía y habría muchas horas al año en las que la vía no tendría capacidad para absorber la demanda. En su lugar, las intensidades horarias son las que determinan las características de la vía para hacer frente a la demanda. Por lo que, en la práctica, a la hora de calcular la demanda y el tráfico futuro se utilizará la intensidad horaria de la hora punta en un día medio.

La distribución horaria del tráfico actual se basa en los datos que se disponen de la distribución horaria en las infraestructuras afectadas del año 2021. Tal y cómo se puede observar en el siguiente gráfico ([Gráfico 3](#)) hay

dos picos de hora punta (HP): por la mañana de 08:00 a 09:00 y por la tarde de 14:00 a 15:00. También se puede observar que por la tarde hay un segundo pico, de 18:00 a 19:00.

Gráfico 3. Distribución horaria en las infraestructuras afectadas del ámbito



Fuente: elaboración propia a partir del Estudio de Tráfico de Puy du Fou (2017)

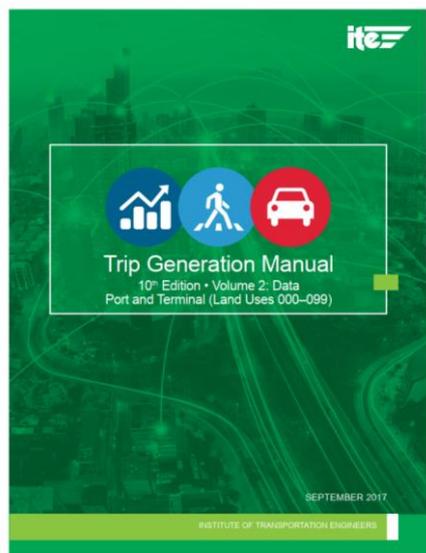
En base al análisis de estos datos se estima que es necesario analizar dos escenarios críticos:

- 1) HP AM: Escenario de la Hora Punta (HP) de la mañana, de 8:00 a 9:00.
- 2) HP PM: Escenario de la Hora Punta (HP) de la tarde, de 14:00 a 15:00.

3 SITUACIÓN DE TRÁFICO FUTURO

El tráfico generado por el PAU Montecigarrales en el periodo de análisis (año 2030) se ha estimado siguiendo la metodología descrita en el Trip Generation Manual (2017), basado en los estudios del ITE (Institute of Transportation Engineers) en el que se incluye la categorización de los usos del suelo por diferentes parámetros físicos claramente diferenciables, tales como topología, localización, superficie construida para renta, tamaño de parcelas, número de empleados, etc.; se estima la capacidad de generación de viajes con origen-destino en el ámbito proyectado.

Imagen 6. Trip Generation Manual (2017)



Fuente: Institute of Transportation Engineers

En el presente apartado se detalla el proceso realizado para la estimación de la demanda futura inducida por el incremento de actividades del PAU y los resultados obtenidos, los cuales serán la base para la simulación de tráfico a realizar en Vissim.

3.1 Demanda futura del PAU Montecigarrales

Tal y como ya se ha mencionado, para aplicar la metodología del Trip Generation (TG), es necesario diferenciar la categorización del suelo. Para cada una de dichas categorías se determinan los parámetros básicos de: número total de viajes generados y ratio entrada/salida en la hora punta de mañana y tarde.

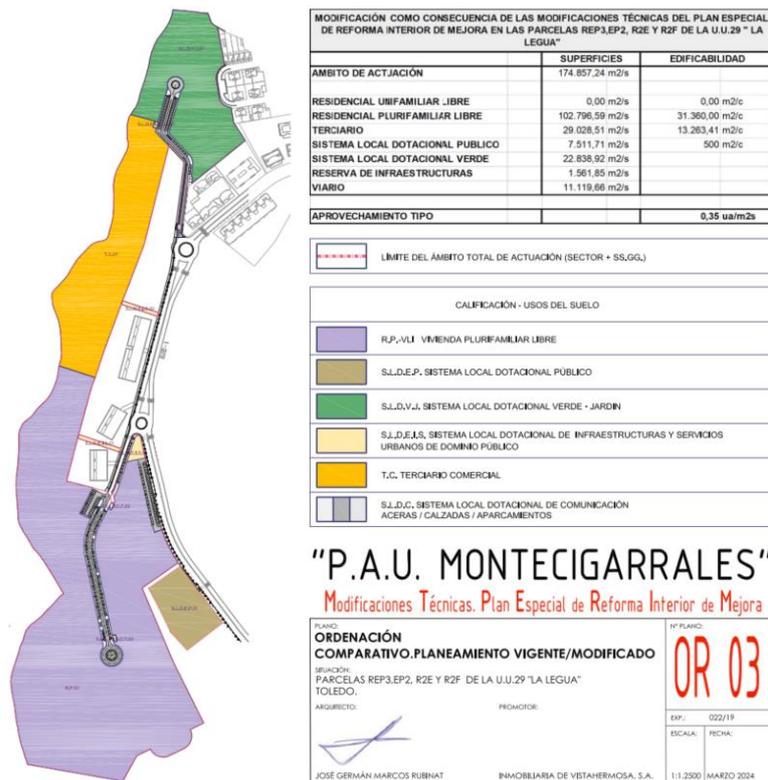
En concreto, el PAU Montecigarrales contempla las siguientes actuaciones:

Tabla 7. Caracterización de las actuaciones: servicios y m2 de dotación

Actuación	Superficie (m2/s)	Edificabilidad (m2/c)	Núm. viviendas
Residencial plurifamiliar	102.796,59	31.360,00	196
Terciario comercial	29.028,51	13.263,41	-
Sistema local dotacional público	7.511,71	500,00	-
Sistema local dotacional verde	22.838,92	-	-

Fuente: Inmobiliaria Vistahermosa

Imagen 7. Plano de ordenación del PAU Montecigarrales



Fuente: Inmobiliaria Vistahermosa

En el presente caso, se tomarán las siguientes categorías del TP para cada una de las actuaciones que se contemplan en el PAU:

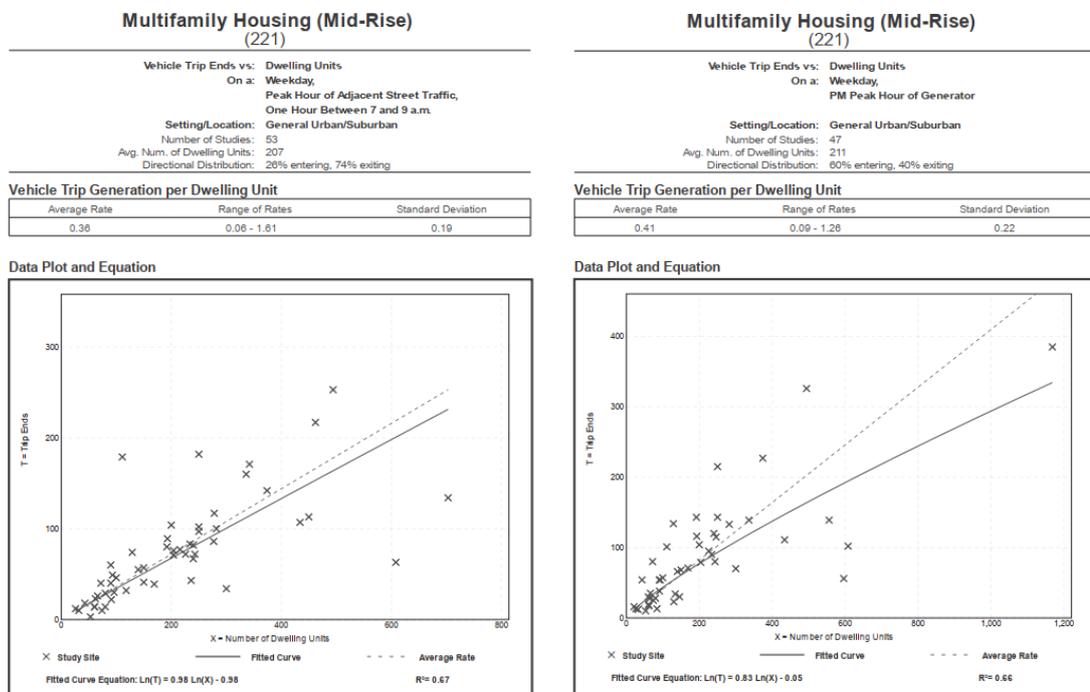
- **Residencial plurifamiliar: Land Use 221 Multifamily Housing (Mid-Rise)**

Esta categoría del TG se describe como viviendas de altura media que incluyen apartamentos, casas adosadas y condominios ubicados dentro del mismo edificio con al menos otras tres unidades de vivienda y que tienen entre tres y diez niveles (pisos).

Para el primer escenario de la hora punta de la mañana (HP AM), se toman las especificaciones del TG de un día laboral donde la HP de la mañana sea una hora entre las 7 y las 9 de la mañana. En el segundo escenario de la hora punta de la tarde (HP PM), se utiliza la especificación genérica del TG que hace referencia a un día laboral a la hora pico de la tarde, ya que la hora pico de la tarde de nuestro sistema no coincide con la que se establece en los estudios de ITE.

De acuerdo con el Trip Generation Manual, el número de viajes al día generado a la hora punta de la mañana por el uso residencial plurifamiliar es de 0,36 viajes/día por cada vivienda y de 0,41 viajes/día por cada vivienda a la hora punta de la tarde.

Imagen 8. Categoría para la actuación de uso residencial plurifamiliar



Trip Generation Manual 10th Edition • Volume 2: Data • Residential (Land Uses 200-299)



Trip Generation Manual 10th Edition • Volume 2: Data • Residential (Land Uses 200-299)

Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

Tabla 8. Parámetros correspondientes al uso residencial plurifamiliar

Ratio TGM (HP AM)	Ratio TGM (HP PM)	Unidades	Ratio In/Out (HP AM)	Ratio In/Out (HP PM)
0,36	0,41	Nº de viviendas	26/74	60/40

Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

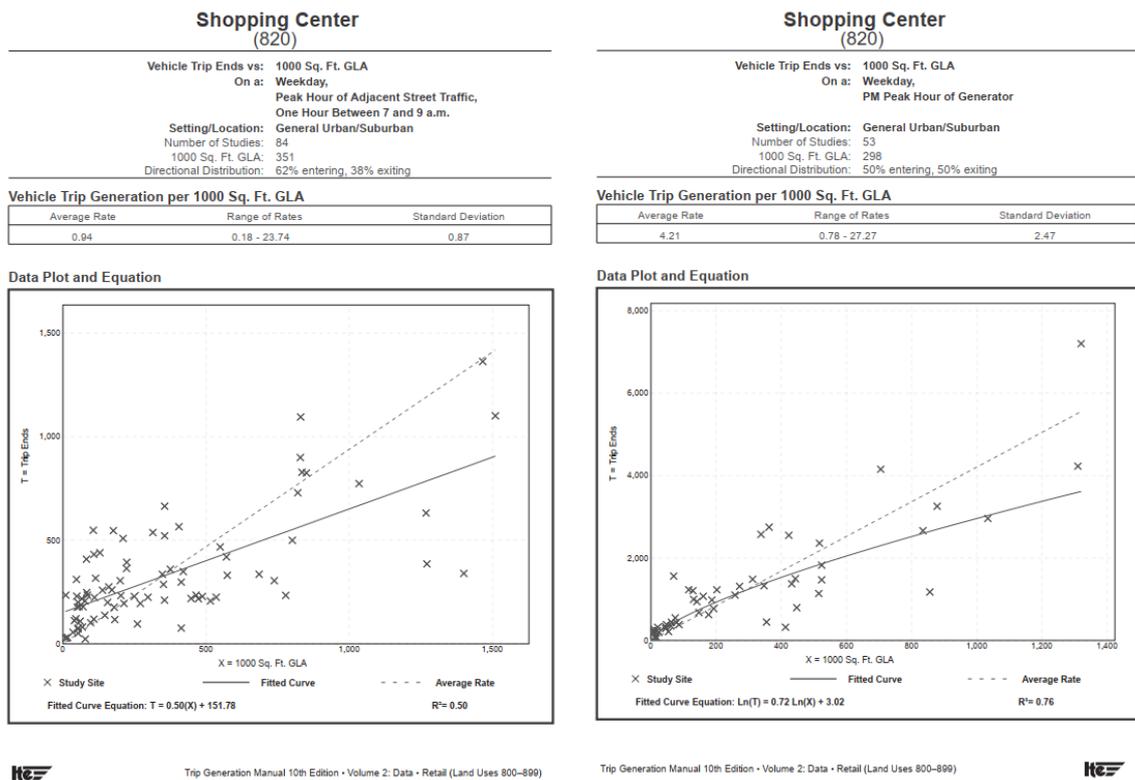
- **Terciario comercial: Land Use 820 Shopping Center**

El TGM describe este uso como un grupo integrado de establecimientos comerciales que se planifica, desarrolla, posee y administra como una unidad. La composición de un centro comercial está relacionada con su área de mercado en términos de tamaño, ubicación y tipo de tiendas. Además, un centro comercial proporciona instalaciones de estacionamiento en el lugar suficientes para atender sus propias demandas de estacionamiento.

Para el primer escenario de la hora punta de la mañana (HP AM), se toman las especificaciones del TG de un día laboral donde la HP de la mañana sea una hora entre las 7 y las 9 de la mañana. En el segundo escenario de la hora punta de la tarde (HP PM), se utiliza la especificación genérica del TG que hace referencia a un día laboral a la hora pico de la tarde, ya que la hora pico de la tarde de nuestro sistema no coincide con la que se establece en los estudios de ITE.

De acuerdo con el Trip Generation Manual, el número de viajes al día generado a la hora punta de la mañana por el terciario comercial es de 0,94 viajes/día por cada 92,9 metros cuadrados edificables (1.000 sq. ft.) y de 4,21 viajes/día por cada 92,9 metros cuadrados edificables (1.000 sq. ft.) a la hora punta de la tarde.

Imagen 9. Categoría para la actuación de uso terciario comercial



Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

Tabla 9. Parámetros correspondientes al uso terciario comercial

Ratio TGM (HP AM)	Ratio TGM (HP PM)	Unidades	Ratio In/Out (HP AM)	Ratio In/Out (HP PM)
0,94	4,21	1.000 Sq. Ft.	62/38	50/50

Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

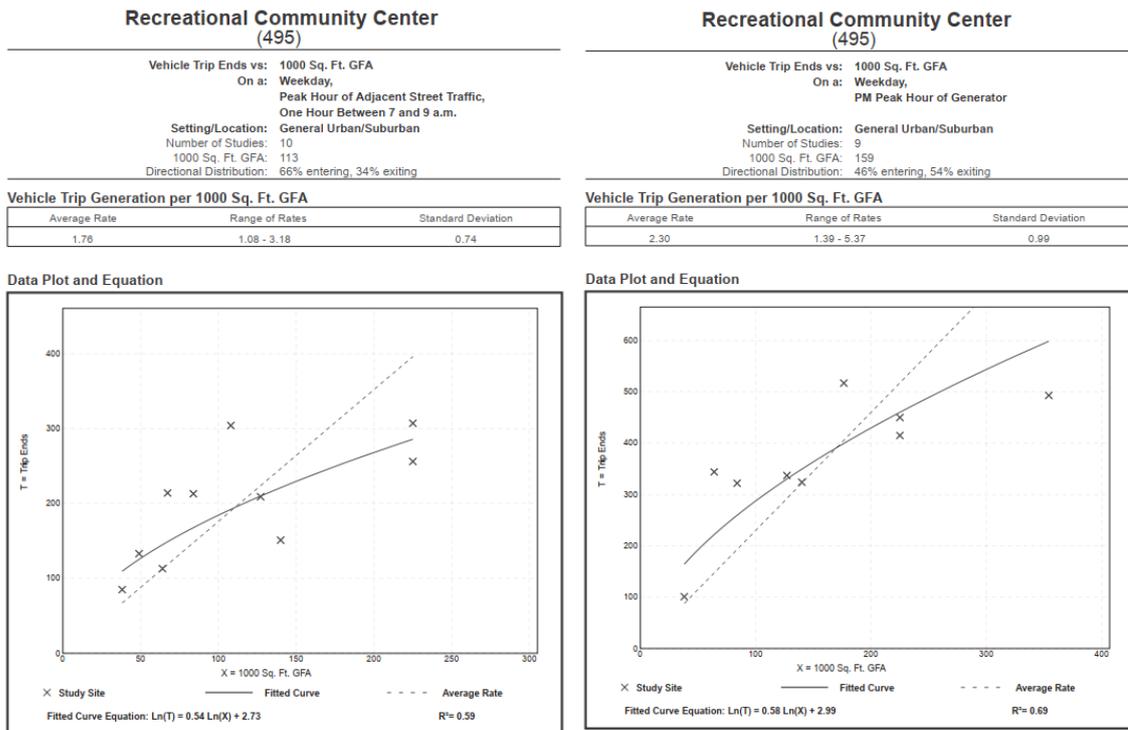
- Sistema local dotacional público: Land Use 495 Recreational Community Center

La descripción de este uso de acuerdo con el TGM es que se trata de una instalación pública independiente, que a menudo incluye clases y clubes para adultos y niños, guardería o escuela infantil, salas de reuniones, piscinas y jacuzzis, saunas, pistas de tenis, frontón, baloncesto y voleibol, campos/canchas deportivas al aire libre, clases de ejercicio, equipos de levantamiento de pesas y gimnasia, vestuarios, y un restaurante o cafetería. Por lo general, se permite el acceso público, pero puede cobrarse una tarifa.

Para el primer escenario de la hora punta de la mañana (HP AM), se toman las especificaciones del TG de un día laboral donde la HP de la mañana sea una hora entre las 7 y las 9 de la mañana. En el segundo escenario de la hora punta de la tarde (HP PM), se utiliza la especificación genérica del TG que hace referencia a un día laboral a la hora pico de la tarde, ya que la hora pico de la tarde de nuestro sistema no coincide con la que se establece en los estudios de ITE.

De acuerdo con el Trip Generation Manual, el número de viajes al día generado a la hora punta de la mañana por el uso de sistema local dotacional público es de 1,76 viajes/día por cada 92,9 metros cuadrados edificables (1.000 sq. ft.) y de 2,3 viajes/día por cada 92,9 metros cuadrados edificables (1.000 sq. ft.) a la hora punta de la tarde.

Imagen 10. Categoría para la actuación de uso sistema local dotacional público



Trip Generation Manual 10th Edition • Volume 2: Data • Recreational (Land Uses 400-499)



Trip Generation Manual 10th Edition • Volume 2: Data • Recreational (Land Uses 400-499)

Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

Tabla 10. Parámetros correspondientes al uso sistema local dotacional público

Ratio TGM (HP AM)	Ratio TGM (HP PM)	Unidades	Ratio In/Out (HP AM)	Ratio In/Out (HP PM)
1,76	2,3	1.000 Sq. Ft.	66/34	46/54

Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

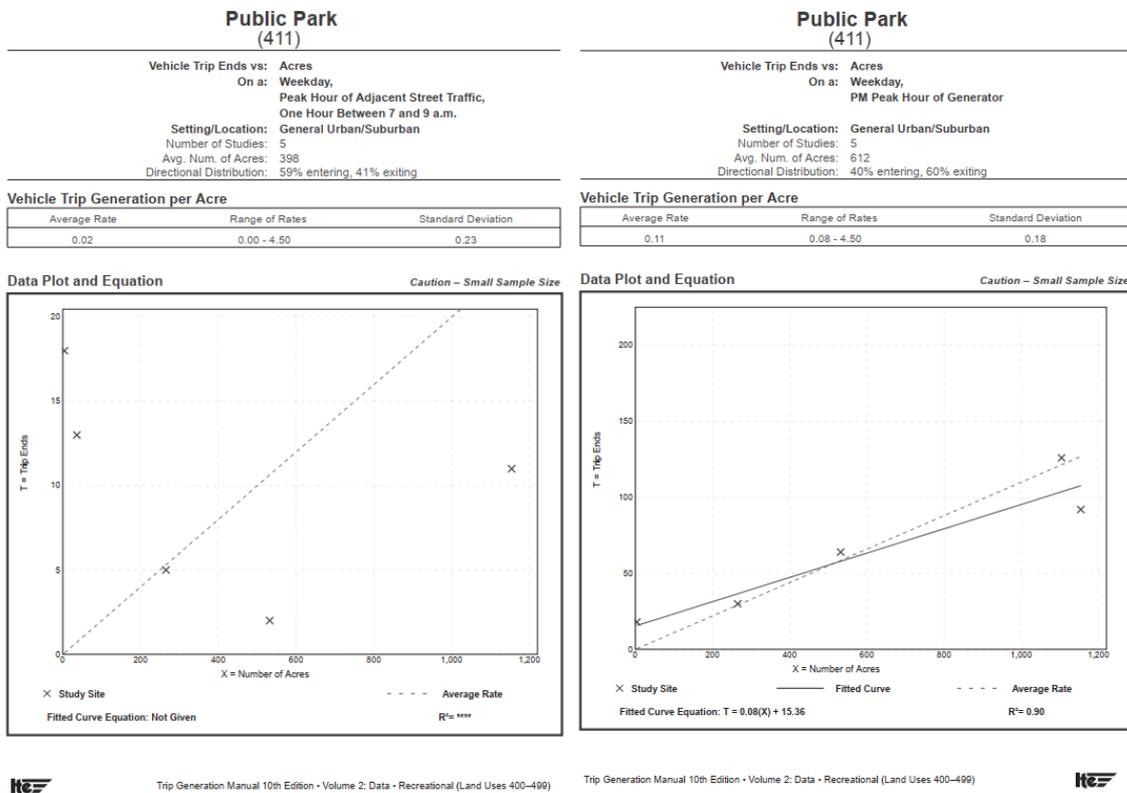
- Sistema local dotacional verde: Land Use 411 Public Park

Este uso del suelo se describe en el TGM como parques públicos de propiedad y gestión públicas, por una agencia municipal u otras.

Para el primer escenario de la hora punta de la mañana (HP AM), se toman las especificaciones del TG de un día laboral donde la HP de la mañana sea una hora entre las 7 y las 9 de la mañana. En el segundo escenario de la hora punta de la tarde (HP PM), se utiliza la especificación genérica del TG que hace referencia a un día laboral a la hora pico de la tarde, ya que la hora pico de la tarde de nuestro sistema no coincide con la que se establece en los estudios de ITE.

De acuerdo con el Trip Generation Manual, el número de viajes al día generado a la hora punta de la mañana por el uso de sistema local dotacional verde es de 0,02 viajes/día por cada 4046,86 metros cuadrados de superficie (1 acre) y de 0,11 viajes/día por cada 4046,86 metros cuadrados de superficie (1 acre) a la hora punta de la tarde.

Imagen 11. Categoría para la actuación de uso sistema local dotacional verde



Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

Tabla 11. Parámetros correspondientes al uso sistema local dotacional verde

Ratio TGM (HP AM)	Ratio TGM (HP PM)	Unidades	Ratio In/Out (HP AM)	Ratio In/Out (HP PM)
0,02	0,11	Acres	59/41	40/60

Fuente: Institute of Transportation Engineers (ITE)

En este sentido, el total de número de viajes generados a la hora punta de la mañana resulta:

- Uso residencial plurifamiliar:

$$196 \text{ viviendas} * 0,36 \text{ viajes/día} = 71 \text{ viajes/día}$$

Estudio de tráfico de la actuación urbanística PAU Montecigarrales

- Uso terciario comercial:

$$13.263,41 \text{ m}^2 * 0,94 \text{ viajes/día} * 0,0107639 \text{ m}^2 = 134 \text{ viajes/día}$$

- Uso sistema local dotacional público:

$$500 \text{ m}^2 * 1,76 \text{ viajes/día} * 0,0107639 \text{ m}^2 = 9 \text{ viajes/día}$$

- Uso sistema local dotacional verde:

$$22.838,92 \text{ m}^2 * 0,02 \text{ viajes/día} * 0,0000247 \text{ m}^2 = 0 \text{ viajes/día}$$

De la misma manera, el total de número de viajes generados a la hora punta de la tarde es:

- Uso residencial plurifamiliar:

$$196 \text{ viviendas} * 0,41 \text{ viajes/día} = 80 \text{ viajes/día}$$

- Uso terciario comercial:

$$13263,41 \text{ m}^2 * 4,21 \text{ viajes/día} * 0,0107639 \text{ m}^2 = 601 \text{ viajes/día}$$

- Uso sistema local dotacional público:

$$500 \text{ m}^2 * 2,3 \text{ viajes/día} * 0,0107639 \text{ m}^2 = 12 \text{ viajes/día}$$

- Uso sistema local dotacional verde:

$$22.838,92 \text{ m}^2 * 0,11 \text{ viajes/día} * 0,0000247 \text{ m}^2 = 1 \text{ viajes/día}$$

Asimismo, con el reparto establecido (Ratio In/Out) por el ITE entre entradas y salidas en la hora punta de la mañana y de la tarde, resultan los siguientes valores:

Tabla 12. Número de viajes de entrada y salida en los diferentes usos del suelo en la HP de la mañana

Actuación	Nº viajes/día	Entrada	Salida
Residencial plurifamiliar	71	18	52
Terciario comercial	134	83	51
Sistema local dotacional público	9	6	3
Sistema local dotacional verde	0	0	0
Total	214	108	106

Fuente: elaboración propia

Tabla 13. Número de viajes de entrada y salida en los diferentes usos del suelo en la HP de la tarde

Actuación	Nº viajes/día	Entrada	Salida
Residencial plurifamiliar	80	48	32
Terciario comercial	601	301	301
Sistema local dotacional público	12	6	7
Sistema local dotacional verde	1	0	0
Total	694	355	340

Fuente: elaboración propia

3.2 Estimación de tráficos futuros

El proceso para estimar y proyectar tanto el tráfico actual como el tráfico inducido por el parque al horizonte 2030 ha sido el siguiente:

- El tráfico en 2023 se proyecta al año 2030 en función de los tráficos registrados en las carreteras del ámbito de estudio y su correlación con el PIB regional esperado.
- Se ha considerado dentro del cálculo el incremento de tráfico asociado al PAU Montecigarrales en el año 2030 (año horizonte del estudio).
- El reparto modal del tráfico se ha distribuido considerando los datos de las estaciones de aforo anteriormente mencionadas. Finalmente se decide tomar el dato del año 2022 de las estaciones de aforo de TO-407a, TO-406a, TO-405a. Esta decisión radica en las características similares de los puntos de aforo y la cercanía a la zona del PAU Montecigarrales. El dato es que el 7,92% son vehículos pesados (VP).
- El tráfico inducido por el PAU Montecigarrales se ha repartido en la red vial de acuerdo a los datos de la encuesta de movilidad obligada (por motivo de estudio y trabajo) del año 2011 del INE. Estos datos han permitido calibrar la proporción de vehículos que accede por cada infraestructura al PAU Montecigarrales. Este tipo de viajes, los asociados a la movilidad obligada son los que se dan mayoritariamente en las horas punta, por lo que se cree que esta es una hipótesis muy acertada.

Tabla 14. Reparto de tráficos futuros inducido por PAU Montecigarrales (año 2030)

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur	93,2%											
Zona 4		0,0%										
Zona 2			0,0%									
Zona 3				0,0%								
Enlace N-403 con TO-21					0,8%							
TO-21 este						0,5%						
Urbanización norte							0,0%					
TO-21 oeste								0,2%				
Enlace Av. Vistahermosa con N-403									0,0%			
CM-40 norte										5,1%		
CM-40 sur											0,3%	
Zona 1	93,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,5%	0,0%	0,2%	0,0%	5,1%	0,3%	

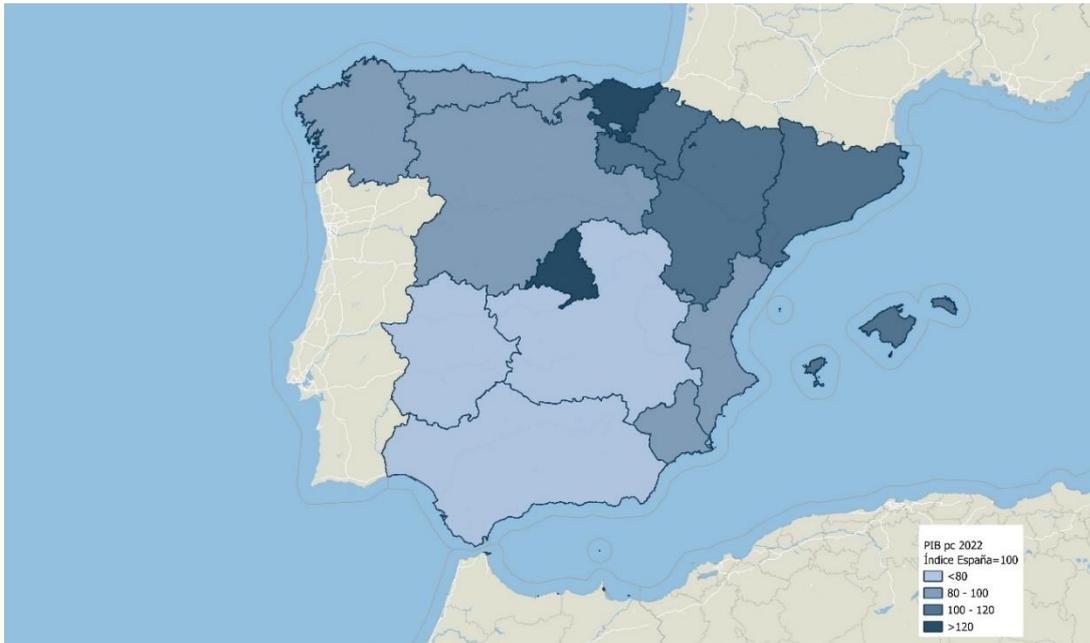
Fuente: elaboración propia

3.3 Correlación con PIB

Los datos relativos a producción, PIB en este caso, han sido extraídos de la contabilidad regional de España del INE. En cuanto al PIB per cápita, para su obtención se parte de las mismas informaciones, de tal manera que todas las informaciones aportadas son homogéneas.

En términos relativos, en el año 2022 de acuerdo con los datos del INE, el PIB por habitante de Comunidad de Madrid fue un 36,5% superior a la media nacional, mientras que el de Castilla-La Mancha se sitúa en un 19,8% por debajo del registro nacional.

Imagen 12. PIB per cápita de las CCAA (2022)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

En la siguiente tabla (Tabla 8) se presentan los datos del PIB y su evolución para las Provincias de Toledo y Madrid:

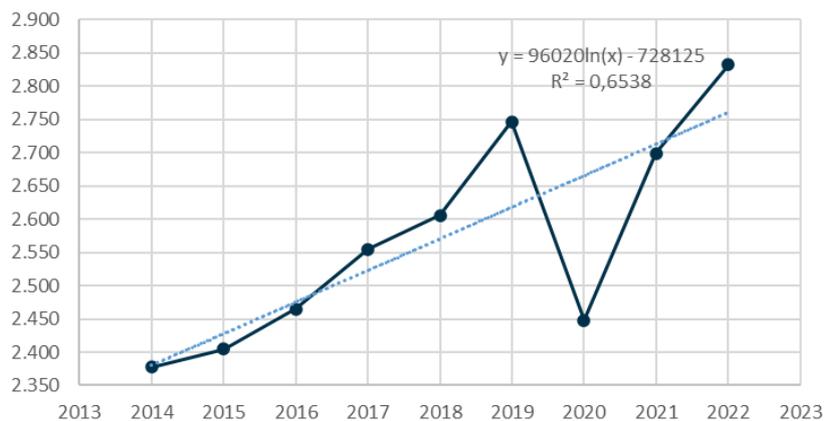
Tabla 15. PIB ámbito de influencia y su evolución

Provincia	PIB (cifras en miles de €)						Evolución			
	2017	2018	2019	2020	2021	% España	2017-18 (%)	2018-19 (%)	2019-20 (%)	2020-21 (%)
Toledo	12.274	12.833	13.173	12.252	13.258	1,08%	4,56%	2,65%	-6,99%	8,22%
Madrid	222.566	231.423	242.093	219.030	237.540	19,43%	3,98%	4,61%	-9,53%	8,45%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

A continuación, se muestra la evolución de la IMD en la provincia de Toledo:

Gráfico 4. Evolución de la IMD media de la provincia de Toledo



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Carreteras

En esta tabla se presenta la correlación entre los logaritmos neperianos de las variables PIB e IMD, valores medios de la provincia de Toledo, de manera que se pueda calcular la elasticidad de la relación PIB-IMD:

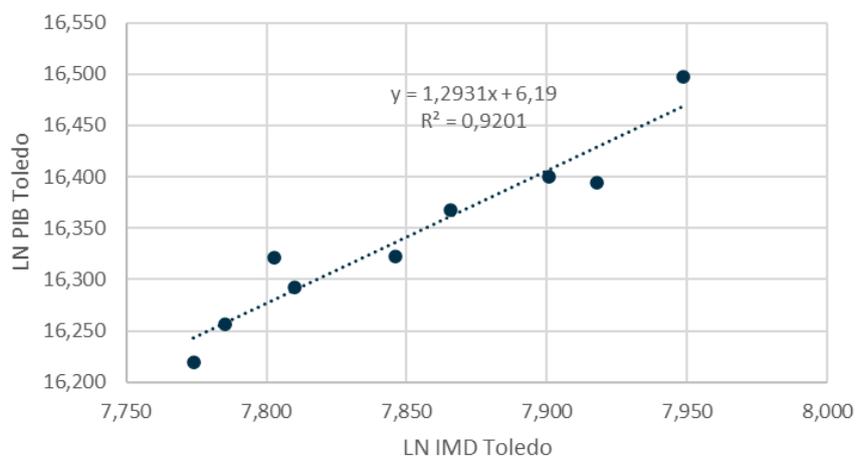
Tabla 16. Correlación PIB-IMD

Año	IMD Toledo	PIB Toledo	LN (IMD)	LN (PIB)
2014	2.377	11.070.659	7,773594467	16,21980883
2015	2.404	11.481.435	7,784889296	16,25624194
2016	2.464	11.909.111	7,809541325	16,2928143
2017	2.554	12.274.103	7,845416037	16,32300215
2018	2.605	12.833.714	7,865187954	16,36758617
2019	2.745	13.173.524	7,917536354	16,39371962
2020	2.447	12.252.188	7,802618063	16,32121509
2021	2.698	13.258.842	7,900266037	16,40017521
2022	2.831	14.608.101	7,948385285	16,49708678
2023	3.086	15.863.362	8,034585674	16,57952274

Correlación	Elasticidad	R2	t-statistics	Probabilidad
PIB-IMD	1,292675109	0,920105213	8,978598371	0,0000433

Fuente: elaboración propia

Imagen 13. Correlación PIB-IMD



Fuente: elaboración propia

Tal y como se puede observar se ha aplicado un modelo de regresión logarítmico debido a que los datos no muestran una linealidad, sino que son heterogéneos. La naturaleza de los datos es la descrita, entre otros, al efecto de la pandemia por el Covid-19. Por ello, se elige como óptimo un modelo de regresión logarítmico, ya que es capaz de mitigar la magnitud de los efectos extremos observados en los datos.

3.4 Tráfico futuro

A continuación, se presentan los valores de la IH de la HP de la mañana y de la tarde en las infraestructuras afectadas según la correlación entre los LN de la IMD y el PIB a nivel provincial de Toledo.

Tabla 17. IH total de la HP de la mañana estimada en el ámbito de actuación

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur
2024	284	28	328	4	55	553	292	742	51	703	601
2025	288	29	332	4	56	559	296	751	52	712	608
2026	292	29	337	4	57	568	300	762	53	722	617
2027	296	30	341	4	58	575	304	772	53	732	625
2028	298	30	343	4	58	579	306	777	54	737	629
2029	300	30	346	4	58	583	308	782	54	742	634
2030	302	30	348	4	59	587	310	788	54	747	638

Fuente: elaboración propia

Tabla 18. IH total de la HP de la tarde estimada en el ámbito de actuación

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur
2024	419	11	85	4	70	787	115	560	32	713	573
2025	424	11	86	5	71	796	117	567	33	722	580
2026	430	11	88	5	72	808	118	575	33	732	589
2027	435	12	89	5	73	818	120	583	34	742	596
2028	438	12	89	5	74	824	121	587	34	747	601
2029	441	12	90	5	74	830	122	591	34	752	605
2030	444	12	91	5	75	835	123	595	34	757	609

Fuente: elaboración propia

De acuerdo con el reparto de tráfico ya establecido, así como el reparto modal, a continuación, se muestran los resultados obtenidos de los cálculos para conocer el tráfico en las diferentes infraestructuras afectadas en el año horizonte 2030. Estos datos son los que se utilizan posteriormente en el modelo del programa de simulación Vissim para calcular los niveles de servicio.

Estudio de tráfico de la actuación urbanística PAU Montecigarrales

Tabla 19. Matriz O-D total 2030 HP AM (arriba) y PM (abajo)

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur		1	1	39	30	4	22	187	1	1	16	101
Zona 4	10		1	1	16	0	1	0	0	2	1	0
Zona 2	117	0		0	1	153	2	23	35	7	10	0
Zona 3	2	0	1		0	1	0	0	0	1	0	0
Enlace N-403 con TO-21	28	2	0	0		0	1	4	0	1	23	1
TO-21 este	20	0	72	0	1		45	422	0	0	26	0
Urbanización norte	109	0	2	0	0	191		5	0	2	0	0
TO-21 oeste	287	0	17	1	6	451	4		20	1	3	0
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	10	0	2	15	0	10	1	14		0	1	0
CM-40 norte	1	1	0	1	1	2	0	3	0		738	5
CM-40 sur	5	0	9	0	0	35	1	6	0	582		0
Zona 1	99	0	0	0	1	0	0	0	0	5	0	

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur		2	68	5	28	7	121	201	5	0	8	331
Zona 4	4		0	0	7	0	0	0	0	0	1	0
Zona 2	20	0		0	0	51	0	6	7	3	4	0
Zona 3	4	0	0		0	0	0	1	0	0	0	0
Enlace N-403 con TO-21	36	8	1	0		0	1	2	0	0	27	3
TO-21 este	6	0	106	1	0		175	510	0	1	37	2
Urbanización norte	39	0	2	0	1	70		4	3	2	2	0
TO-21 oeste	167	0	16	0	4	386	5		13	1	3	1
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	1	0	9	2	0	1	0	21		0	1	0
CM-40 norte	1	0	2	0	0	1	0	1	0		754	18
CM-40 sur	4	0	7	0	0	26	1	2	0	567		1
Zona 1	317	0	0	0	3	2	0	1	0	17	1	

Estudio de tráfico de la actuación urbanística PAU Montecigarrales

Tabla 20. Matriz O-D pesados 2030 HP AM (arriba) y PM (abajo)

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona 4	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona 2	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona 3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Enlace N-403 con TO-21	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
TO-21 este	0	0	0	0	0		0	34	0	0	3	2
Urbanización norte	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
TO-21 oeste	0	0	0	0	0	36	0		0	1	1	3
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
CM-40 norte	0	0	0	0	0	1	0	1	0		59	3
CM-40 sur	0	0	0	0	0	3	0	1	0	47		2
Zona 1	0	0	0	0	0	3	0	2	0	2	3	

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona 4	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona 2	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zona 3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Enlace N-403 con TO-21	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
TO-21 este	0	0	0	0	0		0	41	0	1	3	9
Urbanización norte	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
TO-21 oeste	0	0	0	0	0	31	0		0	1	1	6
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
CM-40 norte	0	0	0	0	0	1	0	1	0		60	8
CM-40 sur	0	0	0	0	0	3	0	1	0	45		7
Zona 1	0	0	0	0	0	6	0	8	0	6	9	

Estudio de tráfico de la actuación urbanística PAU Montecigarrales

Tabla 21. Matriz O-D ligeros 2030 HP AM (arriba) y PM (abajo)

	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur		2	1	40	30	4	22	188	1	1	17	101
Zona 4	11		1	1	16	0	1	0	0	2	1	0
Zona 2	117	0		0	2	153	3	24	35	7	11	0
Zona 3	3	0	1		0	1	0	0	0	1	0	0
Enlace N-403 con TO-21	29	3	0	0		0	1	4	0	1	24	1
TO-21 este	21	0	73	0	1		46	389	0	0	24	0
Urbanización norte	110	0	3	0	0	192		5	0	3	0	0
TO-21 oeste	287	0	17	1	6	416	4		20	1	3	0
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	11	0	3	16	0	11	1	15		0	2	0
CM-40 norte	1	1	0	1	2	2	0	3	0		680	4
CM-40 sur	5	0	9	0	0	33	2	6	0	536		0
Zona 1	100	0	0	0	1	0	0	0	0	4	0	

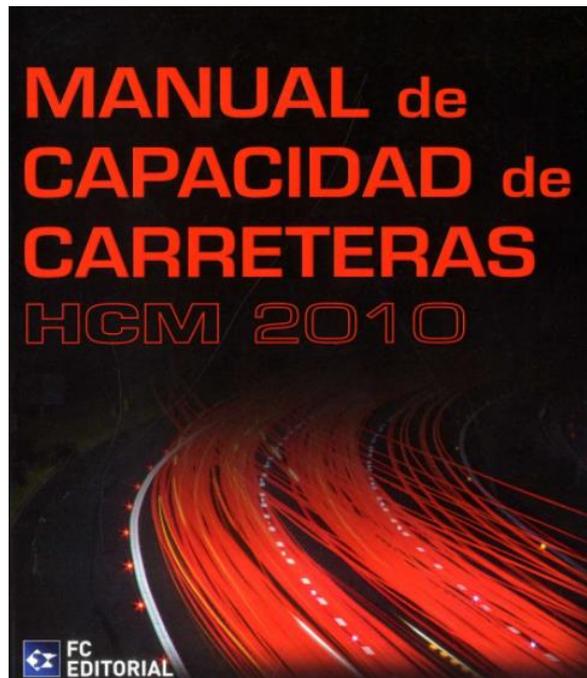
	N-403 sur	Zona 4	Zona 2	Zona 3	Enlace N-403 con TO-21	TO-21 este	Urbanización norte	TO-21 oeste	Enlace Av. Vistahermosa con N-403	CM-40 norte	CM-40 sur	Zona 1
N-403 sur		2	68	5	28	8	121	202	5	0	9	331
Zona 4	4		0	0	8	0	0	0	0	0	1	0
Zona 2	20	0		0	0	51	0	6	7	4	5	0
Zona 3	4	0	0		0	0	0	2	0	0	0	0
Enlace N-403 con TO-21	37	8	1	0		0	1	3	0	0	27	3
TO-21 este	6	0	107	1	0		176	470	0	1	34	0
Urbanización norte	39	0	3	0	1	71		4	4	2	2	0
TO-21 oeste	168	0	16	0	4	356	6		13	1	3	0
Enlace Av. Vistahermosa con N-403	2	0	9	2	0	1	0	21		0	2	0
CM-40 norte	1	0	2	0	0	1	0	1	0		694	11
CM-40 sur	4	0	8	0	0	24	2	3	0	523		0
Zona 1	317	0	0	0	3	0	0	0	0	12	0	

4 NIVELES DE SERVICIO

En este capítulo se calculan los Niveles de Servicio (NdS), según la metodología detallada basada en el Manual de Capacidad (año 2010). De esta forma se evalúa la incidencia que tendrá el tráfico futuro estimado. Este análisis se realiza para el año horizonte del proyecto, es decir, el año 2030.

Según la "Nota de Servicio 5/2014 sobre prescripciones y recomendaciones técnicas para la realización de estudios de tráfico en los estudios informativos, anteproyectos y proyectos de carreteras" emitida por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, se recomienda utilizar la metodología de cálculo de densidades basada en los niveles de servicio definidos en el "Manual de Capacidad de Carreteras" (HCM).

Imagen 14. Highway Capacity Manual (2010) - Manual de Capacidad de Carreteras (2010)



Fuente: Transportation Research Board (TRB)

Para el cálculo del nivel de servicio de las infraestructuras afectadas, ya mencionadas anteriormente, se ha reproducido la malla viaria de acceso en el software de simulación PTV VISSIM.

4.1 Criterios de Evaluación

Esta sección describe los criterios de evaluación utilizados para determinar el rendimiento operativo satisfactorio de las infraestructuras de transporte bajo evaluación.

El Nivel de Servicio sirve como un indicador subjetivo utilizado para representar el estándar de los servicios de tráfico. Su propósito es evaluar una red vial clasificando el flujo de tráfico y asignando niveles de calidad según factores como capacidad, velocidad, densidad y retraso.

De acuerdo con el Manual de Capacidad de Carreteras (HCM, por sus siglas en inglés), la calidad del tráfico se divide en seis niveles, que van desde el Nivel A hasta el Nivel F, basados en diversos criterios. El Nivel A representa condiciones de tráfico de flujo libre, mientras que el Nivel F denota las condiciones más desfavorables.

Los resultados y análisis se presentan para cada escenario en términos de lo siguiente:

4.1.1 Calle Urbana:

Hay dos medidas de rendimiento utilizadas para evaluar el Nivel de Servicio de los vehículos que viajan a lo largo de un segmento de calle urbana. La primera medida es la velocidad de viaje de los vehículos, que tiene en cuenta factores que afectan el tiempo de viaje en la carretera y el retraso experimentado por los vehículos en la intersección. La segunda medida es la relación volumen-capacidad del movimiento a través de la intersección aguas abajo. Estas medidas indican el nivel de movilidad proporcionado por el segmento de la calle.

Los siguientes párrafos proporcionan una descripción de cada nivel de servicio:

- **NdS A:** Este nivel describe una operación de flujo libre, donde los vehículos pueden maniobrar dentro del flujo de tráfico sin restricciones significativas. El retraso de control en la intersección es mínimo. La velocidad de viaje supera el 85% de la velocidad de flujo libre base. (Representación gráfica verde).
- **NdS B:** En este nivel, la operación es razonablemente sin obstrucciones. Puede haber ligeras restricciones para maniobrar dentro del flujo de tráfico, pero el retraso de control en la intersección no es significativo. La velocidad de viaje varía entre el 67% y el 85% de la velocidad de flujo libre base. (Representación gráfica verde).
- **NdS C:** Este nivel significa una operación estable, aunque la capacidad para maniobrar y cambiar de carril en ubicaciones intermedias de segmento puede estar más restringida en comparación con LOS B. Las colas más largas en la intersección pueden conducir a velocidades de viaje más bajas. La velocidad de viaje varía entre el 50% y el 67% de la velocidad de flujo libre base. (Representación gráfica amarilla).
- **NdS D:** Este nivel indica una condición menos estable donde pequeños aumentos en el flujo pueden causar aumentos significativos en el retraso y disminuciones en la velocidad de viaje. Puede atribuirse a factores como progresión de señales adversas, alto volumen o sincronización inapropiada de señales en la intersección. La velocidad de viaje varía entre el 40% y el 50% de la velocidad de flujo libre base. (Representación gráfica naranja).
- **NdS E:** La operación inestable y el retraso significativo caracterizan este nivel. Puede ser resultado de una combinación de factores como progresión adversa, alto volumen y sincronización inapropiada de señales en la intersección. La velocidad de viaje varía entre el 30% y el 40% de la velocidad de flujo libre base. (Representación gráfica roja).
- **NdS F:** Este nivel representa un flujo a velocidades extremadamente bajas, indicando congestión en la intersección con alto retraso y colas extensas. La velocidad de viaje es del 30% o menos de la velocidad de flujo libre base, o la relación volumen-capacidad excede 1.0. (Representación gráfica roja).

4.1.2 Glorietas:

Para evaluar el rendimiento de una intersección, se consideran los volúmenes de tráfico en la intersección y los retrasos y colas resultantes para cada movimiento de giro. Estos factores se traducen luego en Niveles de Servicio (NdS) para determinar si la intersección está operando satisfactoriamente. El análisis de la intersección proporciona varios resultados de VISSIM. Estos resultados incluyen información sobre volúmenes de tráfico, retrasos, longitudes de cola y el NdS asignado.

Los criterios de LoS para los segmentos de calles urbanas y las intersecciones señalizadas se muestran en la Tabla 21.

Tabla 22. Criterios para cálculo de Nivel de Servicio

NdS	DESCRIPCIÓN	VELOCIDAD DE FLUJO LIBRE (%) EN SEGMENTOS DE CALLES URBANAS	TIEMPO DE DEMORA EN GLORIETAS (s/veh)
A	Operaciones de flujo libre; Excelente	> % 85	< 10
B	Flujo estable con ligeras demoras; Muy bueno	% 85 - % 67	10 - 15
C	Flujo estable con demoras aceptables; Bueno	% 87 - % 50	15 - 25
D	Comienzo de flujo inestable; Promedio	% 50 - % 40	25 - 35
E	Flujo inestable; Pobre	%40 - % 30	35 - 50
F	Flujo forzado con altos retrasos y formación de colas; Fallido	< % 30 o V/C >= 1	> 50 o V/C >= 1

Fuente: Elaboración propia

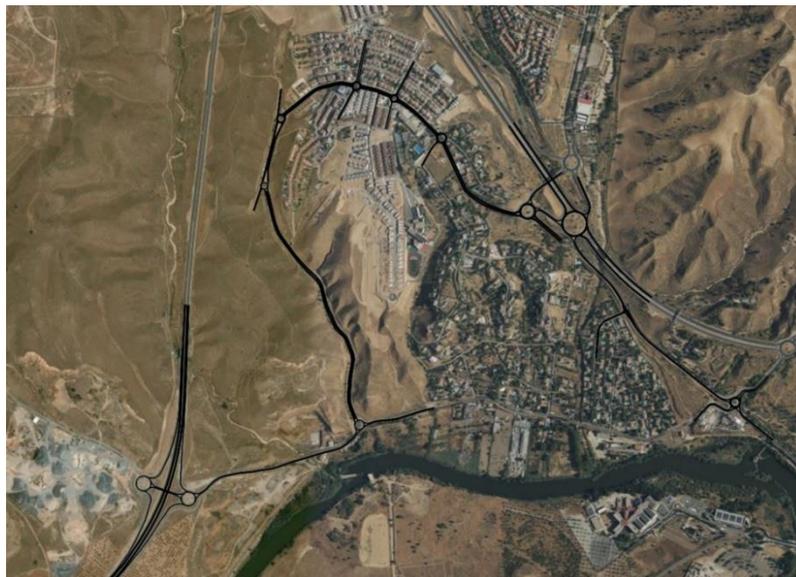
A continuación, se muestra el detalle de la red simulada y se identifica el NdS en cada una de las secciones de interés de las principales infraestructuras afectadas en cada uno de los escenarios de tráfico inducido: Hora Punta de la mañana (HP AM) y Hora Punta de la tarde (HP PM).

4.2 Detalle de la red viaria considerada en el análisis

La red viaria simulada consiste en los movimientos entre las infraestructuras CM-40, TO-21, N-403 y los accesos y calles del complejo residencial, las cuales se verán afectadas directamente por el crecimiento del tráfico por la demanda inducida del PAU Montecigarrales.

La red introducida en el modelo abarca, por el suroeste el nudo de la autovía CM-40 con el Camino Albareal del Tajo. Hasta el este, la intersección de la TO-21, con la N-403 y la Avenida Vistahermosa. De esta manera, se analiza el cumplimiento del objetivo de asegurar que el PAU Montecigarrales no afecta estas intersecciones.

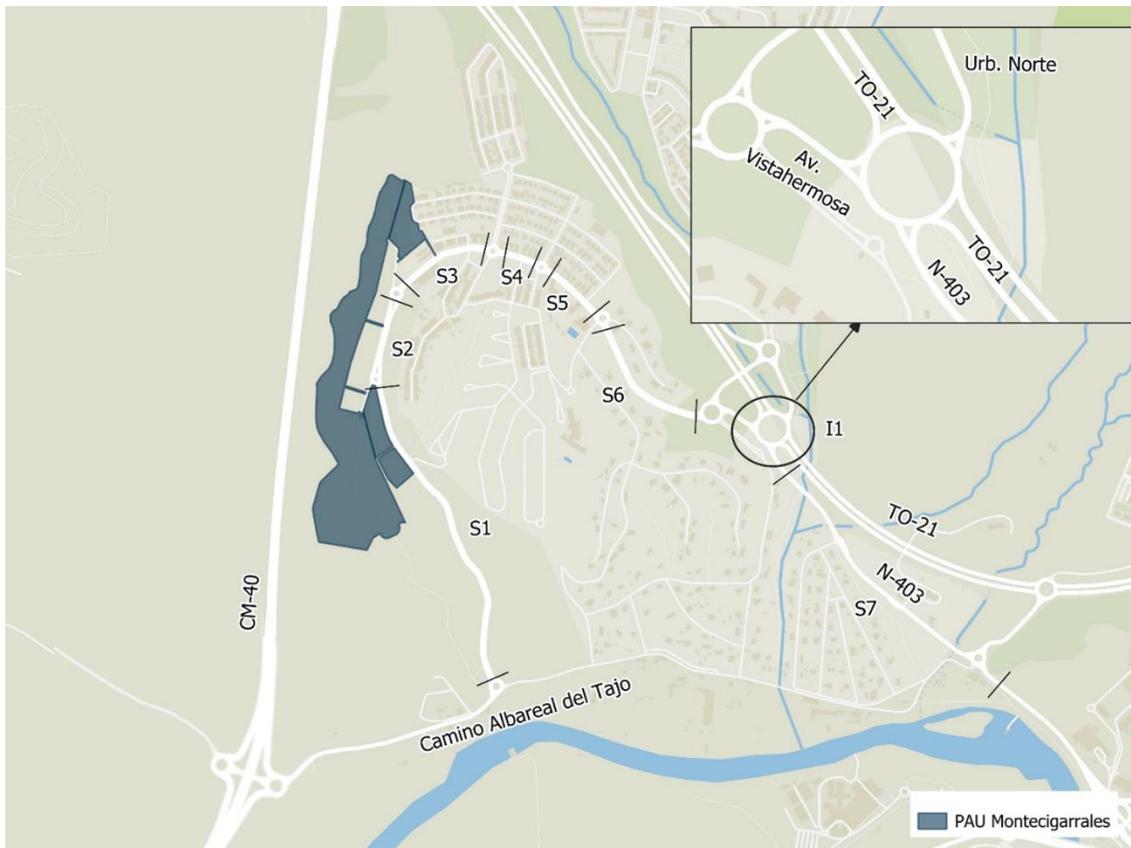
Imagen 15. Extensión del modelo de microsimulación PTV VISSIM



Fuente: elaboración propia

La imagen siguiente muestra los segmentos (S) e intersecciones (I) críticos para los que se ha calculado el NdS:

Imagen 16. Red viaria base para el estudio de tráfico y análisis del NdS 2030



Fuente: elaboración propia

4.3 Análisis del nivel de servicio de los tramos críticos de la red

La simulación se ha realizado para comprobar el NdS de los segmentos e intersecciones críticos anteriormente mencionados, proyectando tanto el tráfico actual como el tráfico inducido por el PAU Montecigarrales al año 2030 como horizonte de evaluación. Se han evaluado dos escenarios de máximo aforo.

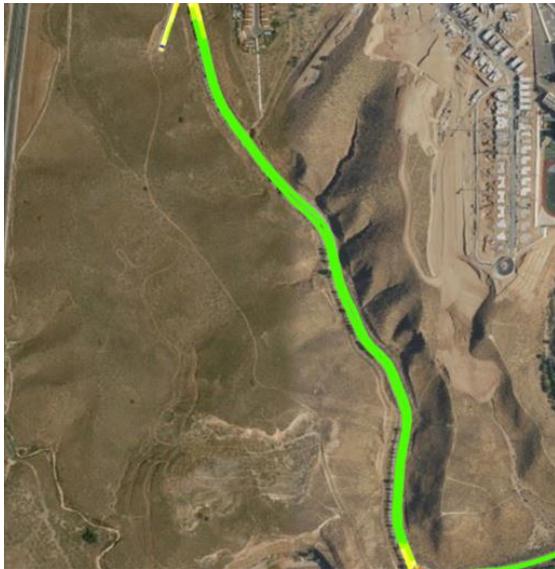
Se ha valorado un escenario en la hora punta de la mañana (HP AM), de 8:00 a 9:00, y otro a la hora punta de la tarde (HP PM), de 14:00 a 15:00. De esta forma se cumple con el objetivo de probar la sensibilidad de la red a la demanda inducida por el PAU Montecigarrales. Los escenarios analizados en el año objetivo 2030 bajo las siguientes hipótesis:

- **Escenario HP AM:** De acuerdo con los ratios del Trip Generation Manual, en general, teniendo en cuenta todos los usos del suelo de la actuación del PAU Montecigarrales, entra 50% de la demanda horaria y sale el 50%.
- **Escenario HP PM:** De acuerdo con los ratios del Trip Generation Manual, en general, teniendo en cuenta todos los usos del suelo de la actuación del PAU Montecigarrales, entra 51% de la demanda horaria y sale el 49%.

Se ha analizado el efecto de estos escenarios sobre los siete segmentos y las dos intersecciones de las infraestructuras afectadas y en la siguiente imagen se muestran los resultados obtenidos:

4.3.1 Segmento 1:

Escenario HP AM



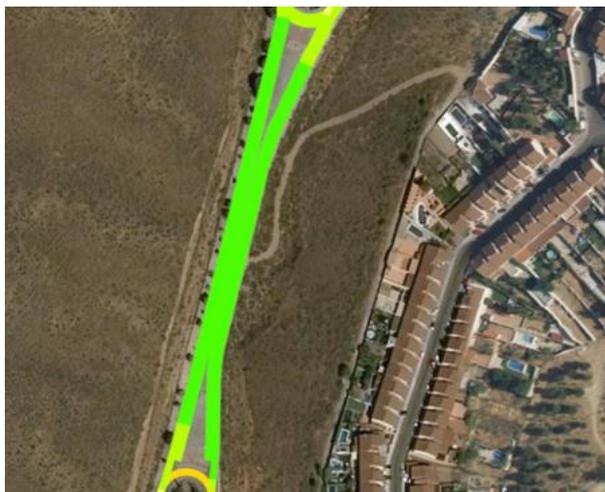
Escenario HP PM



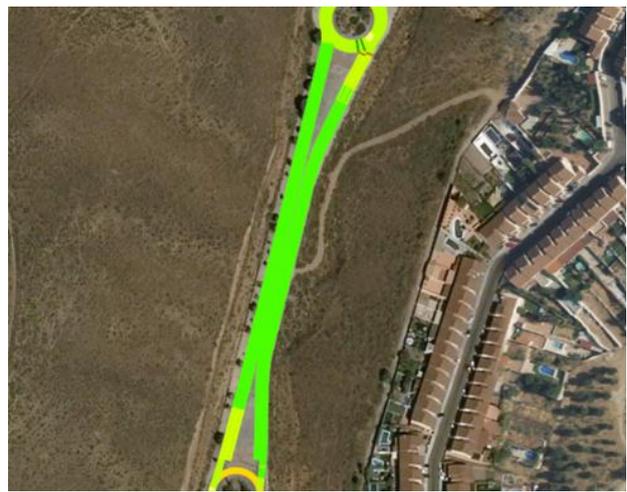
Dirección Norte		Dirección Sur		Dirección Norte		Dirección Sur	
87%	A	93%	A	83%	B	94%	A

4.3.2 Segmento 2:

Escenario HP AM



Escenario HP PM



Dirección Norte		Dirección Sur		Dirección Norte		Dirección Sur	
98%	A	98%	A	99%	A	96%	A

4.3.3 Segmento 3:

Escenario HP AM



Escenario HP PM



Dirección Este		Dirección Oeste		Dirección Este		Dirección Oeste	
95%	A	96%	A	93%	A	94%	A

4.3.4 Segmento 4:

Escenario HP AM



Escenario HP PM



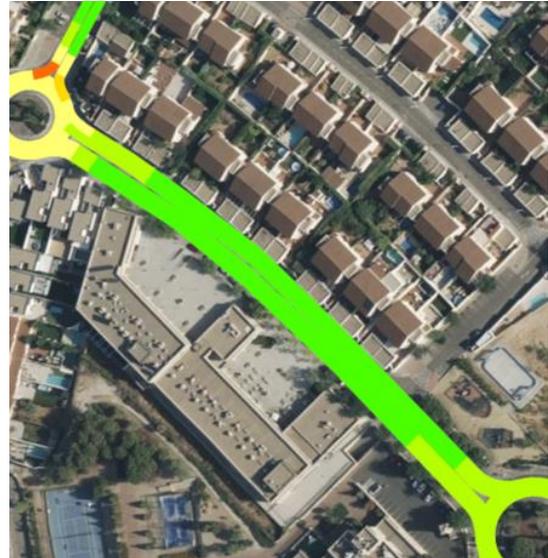
Dirección Este		Dirección Oeste		Dirección Este		Dirección Oeste	
90%	A	90%	A	90%	A	88%	A

4.3.5 Segmento 5:

Escenario HP AM



Escenario HP PM



Dirección Este		Dirección Oeste		Dirección Este		Dirección Oeste	
91%	A	93%	A	91%	A	91%	A

4.3.6 Segmento 6:

Escenario HP AM



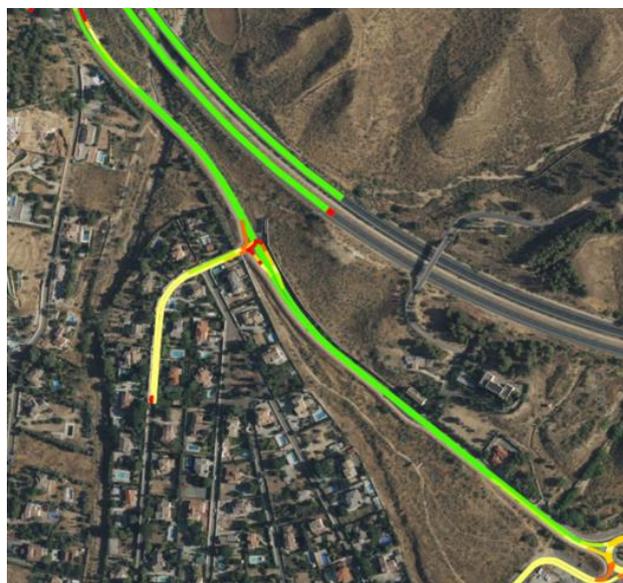
Escenario HP PM



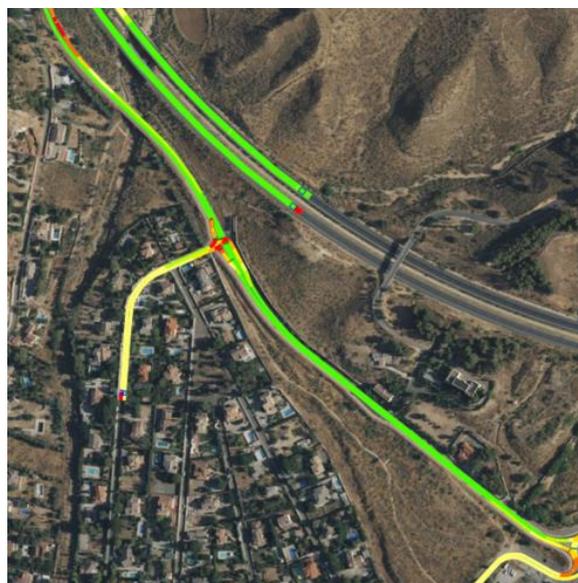
Dirección Norte		Dirección Sur		Dirección Norte		Dirección Sur	
87%	A	88%	A	86%	A	89%	A

4.3.7 Segmento 7:

Escenario HP AM



Escenario HP PM



Dirección Norte		Dirección Sur		Dirección Norte		Dirección Sur	
86%	A	85%	A	79%	B	87%	A

4.3.8 Intersección 1: Rotonda TO-21/N403/Av. Vistahermosa

Escenario HP AM

Tabla 23. Nivel de Servicio en Intersección 1 - Escenario HP AM

Origen	Destino	vehículos	Cola media (m)	Cola máxima (m)	Demora (s)	Nivel de Servicio
Av. Vistahermosa	Av. Vistahermosa	-	-	-	-	-
Av. Vistahermosa	N-403	242	17	143	17	C
Av. Vistahermosa	TO-21 Sur	207	17	143	17	C
Av. Vistahermosa	TO-21 Norte	52	17	143	17	C
Av. Vistahermosa	Urb. Norte	7	17	143	19	C
TO-21 Norte	Av. Vistahermosa	49	6	95	7	A
TO-21 Norte	N-403	292	6	95	7	A
TO-21 Norte	TO-21 Sur	453	6	95	6	A
TO-21 Norte	TO-21 Norte	-	-	-	-	-
TO-21 Norte	Urb. Norte	4	6	95	4	A
N-403	Av. Vistahermosa	192	9	77	14	B
N-403	N-403	-	-	-	-	-
N-403	TO-21 Sur	4	9	77	11	B
N-403	TO-21 Norte	190	9	77	13	B
N-403	Urb. Norte	25	9	77	14	B
TO-21 Sur	Av. Vistahermosa	102	1	56	3	A
TO-21 Sur	N-403	23	1	56	3	A
TO-21 Sur	TO-21 Sur	-	-	-	-	-
TO-21 Sur	TO-21 Norte	421	1	56	3	A
TO-21 Sur	Urb. Norte	46	1	56	3	A
Urb. Norte	Av. Vistahermosa	6	3	47	6	A
Urb. Norte	N-403	110	3	47	7	A
Urb. Norte	TO-21 Sur	192	3	47	7	A
Urb. Norte	TO-21 Norte	5	3	47	6	A
Urb. Norte	Urb. Norte	-	-	-	-	-
TOTAL		2622	-	-	9	A

Fuente: Elaboración propia

Imagen 17. Vehículos y Nivel de servicio por giros - Escenario HP AM



Fuente: Elaboración propia

Escenario HP PM

Tabla 24. Nivel de Servicio en Intersección 1 - Escenario HP PM

Origen	Destino	vehículos	Cola media (m)	Cola máxima (m)	Demora (s)	Nivel de Servicio
Av. Vistahermosa	Av. Vistahermosa	-	-	-	-	-
Av. Vistahermosa	N-403	255	1	42	3	A
Av. Vistahermosa	TO-21 Sur	86	1	42	4	A
Av. Vistahermosa	TO-21 Norte	41	1	42	4	A
Av. Vistahermosa	Urb. Norte	3	1	42	6	A
TO-21 Norte	Av. Vistahermosa	40	2	51	5	A
TO-21 Norte	N-403	172	2	51	5	A
TO-21 Norte	TO-21 Sur	387	2	51	4	A
TO-21 Norte	TO-21 Norte	-	-	-	-	-
TO-21 Norte	Urb. Norte	6	2	51	5	A
N-403	Av. Vistahermosa	386	34	205	22	C
N-403	N-403	-	-	-	-	-
N-403	TO-21 Sur	8	34	205	22	C
N-403	TO-21 Norte	202	34	205	20	C
N-403	Urb. Norte	120	34	205	20	C
TO-21 Sur	Av. Vistahermosa	152	10	115	5	A
TO-21 Sur	N-403	6	10	115	6	A
TO-21 Sur	TO-21 Sur	-	-	-	-	-
TO-21 Sur	TO-21 Norte	510	10	115	10	B
TO-21 Sur	Urb. Norte	176	10	115	10	A
Urb. Norte	Av. Vistahermosa	12	1	27	9	A
Urb. Norte	N-403	40	1	27	9	A
Urb. Norte	TO-21 Sur	71	1	27	8	A
Urb. Norte	TO-21 Norte	4	1	27	5	A
Urb. Norte	Urb. Norte	-	-	-	-	-
TOTAL		2676	-	-	11	B

Fuente: Elaboración propia

Imagen 18. Vehículos y Nivel de servicio por giros - Escenario HP AM



Fuente: Elaboración propia

5 DIMENSIONAMIENTO DE APARCAMIENTO

La oferta de plazas de aparcamiento futura debe ser, como mínimo, la que se muestra en este apartado para asumir los tráficos estimados en el año horizonte (2030). Únicamente se hace referencia al aparcamiento público (el de la red viaria), sin tener en cuenta el obligatorio sujeto al suelo privado.

De acuerdo con lo dictado por el Ayuntamiento de Toledo en el Plan Especial de Reforma Interior UU1.F. Unidades discontinuas Cigarrales (2019) en la ordenanza 6.6 Dotacional de comunicaciones: Red viaria, el número de aparcamientos es el marcado por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de Castilla - La Mancha para reservas de carácter público.

En el artículo 31 de dicho Texto Refundido se establecen los estándares mínimos de calidad urbana de perceptiva observancia por los Planes y respecto a las plazas de aparcamiento se dice que:

- En zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial.
- En zonas de uso global no residencial, la proporción de plazas de aparcamiento será de, al menos, una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

En este caso, el PAU Montecigarrales se determina como una zona de uso global residencial, por lo que se aplica la primera de las afirmaciones.

Por otro lado, según dicta el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha en el artículo 15.- Estacionamientos, el número de plazas accesibles para personas con movilidad reducida (PMR) a reservar será como mínimo de una plaza cada 50.

Teniendo todo esto en cuenta, como mínimo, la oferta de aparcamiento adecuada deberá de contar con un total de 1.050 plazas de aparcamiento, de las cuales, 21, deberán de ser accesibles para PMR.

$$102.880,65 \text{ m}^2 * 0,01 \text{ plaza/m}^2 = 1.029 \text{ plazas de aparcamiento}$$

$$1.029 \text{ plazas} * 0,02 \text{ plazas PMR/plaza} = 21 \text{ plazas PMR}$$

Tabla 25. Distribución de la oferta de aparcamiento

m2 de techo residencial	Nº plazas aparcamiento	Nº plazas PMR	Total nº de plazas
102.880,65	1.029	21	1.050

Fuente: elaboración propia

6 CONCLUSIONES GENERALES

El tráfico previsto por el desarrollo del PAU Montecigarrales evaluado en el año horizonte 2030 durante los periodos punta de la mañana y la tarde es asumible desde el punto de vista del Nivel de Servicio. La evaluación del impacto en los desplazamientos ya existentes se ha considerado en cuanto se analiza el Nivel de Servicio (NdS) en la situación con proyecto, es decir, el impacto en las infraestructuras directamente afectadas es asumible al presentar un NdS A o B en los escenarios AM y PM.

En cuanto a la Intersecciones del ámbito de estudio, se ha analizado la rotonda que conecta la TO-21 con N-403 y Av. Vistahermosa ya que era el punto crítico del modelo. Los tiempos de demora, colas y niveles de servicio arrojados por el modelo son buenos ya que los giros con peor NdS se encuentran en una escala C, algo muy razonable para las HP. Los giros con más demora en la HP de la mañana son los provenientes de la Av. Vistahermosa, mientras que en la HP de la tarde son los giros provenientes de la N-403, lo que indica un patrón de movilidad horario de atracción/generación de tráfico del núcleo urbano.

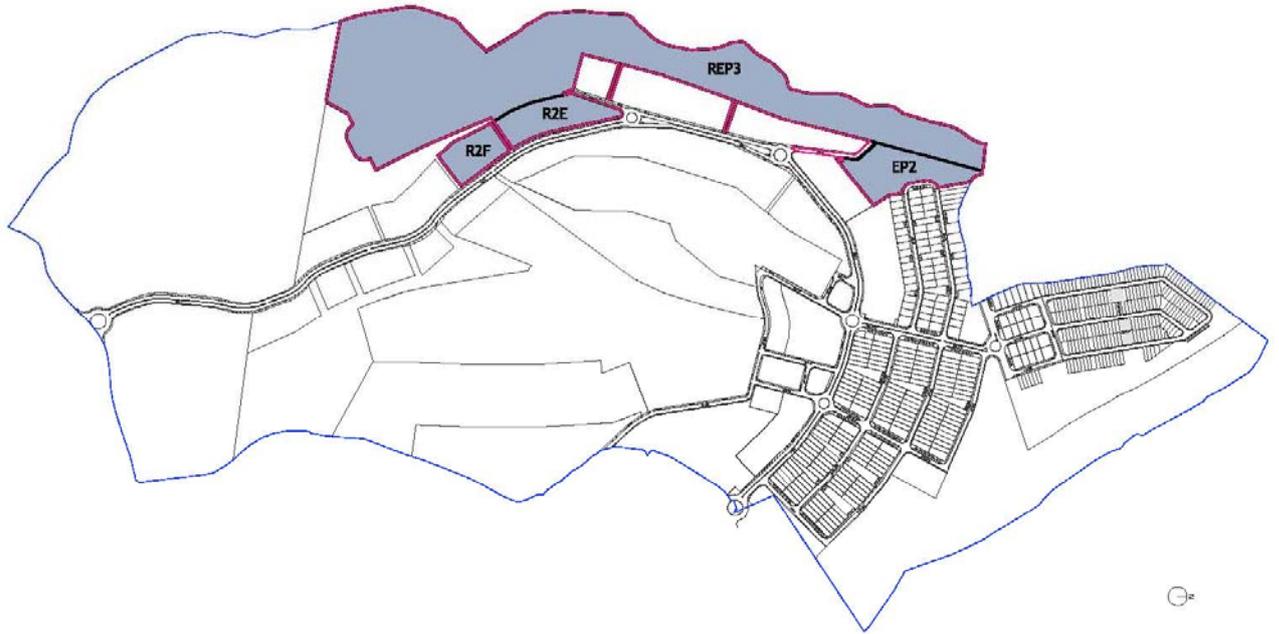
La tabla siguiente se resumen el nivel de servicio obtenido en las horas punta en cada uno de los tramos evaluados.

Tabla 26. Nivel de servicio en los puntos críticos del sistema

Segmento / Intersección	Sentido	Medida Nivel de Servicio	Nivel de Servicio HP Mañana	Nivel de Servicio HP Tarde
Segmento 1	N-S	Velocidad	A	A
	S-N	Velocidad	A	B
Segmento 2	N-S	Velocidad	A	A
	S-N	Velocidad	A	A
Segmento 3	E-O	Velocidad	A	A
	O-E	Velocidad	A	A
Segmento 4	E-O	Velocidad	A	A
	O-E	Velocidad	A	A
Segmento 5	E-O	Velocidad	A	A
	O-E	Velocidad	A	A
Segmento 6	N-S	Velocidad	A	A
	S-N	Velocidad	A	A
Segmento 7	N-S	Velocidad	A	A
	S-N	Velocidad	A	B
Intersección 1	-	Demora	A	B

Fuente: elaboración propia en Vissim

La máxima intensidad prevista en el punto crítico (intersección 1) en hora punta es inferior a 3.000 vehículos, que desde el punto de vista del tráfico es asumible. Los efectos colaterales de sonoridad y emisiones de CO² no corresponde evaluarlos en el estudio de tráfico.



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

EQUIPO REDACTOR· ARQUITECTO
AGENTE URBANIZADOR

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
INMOBILIARIA DE VISTASHERMOSA S.A.

JULIO 2024

DOCUMENTO 2

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

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. GENERALIDADES
 - 1.1. OBJETO
 - 1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 2.1. USO GLOBAL
 - 2.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES
 - 2.3. SISTEMAS GENERALES
 - 2.4. OBJETIVOS DEL PERIM
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
 - 3.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
4. CONDICIONES DE DESRROLLO
 - 4.1. DESARROLLO URBANÍSTICO.
 - 4.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - 4.3. PARCELACIÓN.
 - 4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
 - 5.1. CONDICIONES DE PARCELAS, APROVECHAMIENTO Y HABITABILIDAD
 - 5.2. CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 5.3. CONDICIONES DE USO
6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
 - 6.1. RU. RESIDENCIAL UNIFAMILAR
 - 6.2. RP. RESIDENCIAL PLURIFAMILAR
 - 6.3. S.L.D.P. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - 6.4. DV. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - 6.5. DC. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA
 - 6.6. DEIS. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS.
7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

Este documento corresponde con las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el "PAU MONTECIGARRALES", parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la U.U.29 de "La Legua" en Toledo, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados 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.

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

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

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

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

Como consecuencia de las modificaciones técnicas del PAU Montecigarrales se ha suprimido el uso pormenorizado residencial unifamiliar, quedando como único uso pormenorizado el plurifamiliar para el uso global residencial .

1.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Se definen a continuación los conceptos empleados en la normativa del Plan Especial, que son los mismos que se definen en el Planeamiento Municipal vigente.

Solar. Es la superficie de suelo urbano, tal como éste queda definido en el Artículo 94, apta para la edificación y urbanizada, por contar con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

No será necesario contar con encintado de aceras, a fin de que un terreno merezca la calificación de solar, por lo que respecta a las parcelas situadas dentro de la Ordenanza de los Cigarrales, San Bernardo y terrenos colindantes.

Alineaciones oficiales. Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores.

- Alineaciones exteriores: son las que los respectivos planes fijan de límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior
- Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes.

En los planos de este Plan Especial se refleja la alineación exterior.

Se denomina finca fuera de alineación: aquella en la que la alineación del plan o planeamiento de desarrollo corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Distancia Mínima. Se entiende por tal la dimensión más pequeña de separación que deberán guardar entre sí dos elementos que se definan en el correspondiente artículo. Normalmente se refiere a la distancia entre el edificio a edificar respecto de otro elemento constructivo o de cerramiento.

Parcela edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Retranqueo. Es el ancho de la franja o faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Podrá también fijarse para los demás linderos de la parcela.

Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos del Planeamiento vigente y en los planes de desarrollo correspondientes a los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo completan.

Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción y cuerpos volados cerrados. La superficie ocupada bajo rasante se atenderá sólo a los cálculos y consumos de edificabilidad incluidos en el artículo siguiente con esta denominación.

Construcciones en espacios libres. En los espacios libres se permiten construcciones auxiliares o accesorias que se establezcan en las ordenanzas particulares. Las construcciones bajo rasante que se permitan en los espacios libres, públicos o privados, se consideran excluidos de la superficie ocupada cuando se trate de aparcamientos o trasteros.

Cuando los espacios libres sean de uso público y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos previa aprobación del correspondiente proyecto municipal o previo la concesión administrativa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

Superficie edificada por planta. Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la Unidad de Actuación en m²/m².

Edificabilidad. Se define como la relación entre la superficie total edificada de una parcela entre la superficie de suelo de la misma parcela.

Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad.

En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja y en este caso si computarán edificabilidad.

Superficie total edificada sobre rasante. Es la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

La superficie total edificada bajo rasante corresponde con las construcciones subterráneas.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

Espacios libres. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Pieza habitable. Se entiende por pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos y tendederos.

Planta Baja. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Sótano y semisótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta Plurifamiliar o del terreno, en contacto con la edificación.

Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan Especial de Reforma Interior de mejora, en desarrollo del Planeamiento vigente, y en estas normas urbanísticas.

Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan Especial, en desarrollo del Planeamiento vigente, y en estas Normas Urbanísticas.

Edificio exclusivo. Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación. Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

- Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Son además aquellas construcciones y edificaciones preexistentes que queden en dicha situación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera

conservación, así como aquellas solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

La aprobación de los Planes o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido la declaración en situación de fuera de ordenación, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten completamente incompatibles o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1. USO GLOBAL Y COMPATIBLE

El **uso global mayoritario** en el ámbito del PERIM 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, como consecuencia de las modificaciones técnicas del PAU Montecigarrales se establece el siguiente uso pormenorizado :

- 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.

El **uso compatible** en ámbito del PERIM 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 PERIM:

- 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.

A los efectos del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se mantienen los mismos coeficientes de ponderación entre usos, que marca la vigente Modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, y que son los siguientes, relativos a los usos previstos dentro del ámbito del PERIM:

Uso	Uso		Coefficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1,09
	Unifamiliar	RU	1,25
	Plurifamiliar	RP	1,35
	Comunitario	RC	1,00
Terciario	Comercial	TO	1,38
	Oficinas	TC	1,38
	Hotelero	TH	1,38
	Recreativo	TR	1,38
Industrial	Productivo	IP	0,52
	Almacenaje	IA	0,52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	DSA privado	0,40
	Público	DE público	0,00

2.2. INTENSIDADES Y DENSIDADES

Las intensidades y densidades del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, son las siguientes:

2.3. SISTEMAS GENERALES

En el ámbito de actuación no existen sistemas generales

2.4. OBJETIVOS DEL PERIM

La ordenación que se proponía en el PERIM aprobado era consecuencia de los siguientes principios básicos:

- a) Con la realización de este PERIM se mejoraba la calidad de vida de los habitantes de Toledo, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad y adaptada a la situación inmobiliaria actual, completando la trama urbana de la Urbanización La Legua.
- b) Otro de los motivos que justificaban la formulación del presente Plan es la excesiva concentración de suelo dotacional público que se localiza en una única parcela al norte de La Urbanización La Legua, inmediato a la carretera de Ávila. Con la nueva ordenación se cedía una parcela dotacional al Ayuntamiento, equilibrando así la distribución de dotaciones públicas.
- c) Además, se suplementaban las dotaciones y zonas verdes públicas existentes con el fin de aumentar los niveles de calidad y servicio de la zona. Con la realización del PAU se generaba una parcela destinada a jardín y una parcela dotacional que se cedían de manera gratuita al Ayuntamiento de Toledo.

Estas cesiones no eran obligatorias según la legislación urbanística vigente, ya que cuando se realizó el Plan Parcial se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas, y no se realizaba aumento de aprovechamiento, ni del número de viviendas, por lo tanto, se contribuía a aumentar las zonas públicas por encima del mínimo exigido. Además, de esta manera, se producía un equilibrio en la distribución de las mismas.

- d) Por último, con el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora aprobado se producía una redistribución de la edificabilidad permitida dentro de las parcelas y una mejor distribución del número de viviendas y tipología que se permitía dentro de las nuevas parcelas que se generaban, lo que contribuía a homogeneizar las construcciones dentro de la trama urbana, continuando con el diseño ya existente.

Con las Modificaciones Técnicas del PAU Montecigarrales, no se alteran estos principios básicos, dotando a la ciudad de una nueva zona residencial de calidad que completa la trama urbana de la Urbanización La Legua, aumentando las cesiones de suelo destinado a sistema local dotacional público y de zonas verdes, modificando su ubicación para otorgarle un carácter más accesible y como medida medioambiental correctora respectivamente, manteniendo el equilibrio de distribución de las mismas y eso sí, cambiando la tipología de parcelas de uso residencial de unifamiliar a plurifamiliar al reducir el suelo destinado a este uso e intentar mantener la viabilidad que haga posible esta actuación en términos técnicos, urbanísticos y económicos.

El mantenimiento de la tipología unifamiliar al reducir el suelo destinado a uso residencial supondría un aumento de la superficie de viario proyectada con respecto a la situación del PERIM aprobado, aumentando el movimiento de tierras en contra de la naturaleza del terreno, disparando los costes de mantenimiento y urbanización de los mismos y haciendo en definitiva de la actuación una propuesta inviable desde el punto de vista económico, racional y técnico. El cambio de tipología permite un desarrollo sostenible de la actuación, minimizando el gastos innecesarios y generar un ahorro económico que recaiga en el aumento del suelo cedido en forma de dotacionales públicas y en la mejora de la calidad de los mismos.

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

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

- Sistema Local Dotacional de Equipamiento (SLDP), se añade una nueva parcela.
- Sistema Local Dotacional de Zonas Verdes (SLDV), se crea una nueva parcela de zona verde, destinada a jardín, según los criterios que establece la normativa vigente.

- Sistema Local Dotacional de Comunicaciones (SLDC).
- Sistema Local Dotacional de infraestructuras (SLDEIS).

También se puede destacar, que actualmente en la parcela REP3 existe una tubería de saneamiento existente que crea una servidumbre dentro de la misma. Con la realización del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se creaba un viario interior que integraba dicha infraestructura existente, y que eliminaba que el trazado de la misma estuviera en una parcela urbana. Como consecuencia del cambio de ordenación, esta infraestructura quedará enmarcada dentro de una parcela destinada a Sistema Local Dotacional de Zona Verde, albergando así uno de los usos compatibles dentro de la misma generando un diseño interior que permita la protección y mantenimiento de la misma.

El acceso al ámbito se produce por las dos rotondas existentes en la confluencia con la Avenida de La Legua. De cada una de esas rotondas parte un viario existente que se va a remodelar para que el ancho de la calzada sea de 6,30 metros. De este viario existente parte un nuevo trazado de doble sentido que da acceso a todas las parcelas que se generen con este cambio de ordenación.

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

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se regirá por las determinaciones específicas que establece el Planeamiento Municipal vigente de Toledo y en las normas urbanísticas del citado documento.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

4.1. DESARROLLO URBANÍSTICO.

El Plan Especial constituye un único ámbito de actuación por lo que se desarrolla en un único Programa de Actuación Urbanizadora.

4.2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Programa de Actuación Urbanizadora se presenta con un anteproyecto de urbanización, en el cual se describe un esquema de las obras de urbanización, así como, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, planteando la urbanización en una única fase.

4.3. PARCELACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora 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 establecido una parcelación indicativa de todas las parcelas resultantes que se podrá modificar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que lo desarrolle, en su caso.

4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Con la aprobación del Plan Especial no queda fuera de ordenación ninguna edificación ya que no existe ninguna construcción en la zona.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Los proyectos edificatorios deberán justificar la calidad de la propuesta arquitectónica y constructiva en relación con el paisaje y los espacios urbanos y naturales de la zona.

5.1. CONDICIONES DE PARCELAS, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y HABITABILIDAD

5.1.1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad, higiénicas y servicios mínimos a las que han de someterse.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en cada ordenanza.

Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, sobre rasante. La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el artículo de *superficie total edificada* de la definición de conceptos anterior de estas normas urbanísticas.

La edificabilidad bruta de Plan Especial o del correspondiente instrumento de desarrollo en suelo urbano se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a los mismos o, en su caso de cada Unidad de Actuación.

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 existente.
- 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 al a calle de ± 1.5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5m, 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.

Se permiten dos plantas máximas y 6,50 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación. No se establece número de plantas mínimo.

Alturas señaladas en los planos.

Cuando en los planos de ordenación detallada del presente Plan venga determinada la altura máxima, normalmente en número de plantas, ésta es la que debe cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes planos.

La altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto. Siempre servirá de referencia para establecer la cota de la topografía original del terreno.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendiente superior al 6% la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a 1,90 metros.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán edificabilidad ni altura:

- Maquinaria de ascensores.
- Calefacción, instalaciones de energía solar, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.
- Cuartos de instalaciones.

Se prohíben los huecos verticales por encima del forjado horizontal de la cubierta, salvo los necesarios en los cuartos de instalaciones y de maquinaria.

Todas aquellas deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto de la cubierta y estarán inscritas, caso de cubrirse con tejado, dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m. sobre la permitida.

Se permitirá en el conjunto de las edificaciones del término municipal la instalación en cubiertas de paneles solares, salvando las particularidades del conjunto monumental.

5.1.2. 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.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 10 metros bajo la rasante de la acera terreno. Se permiten tres plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la cota más distanciada de la rasante, se utilice para almacenamiento de usos peligrosos.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar sótanos que no cumplan las limitaciones en el mismo previstas, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad, por acuerdo expreso al respecto.

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.

Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como la de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Las chimeneas con una altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios con una sección mínima de un quinto (1/5) de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Escaleras.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Deberá tenerse en cuenta el apartado 2.3.2 del anexo 2 del código de accesibilidad para las escaleras de uso público.

Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Aislamiento.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego acústico.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 425 litros por habitante y día. En toda nueva edificación, deberá construirse un sistema de recogida de aguas pluviales que desagüe en el saneamiento correspondiente de la red separativa.

Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Red de desagües.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios, serán eliminadas conforme señalen la documentación de los planes parciales e instrumentos de desarrollo de planeamiento que habrán de atenerse a lo especificado en el capítulo de la Memoria de "infraestructuras de saneamiento y depuración" así como en los planos del mismo nombre de información y ordenación que aparezcan en la documentación del planeamiento vigente.

Calefacción, acondicionamiento de aire, agua, gas, telecomunicaciones.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32/2003 General de

Telecomunicaciones y los Reales Decretos 1066/2001 y 424/2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a instalaciones en fachada. En instalaciones interiores de telecomunicaciones se cumplirá lo establecido en la ley 10/2005 y en el Real Decreto 1/1998 sobre Infraestructuras en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y el Real Decreto 401/2003

Los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse preferentemente en patios interiores, fachadas traseras. En caso de imposibilidad de instalación en los casos anteriores, cuando la instalación se realice en fachada principal deberá hacerse de manera que su visión desde la calle sea lo más oculta posible o en su defecto mediante rejilla de cubrición que deberá ser común a todo el edificio, previo

acuerdo de junta de comunidad de propietarios, sin que desentone con el color y materiales de fachada.

Las instalaciones de antenas de televisión y parabólicas deberán ser colectivas y situarse en la azotea en edificios de nueva construcción y en rehabilitaciones. Se procurará en edificios no incluidos en los dos supuestos anteriores la progresiva sustitución de antenas parabólicas individuales por colectivas en cubierta, no autorizándose nuevas instalaciones en fachada.

Las chimeneas de calderas individuales sólo podrán instalarse en tendederos y cocinas de acuerdo a la normativa vigente no autorizándose la salida del tubo de ventilación en fachada más de diez centímetros del plano de fachada.

Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible.

5.2. CONDICIONES ESTÉTICAS

5.2.1. Condiciones generales de estética.

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.

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.

Fachadas y cubiertas:

En el tratamiento de fachadas y cubiertas se exigirá un respecto absoluto en las tipologías locales.

Se prohíbe de forma específica:

- a) Las imitaciones y materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimientos de colores discordantes, etc.).
- b) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente de las tipologías existentes salvo en el caso de edificaciones de tipología específica de carácter singular.
- c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas de edificios no industriales. En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.
- d) Se prohíben reformas y ampliaciones que rompan el carácter de los edificios existentes. La reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.
- e) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas del paisaje.

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.

Fachadas.

Los cerramientos de fachada de todas las construcciones deberán armonizar con el entorno; en general será de mampostería, sillería, hormigón o ladrillo; podrán autorizarse fachadas con aplacado de granito, caliza o cerámica en edificios de nueva construcción. Los muros podrán tratarse total o parcialmente con enfoscados o estucos. En este caso, las fachadas deberán tratarse con tonalidades de tipo tradicional.

En los edificios terciarios o de equipamientos se permitirá, además de los anteriores, el uso de los materiales diferentes, que de acuerdo a las características técnicas y constructivas sean adecuados para su destino, se procurará una adecuada inserción de estos materiales por color y acabados en el entorno urbano circundante.

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.

Movimiento de tierras.

En las zonas de vivienda unifamiliar y dentro de cada parcela, sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales los taludes deberán tratarse de manera que no queden al descubierto zonas erosionables.

En las zonas de retranqueo obras que supongan movimientos de tierras, salvo acuerdo entre los propietarios colindantes o en proyecto de construcción común. Se permiten en estas zonas la colocación de piscinas cuando no alteren las rasantes naturales existentes.

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

Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 metros, pudiendo admitirse colgante, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando, en todo caso, el arbolado.

Cerramientos de solares.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de la licencia de derribo y, en todo caso, en el plazo de un mes finalizado el derribo de la finca.

5.2.2. Condiciones específicas para la captación de energía solar para usos térmicos.

Objeto

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

El objeto de estas condiciones es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas.

Edificaciones y construcciones afectadas

Las determinaciones de estas condiciones son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

- Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se

incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.

- Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.
- Las determinaciones de estas condiciones serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

Usos afectados.

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

- Residencial, tanto en régimen libre como de vivienda de protección.
- Terciario Hotelero
- Terciario Comercial
- Dotacional Educativo, Sanitario y Deportivo
- Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.

1. Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

- Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.
- Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.
- Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.
- Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

2. Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21/1992 de Industria en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios -RITE - aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de Julio, así como el Código Técnico de la Edificación.

3. Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de aplicación

Protección del paisaje.

1. A las instalaciones de energía solar reguladas en estas condiciones les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes

incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Empresas instaladoras.

1. Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el artículo 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

Obligaciones de comprobación y mantenimiento.

1. El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

2. Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

5.3. CONDICIONES DE USO

5.3.1. Coeficientes de ponderación entre usos

A los efectos del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se mantienen los mismos coeficientes que se establezcan en el Planeamiento Municipal Vigente.

Los usos Compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del planeamiento la superficie construida del uso mayoritario. La regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en estas normas urbanísticas.

5.3.2. Uso Residencial

Uso Residencial

A los efectos de las presentes normas urbanísticas se permiten los usos en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora:

- Residencial Unifamiliar(RP), aquel que se conforma por una vivienda dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Condiciones generales a todas las viviendas.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concurra con respecto a la estancia una de las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del terreno y la línea de altura máxima permitida por estas Normas en el muro opuesto.
- La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.
- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de 3 metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global residencial se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento, de forma que se ubiquen las siguientes:

En suelo urbano (SU) deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para uso residencial y en una proporción mínima de 1 plaza por cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para uso terciario o dotacional. En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

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

Programa mínimo de vivienda.

El programa mínimo de toda vivienda será aquel que permita, independientemente de su disposición física o espacial la inclusión de los siguientes usos: cocina, tendedero, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, lavabo, retrete, y ducha.

Deberán colocarse tendederos en las viviendas, o de la solución equivalente que los sustituya, en las condiciones específicas descritas en el capítulo de normas urbanísticas generales reguladores de las edificaciones.

Las dimensiones de estas piezas deberán ser, como mínimo, las siguientes:

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados, Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- b) El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10 metros cuadrados.
- c) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.
- d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
- e) El Aseo con lavabo retrete con ducha habrá de tener 2 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha 1 metro cuadrado.
- f) La anchura mínima de pasillo será de 0.90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, la cual tendrá como mínimo un metro.
- g) El tendedero deberá tener como mínimo un metro cuadrado, a excepción de las viviendas unifamiliares en las que no será necesario.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, de 0.90 metros en casas de hasta diez viviendas; de 1,10 metros en casas de hasta treinta viviendas. En casas de más de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro, o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros.

Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación.

5.3.3. Uso Dotacional de Zonas Verdes

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública, según establezca el planeamiento.

La normativa clasifica las siguientes categorías:

- Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
- Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

En materia de urbanización de las zonas verdes deberán cumplirse las determinaciones de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización, así como las determinaciones establecidas en el Artículo 7 "Parques y Jardines" de la Orden TMA/851/2021. Habrá de tener en cuenta en las pendientes de los parques el cumplimiento del Código de accesibilidad .

5.3.4. Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)

Este uso comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

En materia de red viaria se deberán cumplir las determinaciones específicas de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización y en el anexo de Normas de Urbanización de estas Normas Urbanísticas. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En particular para este uso de garaje aparcamiento se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros el Ayuntamiento reservará, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada cuarenta o fracción.
- Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:
 - Aparcamientos en vías públicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanístico como zonas de aparcamiento.
 - Garajes y aparcamientos públicos, que no estén al servicio de un edificio de uso público.
- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD M.	ANCHURA M.
AUTOMÓVIL	4,50	2,20
AUTOMÓVIL PMR	5,00	2,20
VEHÍCULOS INDUSTRIALES LIGEROS	5,70	2,50
VEHÍCULOS INDUSTRIAL PESADOS	9,00	3,00
VEHÍCULOS DOS RUEDAS	2,50	1,50

- En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción máxima en la anchura, por existencia de pilares u obstáculos de un 10% en, como máximo, el 20% de la longitud de la plaza.
- El número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Se señalarán en los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación funcionamiento y apertura
- Las anchuras de las bandas de aparcamiento y de los viales de acceso serán:

TIPO DE BANDA	BANDA APARCAMIENTO	VIAL DE ACCESO
EN LINEA	2,00	3,00
EN ANGULO	4,00	3,00
EN BATERIA	4,50	4,75

- Las bandas de plazas de estacionamiento situadas sobre las calzadas adosadas a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones.
- Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los Proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga:
 - 1 plaza de vehículo industrial ligero cada 10.000 m² de edificación.
 - 1 plaza de vehículo industrial ligero cada 500 m² de superficie comercial.
- Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento dentro de las parcelas de los edificios según su uso se recogerán como mínimo los siguientes:
 - 1 plaza de automóvil cada 50 m² de edificación terciaria comercial.
 - 1 plaza de automóvil cada 100 m² de edificación terciaria de oficinas.
 - 1 plaza de automóvil cada habitación de edificación terciario hotelera.
 - 1 plaza de automóvil cada 200 m² de edificación industrial.
 - 1 plaza de automóvil cada 100 m² de edificación dotacional.

5.3.5. Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS)

Comprende las Instalaciones relacionadas con el ciclo del Agua (depuradoras, depósitos de agua, etc.), Instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc.) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

5.3.6. Uso Dotacional de Equipamientos Educativo (SLDP)

Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. Corresponde a Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Se diferenciarán en este caso entre las categorías que sean públicas y las que sean privadas. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

5.3.7. Uso Dotacional de Equipamientos Cultural (SLDP)

Corresponde al uso y a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades.

Se clasifican las siguientes categorías:

- 1^a. Centros de estudio especiales de carácter oficial, museos o bibliotecas.
- 2^o. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudio con carácter privado (colegios y academias de más de cincuenta alumnos).
- 3^a. Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de cincuenta alumnos).

Accesos.

No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas en la Red Arterial reflejadas en los planos del planeamiento vigente.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las oficinas, que le fueren de aplicación.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando esté unida al local de planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5.3.8. Uso Dotacional de Equipamientos Deportivo (SLDP)

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

En el Planeamiento vigente se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Deportes en general, con más de 25.000 espectadores.
- 2ª Deportes en general, de 10.001 a 25.000 espectadores.
- 3ª Deportes en general, de 500 a 10.000 espectadores.
- 4ª Deportes hasta 500 espectadores.
- 5ª Deportes sin espectadores.

Accesos

Se prohíbe el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5.3.9. Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (SLDP)

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo o exento.
- 2ª Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3ª Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad entre 20 y 100 camas y un ambulatorio en edificio exclusivo.
- 4ª Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas, en edificio exclusivo.
- 5ª Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.
- 6ª Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Accesos

Se prohíbe el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficies inferiores a 250 metros cuadrados.

5.3.10. Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (SLDP)

Edificaciones destinadas exclusivamente a satisfacer la demanda relacionada con grupos sociales específicos (infancia, juventud, 3ª edad, minusválidos, drogadictos, etc.) o funciones de exigencia local.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Se mantiene básicamente la normativa vigente que existe en la actualidad y que a continuación se resume:

6.1. RP-VLI. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE

Los proyectos edificatorios deberán justificar la calidad de la propuesta arquitectónica y constructiva en relación con el paisaje y los espacios urbanos y naturales de la zona.

Condiciones de volumen.

Las superficies construidas, número de viviendas y edificabilidad se detallan en las tablas adjuntas.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de trescientos (300) m². a excepción de las parcelas destinadas a centros de transformación, depósitos. etc. que será libre en función de las necesidades de cada instalación.

Alturas.

Se permiten tres plantas máximas, no computando la baja diáfana y 14,00 metros de altura geométrica más el posible semisótano de nivelación a la parte inferior del último forjado o alero de cubierta. No se establece número de plantas mínimo.

Superficie construida

Se establece la superficie construida residencial y que se detalla en el cuadro.

Parcela	Uso	Superficie de parcela (m ² s)	Nº máximo de alturas	Nº de viviendas	Superficie residencial edificable(m ² c)
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	101.510,14	B+III	196	31.360,00
TOTAL		101.510,14		196	31.360,00

Ocupación máxima.

Se autorizan las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.

Retranqueos a fachada.

No se establece retranqueo a la alineación de fachada debiendo respetarse la alineación exterior fijada en al menos un 80% de su longitud.

No se fija un retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente.

Retranqueo a linderos.

Retranqueo a los linderos laterales mínimo de 3 m.

Retranqueo al fondo.

En sótanos y plantas bajas no se establece retranqueo al fondo de la parcela.

Tipología de la edificación.

Viviendas plurifamiliares.

Usos autorizados.

Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda plurifamiliar (RP).

Usos compatibles*

- Garaje-Aparcamientos en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Artesanía en sus categorías 1ª y 3ª.
- Hotelero en su categoría 5ª.
- Oficinas en sus categorías 2ª y 4ª.
- Salas de Reuniones en su categoría 3ª.
- Cultural en su categoría 3ª.
- Deportivo en su categoría 5ª.

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

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y a la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

6.2. S.L.D.P. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Los proyectos edificatorios deberán justificar la calidad de la propuesta arquitectónica y constructiva en relación con el paisaje y los espacios urbanos y naturales de la zona.

Condiciones de volumen.

No se establece una edificabilidad máxima. Será la necesaria según el uso a implantar en aplicación de la ordenanza vigente del PGMOU.

La superficie de la parcela destinada a dotacional de equipamiento público es la siguiente.

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	
S.L.D.P.01	7.511,71 m ² s
TOTAL S.L.D.P.	7.511,71 m ² s

Alturas.

Se permiten 2 plantas máximas, no estableciéndose número de plantas mínimo, La altura de las plantas será libre cumpliéndose los mínimos establecidos para cada uso según el Planeamiento Municipal vigente.

Ocupación máxima.

Se autoriza una ocupación del 6,65%

Distancias mínimas

No se establecen.

Parcela mínima.

No se establece.

Tipología de la edificación.

Edificio singular

Usos autorizados.

- Garajes-Aparcamientos en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.
- Artesanía en sus categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Hotelero en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a, 4^a y 5^a.
- Comercial en sus categorías 2^a, 3^a, 4^a y 5^a.
- Oficinas en sus categorías 1^a, 2^o, 3^o y 4^o.
- Espectáculos en sus categorías 3^a, 4^a, 5^a y 6^a.
- Salas de reunión en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.
- Cultural en sus categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Deportivo en sus categorías 3^a, 4^a y 5^a.
- Sanitario en sus categorías 2^a, 3^a, 4^a, 5^a y 6^a.
- Religioso en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.
- Asistencial y social.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de techo potencialmente edificable dotacional.

6.3. S.L.D.V. DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, que se constituyen como los espacios destinados a jardines y áreas de juego y recreo. La parcela destinada a espacios libres y zonas verdes es:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	
S.L.D.V.J.01	22.838,92 m ² s
TOTAL S.L.D.V.	22.838,92 m²s

Además de esta zona verde SLDVJ01, deberá conservarse el arbolado existente en la parcelas residencial plurifamiliar RP01 y terciaria comercial TC01.

Condiciones de volumen.

Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

Únicamente se autorizan las instalaciones destinadas a la protección de las mismas y aseos públicos, quioscos e instalaciones temporales desmontables, con fines recreativos a determinar por el Ayuntamiento.

Se permiten las ocupaciones bajo rasante.

Alturas.

Se permite una planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica.

Retranqueos.

No se establecen.

Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

Usos autorizados.

- Residencial: Cuando sea necesario para uso exclusivo del guarda.
- Terciario comercial: sólo se autorizarán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos y demás artículos similares de consumo al aire libre.
El volumen máximo será de 25 m³, con el mismo volumen máximo.

-Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos.

- Cultural: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.

- Se permitirán en las zonas verdes las construcciones subterráneas de aparcamientos públicos con la obligación de mantener, en ese caso, una cubierta ajardinada adecuada al uso de zona verde.

- Deportivo: Se autoriza sin modificar su característica de espacio libre.

- Instalaciones y galerías de servicio como semáforos, farolas, transformadores, redes de agua, electricidad, saneamiento, teléfonos, gas y cualquier otra de utilidad pública.

- Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) se autoriza como complemento del uso principal.

- Dotacional de Equipamientos Asistencial y Sanitario (DSA), sólo se autorizan los puestos de socorro o primeros auxilios

- En general, cualquier uso complementario con el principal de espacio libre.

- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y a la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

6.4. S.L.D.C. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA

Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, movilidad y tráfico del Ayuntamiento de Toledo.

Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

Usos autorizados.

- Terciario Comercial (TC) se autoriza en las categorías 3ª siempre que estén asociados a una estación de servicio o taller de reparación de automóviles en espacio anexo a la vía pública y siempre bajo concesión municipal.
- Dotación de aparcamiento interior.
- Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles.

Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.

6.5. S.L.D.E.I.S. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. Tales zonas están destinadas a ubicar cualquier tipo de infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de los servicios previstos en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de los que pudieran existir en un futuro.

Las superficies de parcelas destinadas a Dotacional de Infraestructuras son las siguientes:

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
S.L.D.E.I.S.01	406,53	m ² s
S.L.D.E.I.S.02	348,08	m ² s
S.L.D.E.I.S.03	644,80	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.01	54,00	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.02	54,54	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.03	55,34	m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.04	54,00	m ² s
TOTAL S.L.D.E.I.S	1.617,19	m ² s

Condiciones de edificabilidad

50 m². por parcela.

Alturas.

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a tres (3,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso.

El centro de transformación deberá ser subterráneo.

Retranqueos.

No se establecen a ningún lindero, si bien se deben cumplir la reglamentación específica de **cada instalación**.

Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

Usos autorizados.

Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

Aparcamientos.

No se establece dotación alguna de aparcamiento.

6.6. T.C.TERCIARIO COMERCIAL.

Los proyectos edificatorios deberán justificar la calidad de la propuesta arquitectónica y constructiva en relación con el paisaje y los espacios urbanos y naturales de la zona.

Ámbito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como terciario comercial en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

La superficie de parcela destinada a Terciario Comercial es la siguiente:

TERCIARIO COMERCIAL	
T.C.01	28.933,60 m ² s
TOTAL T.C.	28.933,60 m ² s

Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad máxima de 13.263,41 m².

Alturas.

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a tres (3,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso.

El centro de transformación deberá ser subterráneo.

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)

Se permite una ocupación del 40%.

En plantas sobre rasante, se podrá edificar hasta los límites que marque el plano de alineaciones en planta baja.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS (OD)

Baja + II alturas, máximo 12 m.

Se permitirá el uso bajo cubierta o en ático solo para la disposición de almacenes o instalaciones propias del edificio.

ALINEACIONES (OD)

Las marcadas en el plano correspondiente.

Se respetarán las servidumbres de vistas impuestas en el Código Civil.

Se permitirán retranqueos en todas las plantas con respecto a la alineación.

Se permitirán cuerpos volados en plantas distintas a las que estén a cota de calle y respetando las condiciones del Plan General vigente respecto a cuerpos volados.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Edificio singular.

USO GLOBAL (OE)

El Uso Global será TERCARIO.

USO PORMENORIZADO (OD)

El Uso Pormenorizado será Terciario Comercial.

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS (OD)

Los Usos Pormenorizados permitidos son los siguientes:

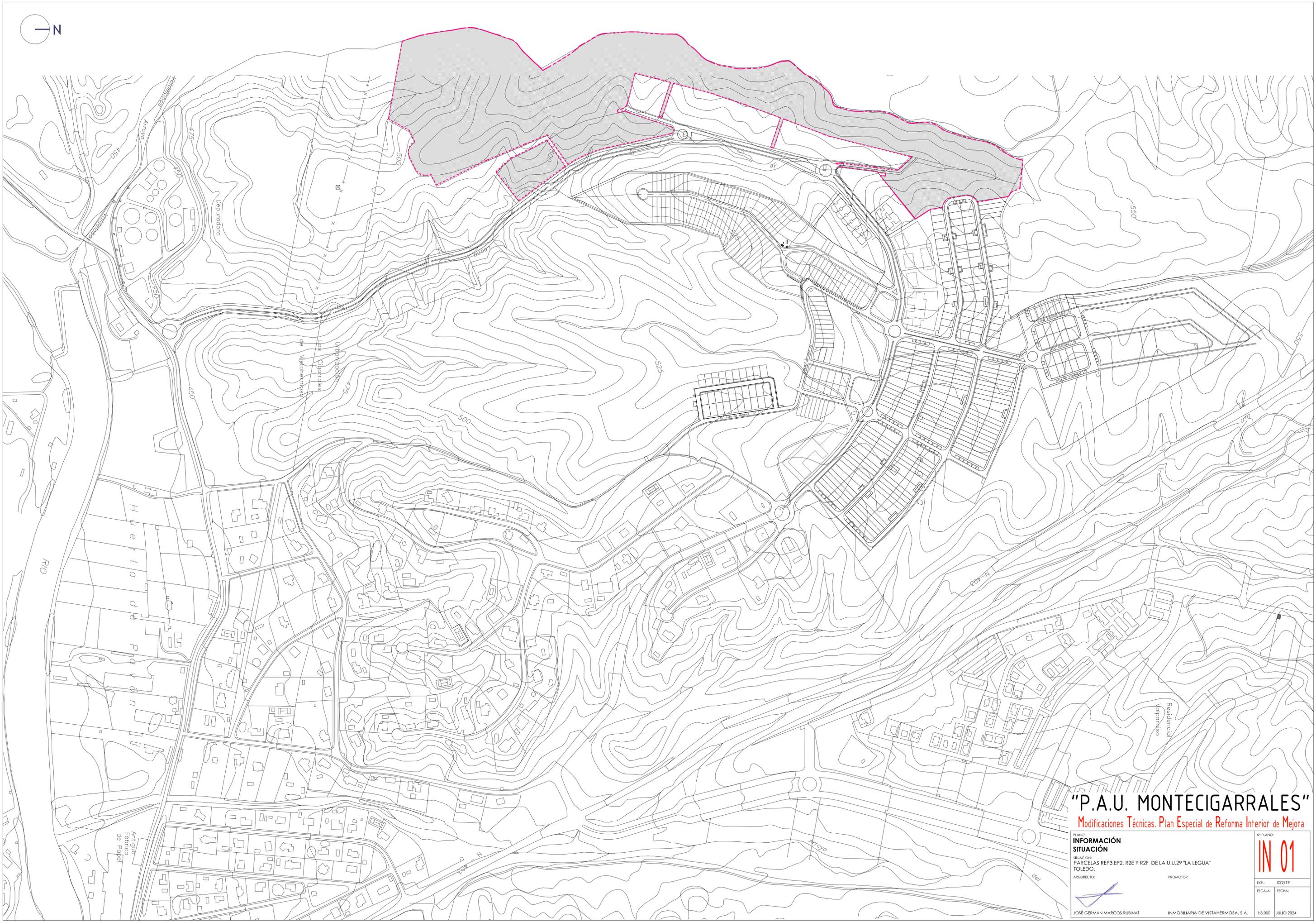
- Uso Terciario Comercial.
- Uso Garaje-aparcamiento y estaciones de Servicio en categorías 3,7 y 8.
- Uso Artesanía en categorías 1,2 y 3.
- Uso Hotelero en categorías 2,3, 4 y 5.
- Uso Oficinas en categorías 1,2,3 y 4.
- Espectáculos en categoría 2,3,4,5 y 6.
- Salas de reuniones en categorías 1,2,3 y 4.
- Uso Religioso en categorías 2,3 Y 4.
- Uso Cultural en categorías 1,2 y 3.
- Uso Deportivo en categoría 3,4 y 5.
- Usos complementarios de los anteriores.

USOS PROHIBIDOS (OD)

El resto.

7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se indica, por último, que en el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el ámbito de actuación ningún bien merecedor de protección.



"P.A.U. MONTECIGARRALES"
 Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

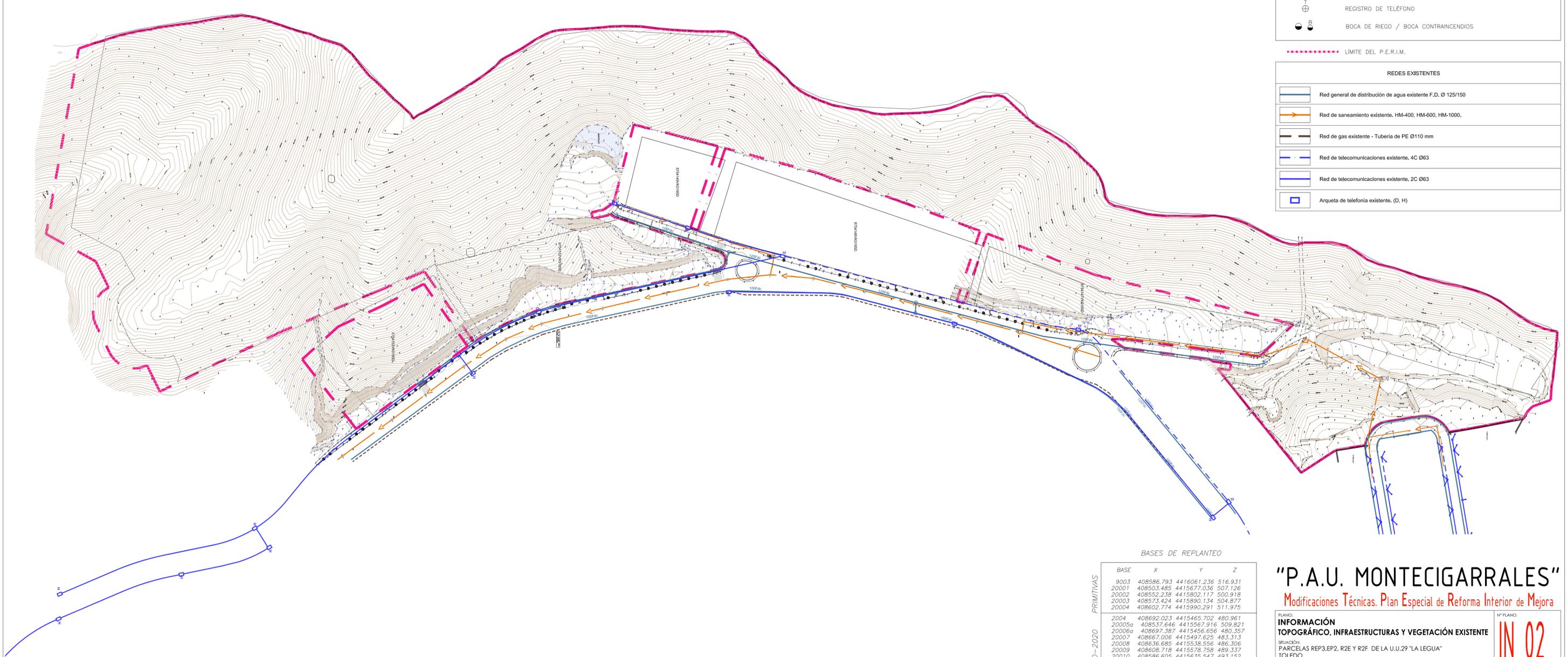
PLANO: INFORMACIÓN SITUACIÓN		Nº PLANO: IN 01
UBICACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	EXP.: 022/19
	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA:
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	1:3.000	FECHA: JULIO 2024



LEYENDA

- BASE DE REPLANTEO
- COTA DE TERRENO
- CURVA DE NIVEL
- CABEZA DE TALUD
- PIE DE TALUD
- ARBOLES
- CAMINO
- MALLA METÁLICA
- BORDILLO
- CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- SUMIDERO
- FAROLA
- ARQUETA DE SANEAMIENTO
- ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- ARQUETA DE TELÉFONO
- ARQUETA DE LUZ
- ARQUETA DE AGUA
- ARQUETA SIN ID.
- HIDRANTE
- LLAVE DE PASO
- MQJÓN
- REGISTRO DE LUZ
- REGISTRO SIN ID.
- REGISTRO DE SANEAMIENTO
- REGISTRO DE AGUAS
- REGISTRO DE TELÉFONO
- BOCA DE RIEGO / BOCA CONTRAINCENDIOS

- LÍMITE DEL P.E.R.I.M.
- REDES EXISTENTES**
- Red general de distribución de agua existente F.D. Ø 125/150
 - Red de saneamiento existente. HM-400, HM-600, HM-1000.
 - Red de gas existente - Tubería de PE Ø110 mm
 - Red de telecomunicaciones existente, 4C Ø63
 - Red de telecomunicaciones existente, 2C Ø63
 - Arqueta de telefonía existente. (D, H)



BASES DE REPLANTEO

BASE	X	Y	Z
9003	408586.793	4416061.236	516.931
20001	408503.485	4415677.036	507.126
20002	408552.238	4415802.117	500.918
20003	408573.424	4415890.134	504.877
20004	408602.774	4415990.291	511.975
2004	408692.023	4415465.702	480.961
20005a	408537.646	4415567.916	509.821
20006a	408697.397	4415456.656	480.357
20007	408667.006	4415497.625	483.313
20008	408636.695	4415538.556	486.306
20009	408608.718	4415578.758	489.337
20010	408586.605	4415635.547	493.152
20011	408576.416	4415682.459	495.601
20012	408563.078	4415737.984	498.404
20013	408619.889	4416173.840	519.723
20014	408615.377	4416139.459	518.554
20015	408609.783	4416095.940	517.000
20016	408597.441	4416020.568	513.829

PRIMITIVAS
MAYO-2020

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: **INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE**

SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.

ARQUITECTO: PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOZA, S.A.

Nº PLANO: **IN 02**

EXP: 022/19 ESCALA: 1:1.500 FECHA: JULIO 2024

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT INMOBILIARIA DE VISTAHERMOZA, S.A. 1:1.500 JULIO 2024

*GPS con Z de Proyecto-Obra

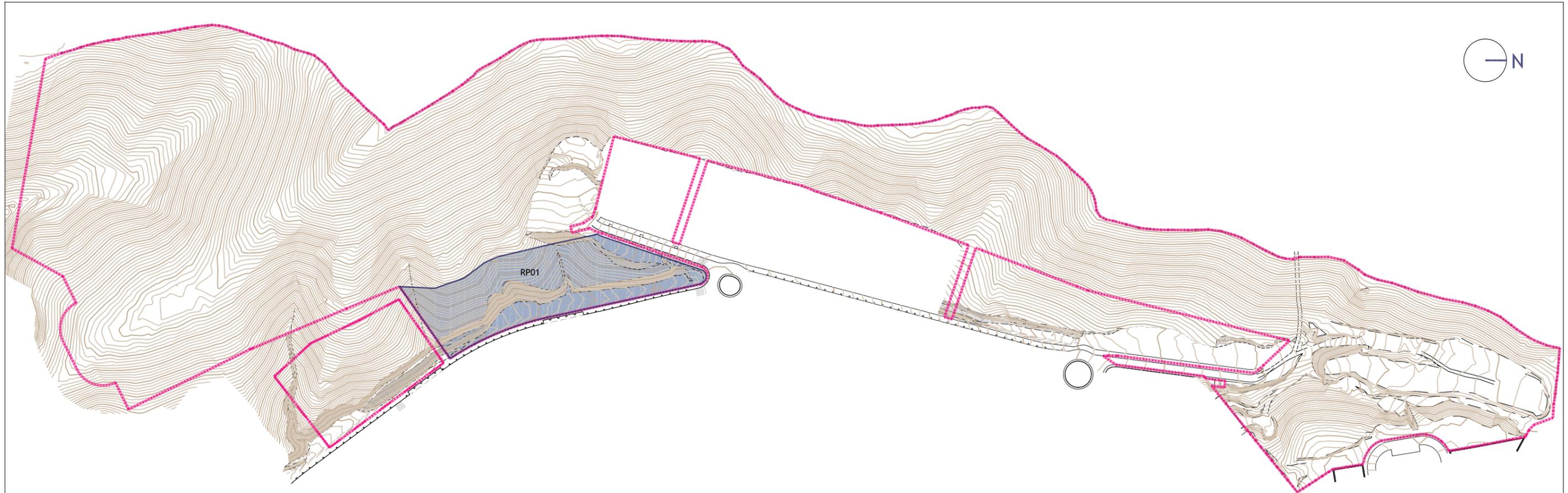


----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.GG.)

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

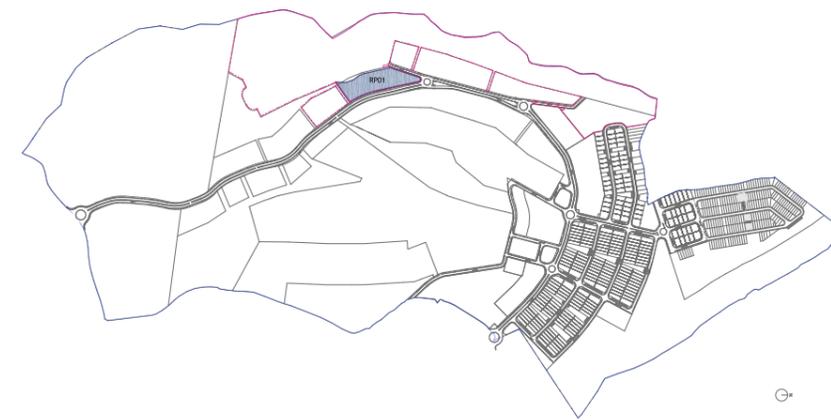
INFORMACIÓN ORTOFOTO		INFORMACIÓN	
SITUACIÓN:	PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"	PROYECTO:	IN 03
TOLEDO:		EXP:	022/19
ARQUITECTO:		ESCALA:	FECHA:
JOSE GERMAN MARCOS RUBIAT		INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	
		1:1.000	JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

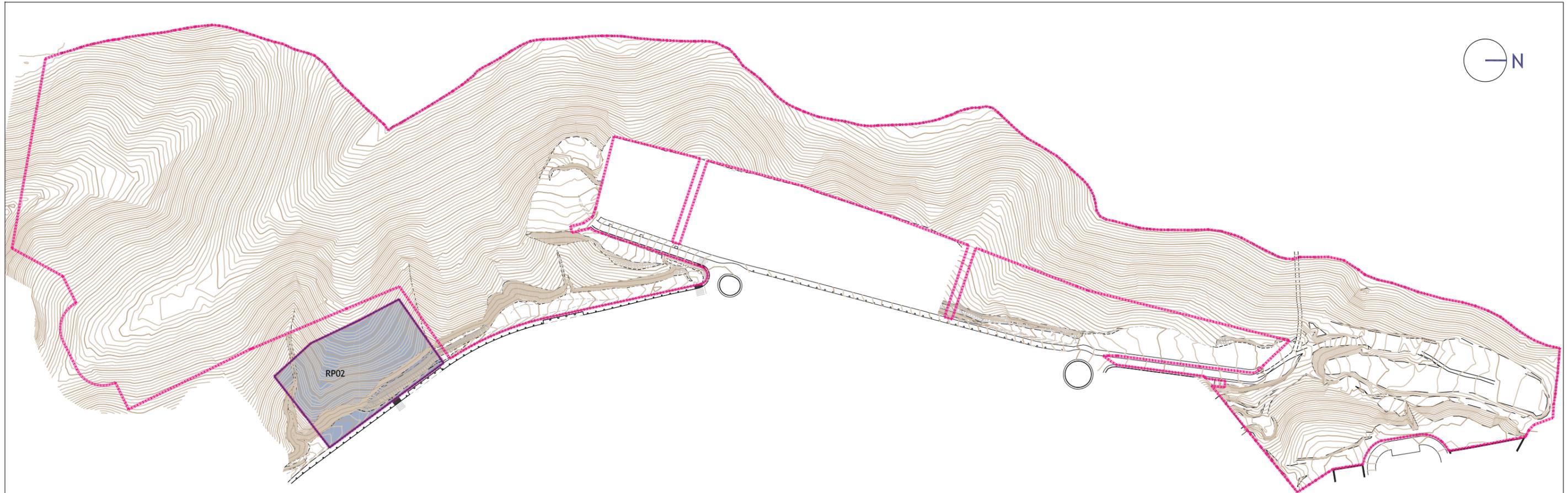
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

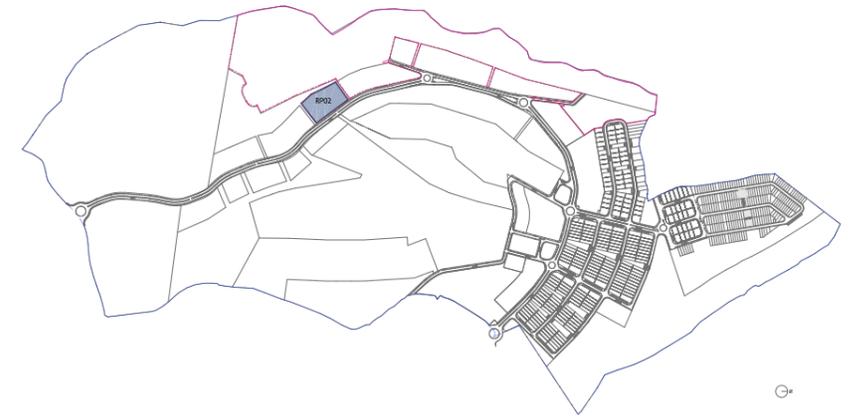
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RP01	Nº PLANO: IN 04
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m ² c	Terciario m ² c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1		7	1.750	2.300
EP.3-a		6	1.500	0
EP.4		0	0	4.318
EP.5		0	0	1.760
EP.6		1	1.500	1.617
EP.7		0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

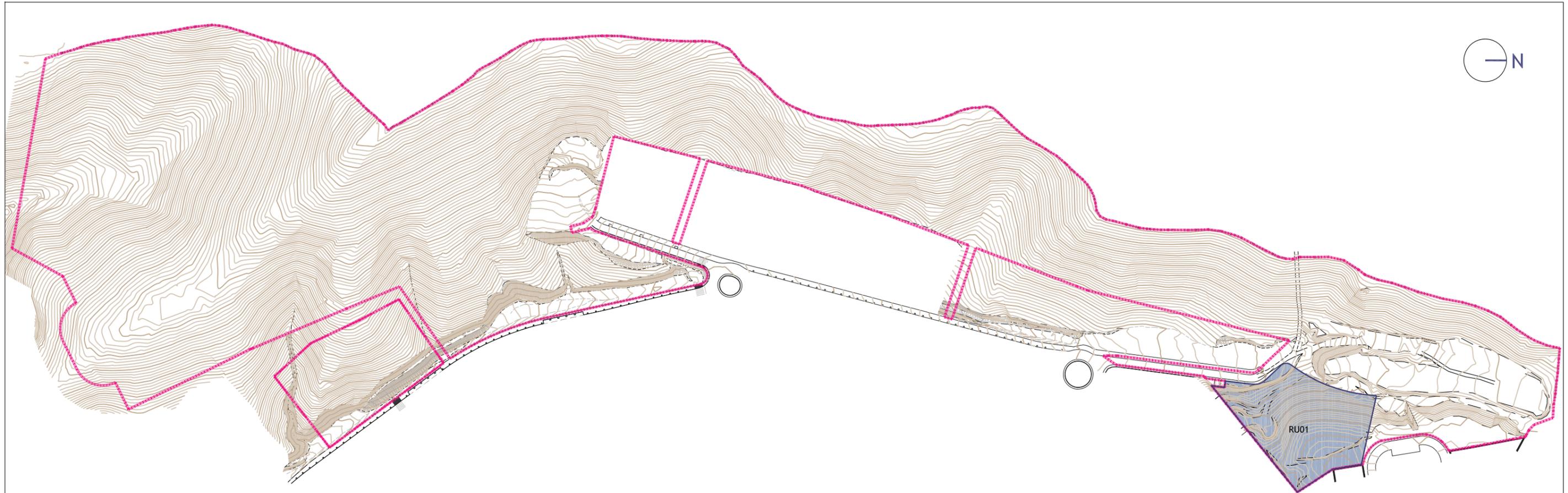
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m ² c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
		108.699,23		143	39.925,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
		17.663,75		53	7.950,00
		126.362,98		196	47.875,60



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

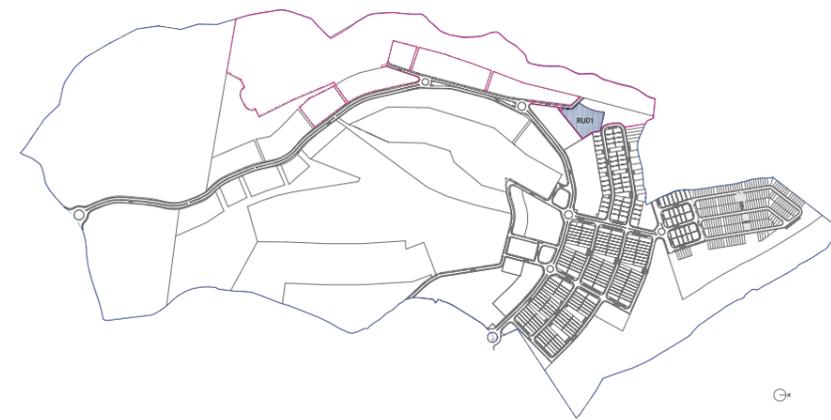
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RP02	Nº PLANO: IN 05
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

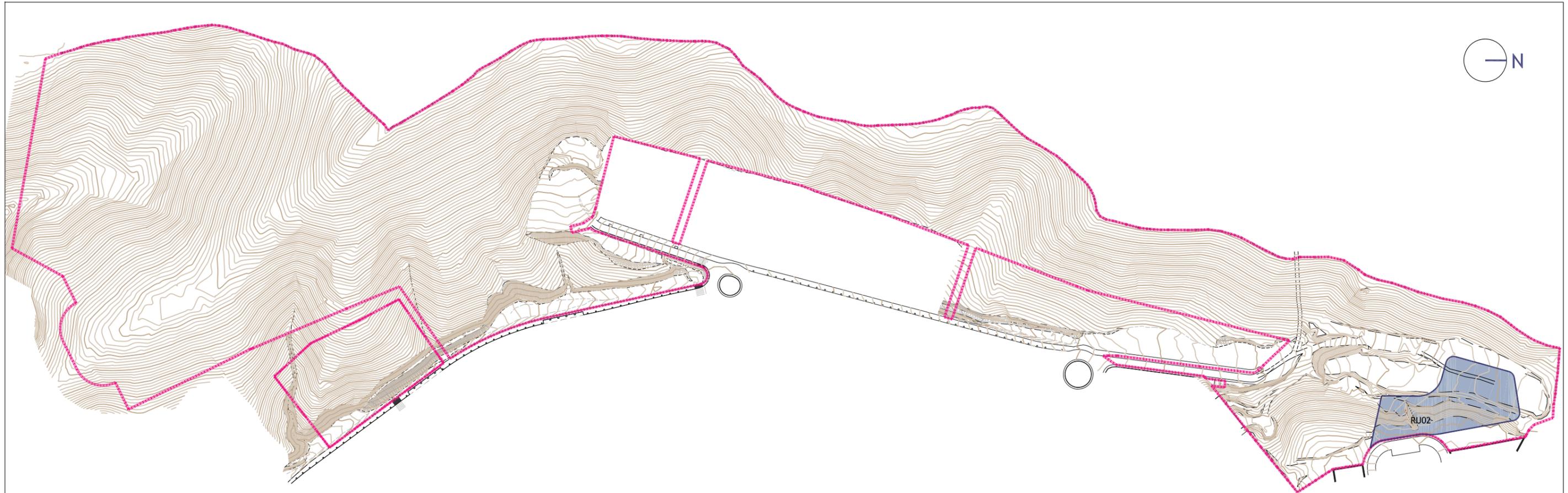
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

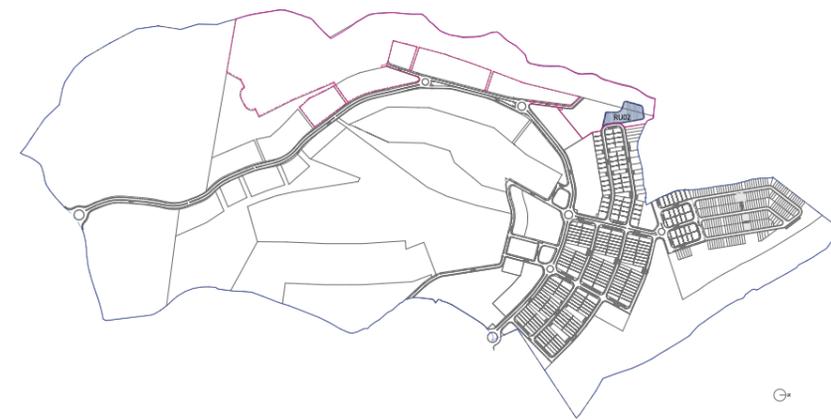
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU01	Nº PLANO: IN 06
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHermosa, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m ² c	Terciario m ² c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

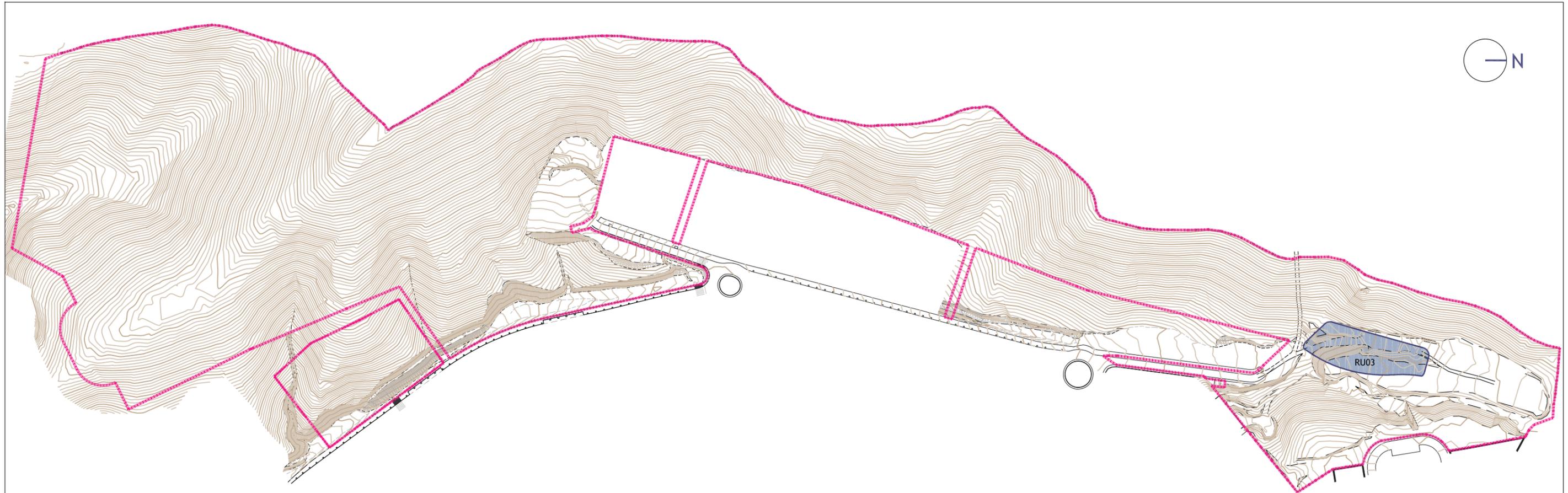
CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m ² c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
		108.699,23		143	39.925,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
		17.663,75		53	7.950,00
		126.362,98		196	47.875,60



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

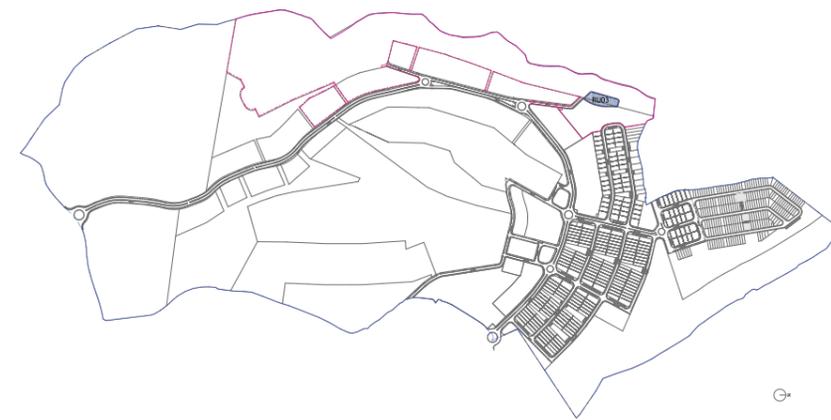
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU02		Nº PLANO: IN 07
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		EXP.: 022/19
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ESCALA: FECHA:
 JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	1:3.000 JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

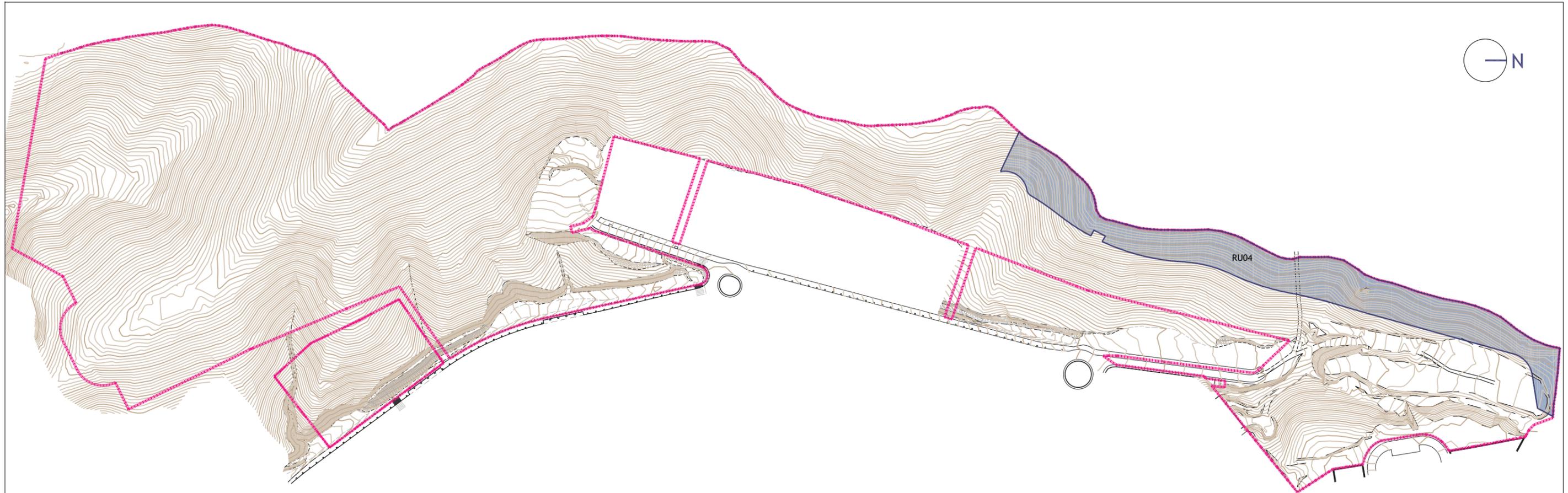
CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

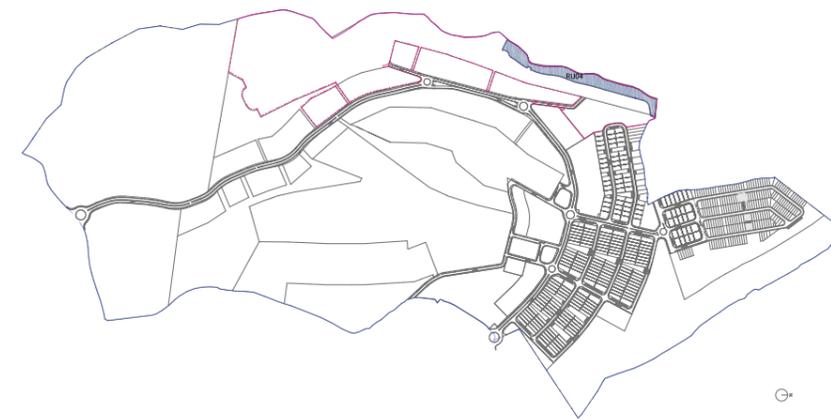
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU03	Nº PLANO: IN 08
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOsa, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m ² c	Terciario m ² c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

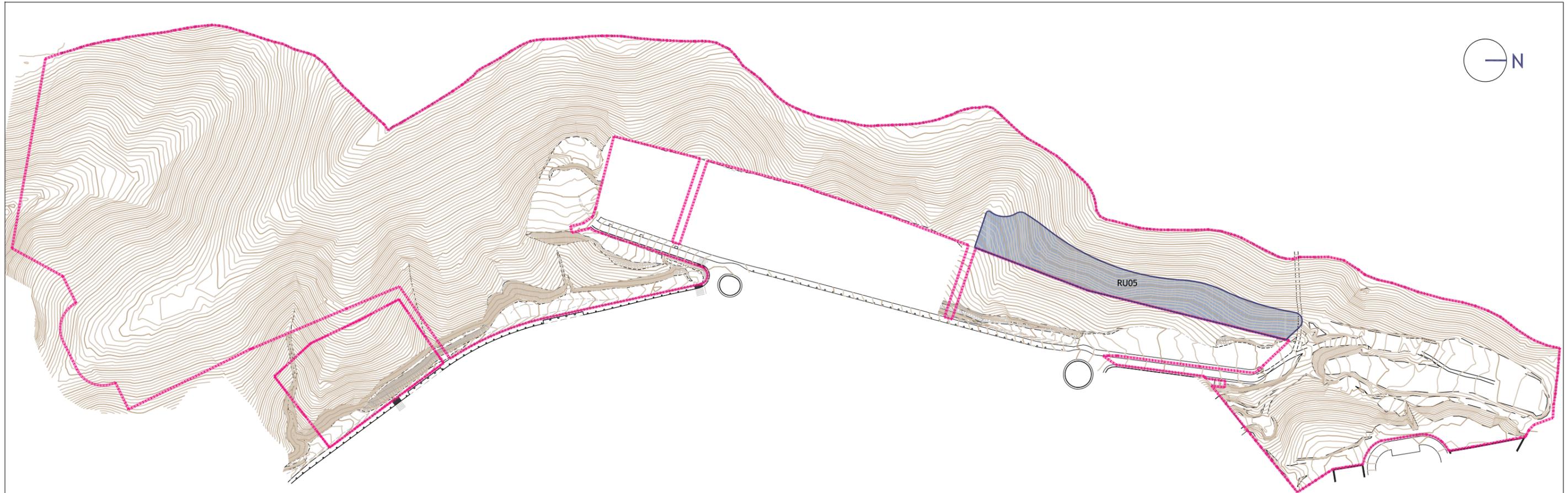
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m ² c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
		108.699,23		143	39.925,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
		17.663,75		53	7.950,00
		126.362,98		196	47.875,60



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

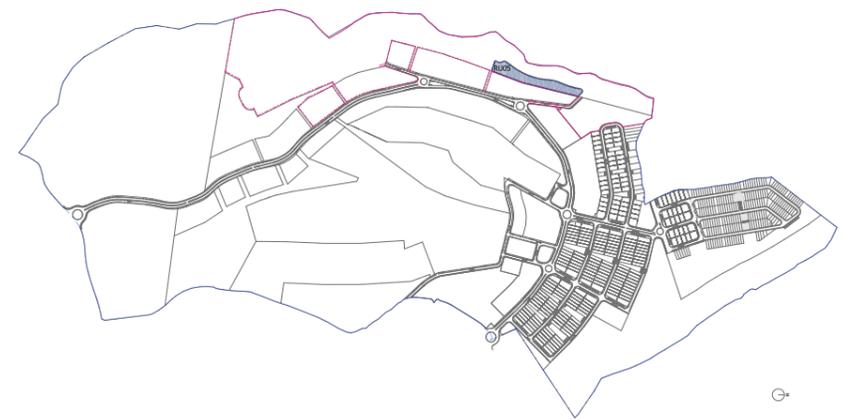
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU04	Nº PLANO: IN 09
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

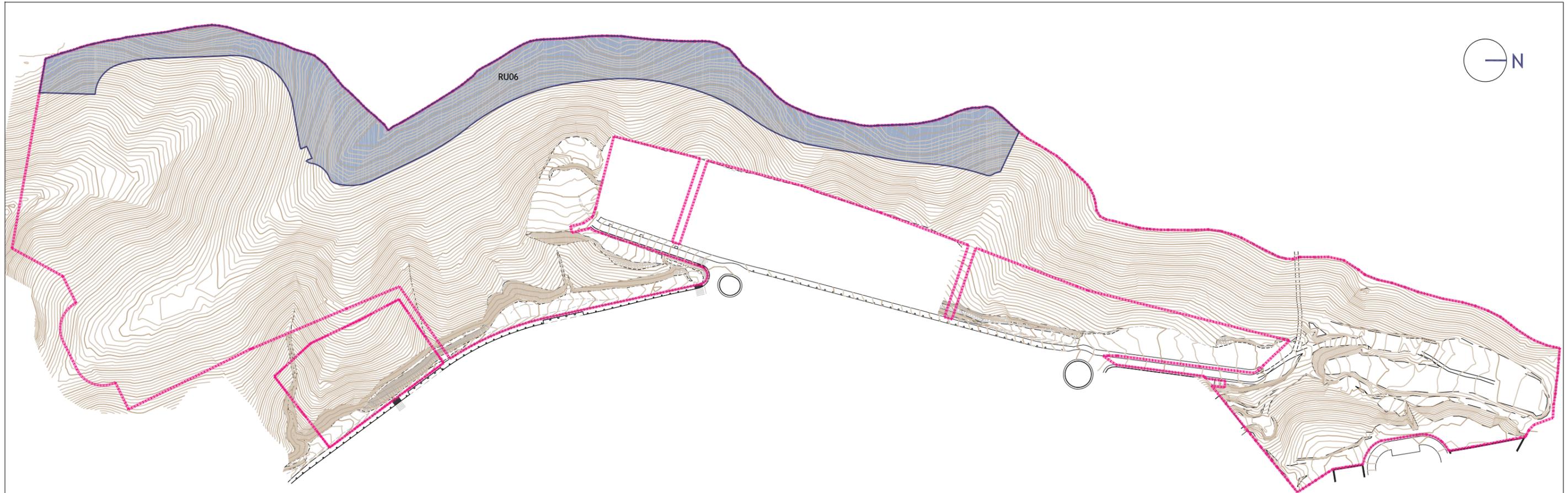
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

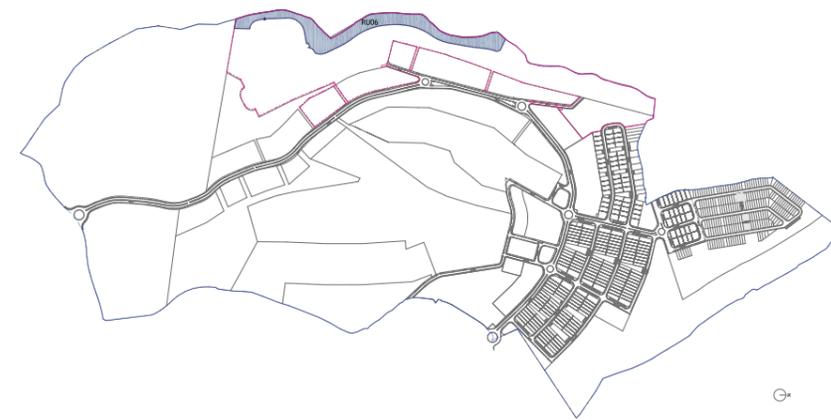
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU05		Nº PLANO: IN 10
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		EXP.: 022/19
ARQUITECTO:  JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA: 1:3.000
		FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

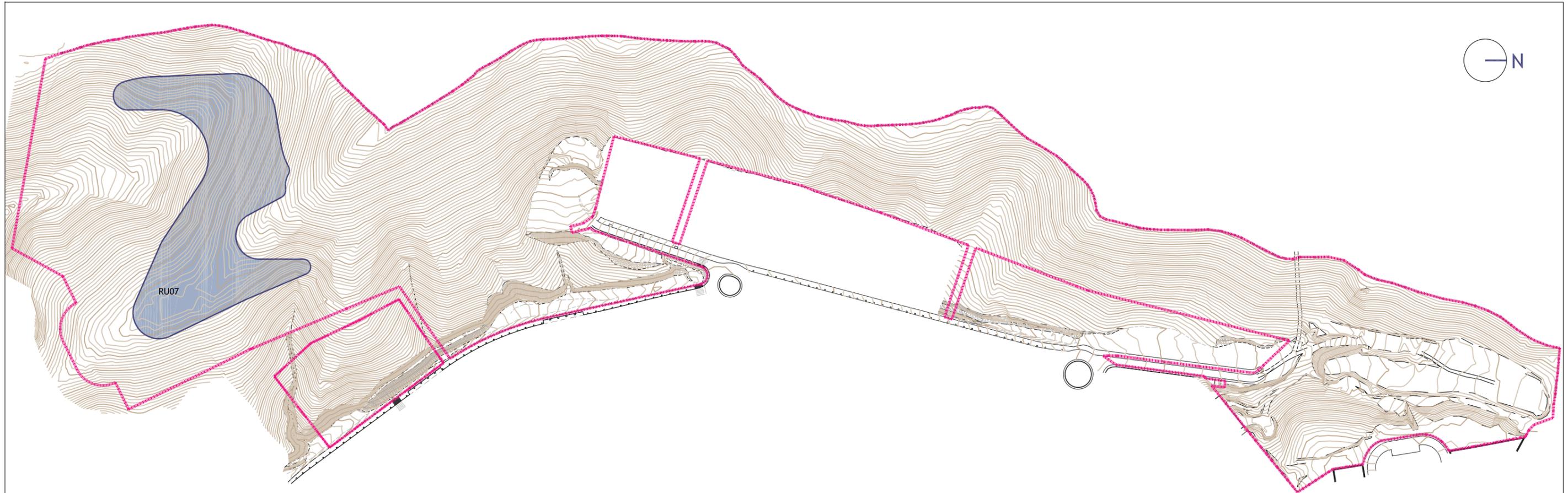
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

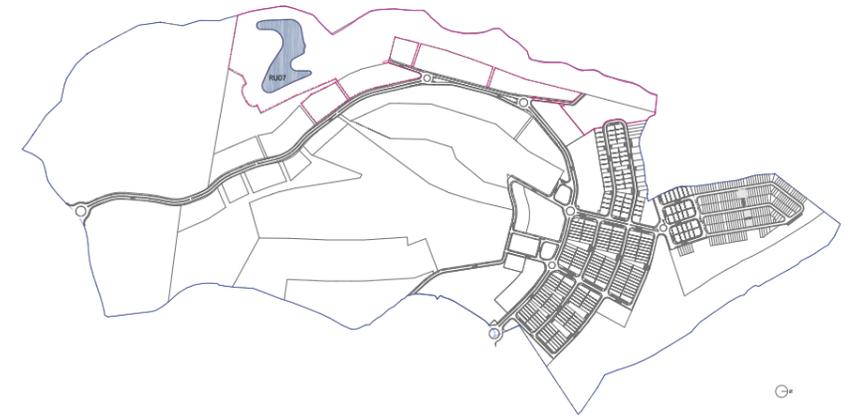
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU06		Nº PLANO:
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		IN 11
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	EXP.: 022/19
	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	FECHA:
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT		1:3.000 JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

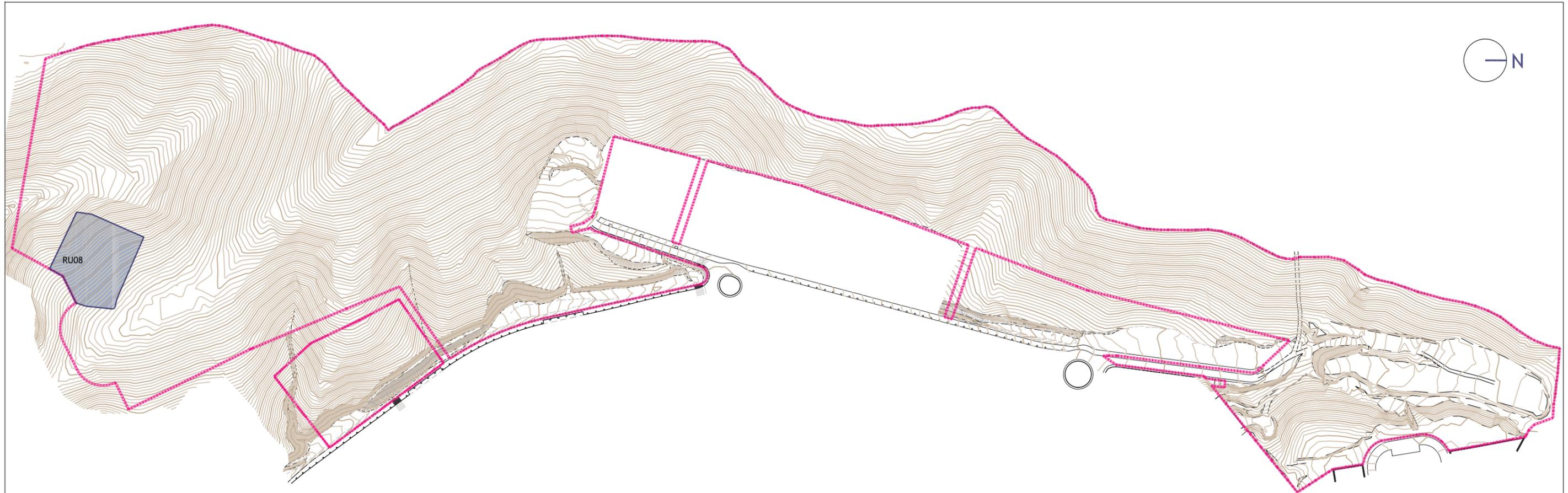
CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

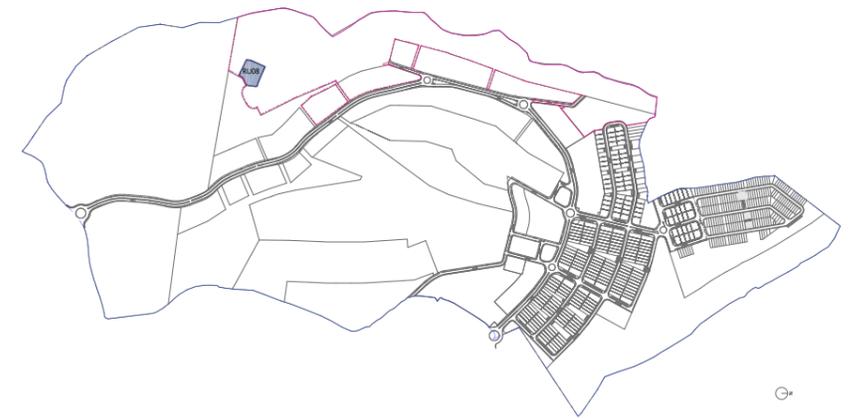
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU07	Nº PLANO: IN 12
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m ² c	Terciario m ² c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	RU01-VLI	5	1.396,00	0
REP.3	RU02-VLI	6	1.675,20	0
EP.2	RU03-VLI	3	837,60	0
	RU04-VLI	17	4.746,40	0
	RU05-VLI	10	2.792,00	0
	RU06-VLI	31	8.655,20	0
	RU07-VLI	23	6.421,60	0
	RU08-VLI	3	837,60	0
	RU09-VLI	14	3.908,80	0
	RU10-VLI	23	6.421,60	0
	RU11-VLI	8	2.233,60	0
	RP.01-VLI	39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1		7	1.750	2.300
EP.3-a		6	1.500	0
EP.4		0	0	4.318
EP.5		0	0	1.760
EP.6		1	1.500	1.617
EP.7		0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

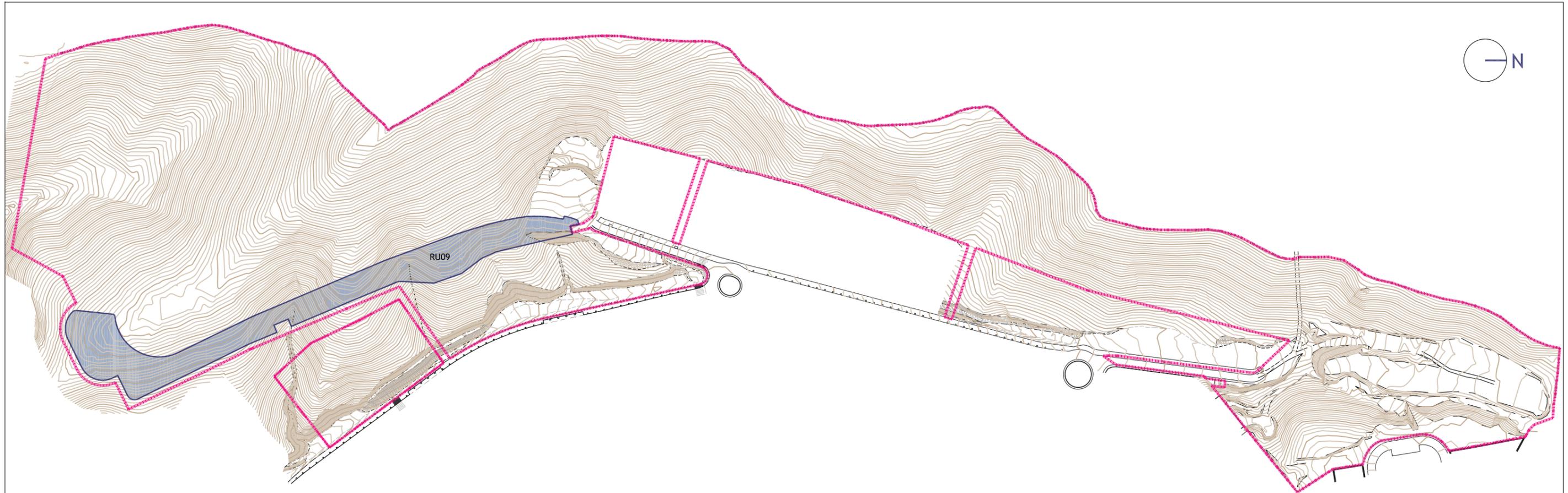
CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m ² c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	12.586,69	B+I	17	4.746,40
RU05-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.682,84	B+I	10	2.792,00
RU06-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	26.013,04	B+I	31	8.655,20
RU07-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.061,82	B+I	23	6.421,60
RU08-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	3.378,78	B+I	3	837,60
RU09-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	9.691,86	B+I	14	3.908,80
RU10-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	15.610,82	B+I	23	6.421,60
RU11-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	5.887,19	B+I	8	2.233,60
		108.699,23		143	39.925,60
RP01-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	10.152,04	B+III	39	5.850,00
RP02-VLI	Residencial Plurifamiliar Libre	7.511,71	B+III	14	2.100,00
		17.663,75		53	7.950,00
		126.362,98		196	47.875,60



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

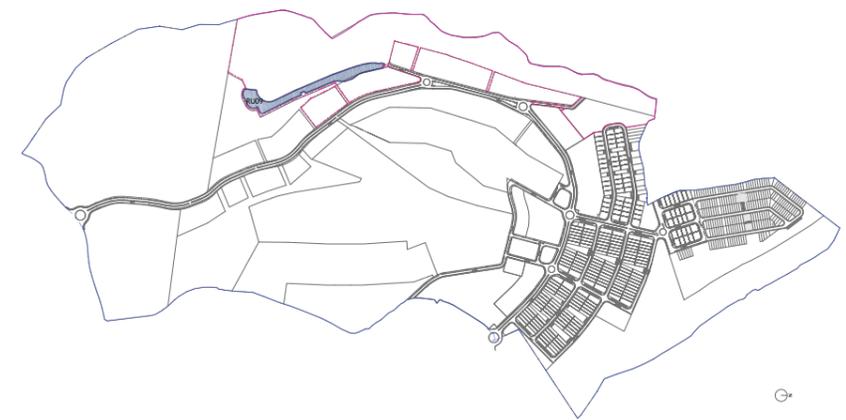
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU08	Nº PLANO: IN 13
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

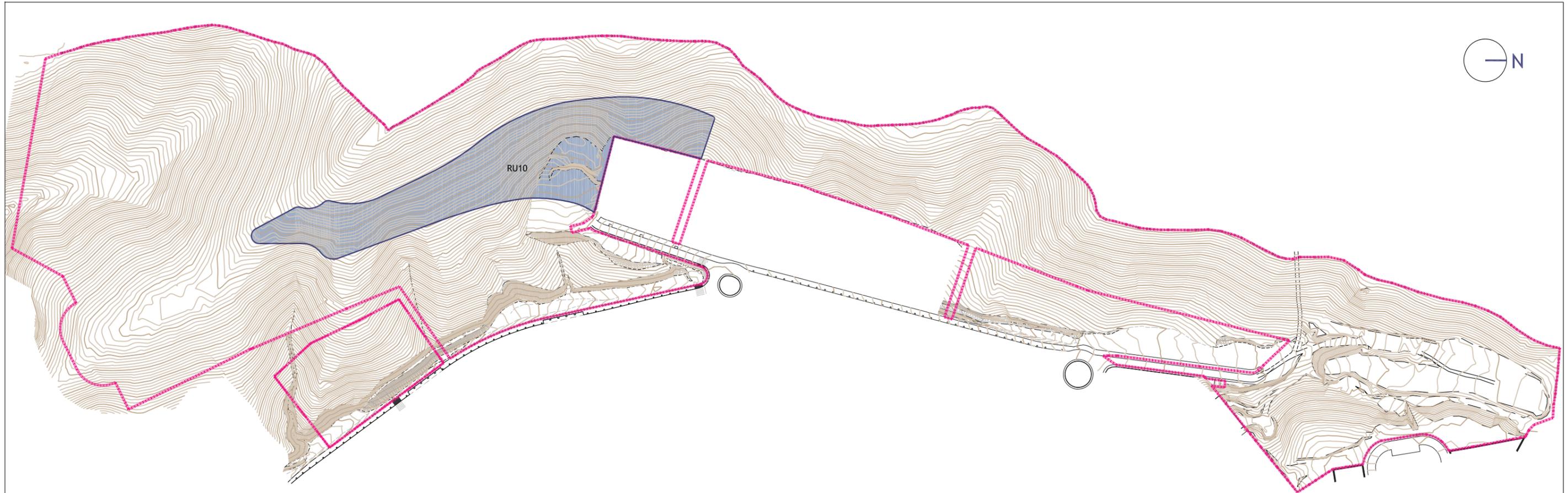
CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

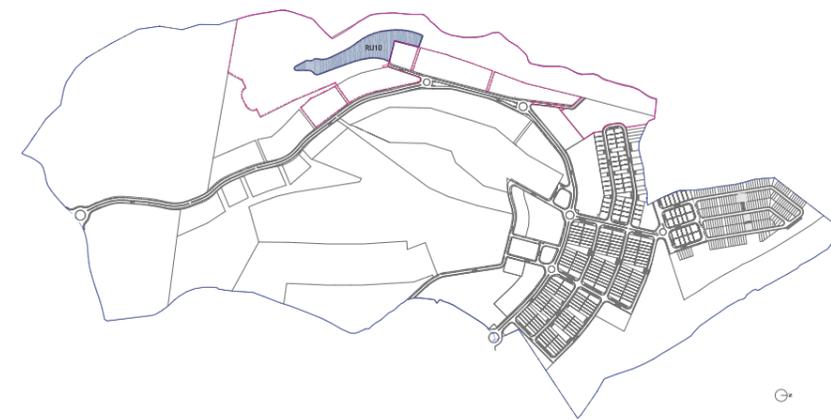
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU09	Nº PLANO: IN 14
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

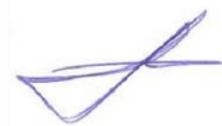
CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

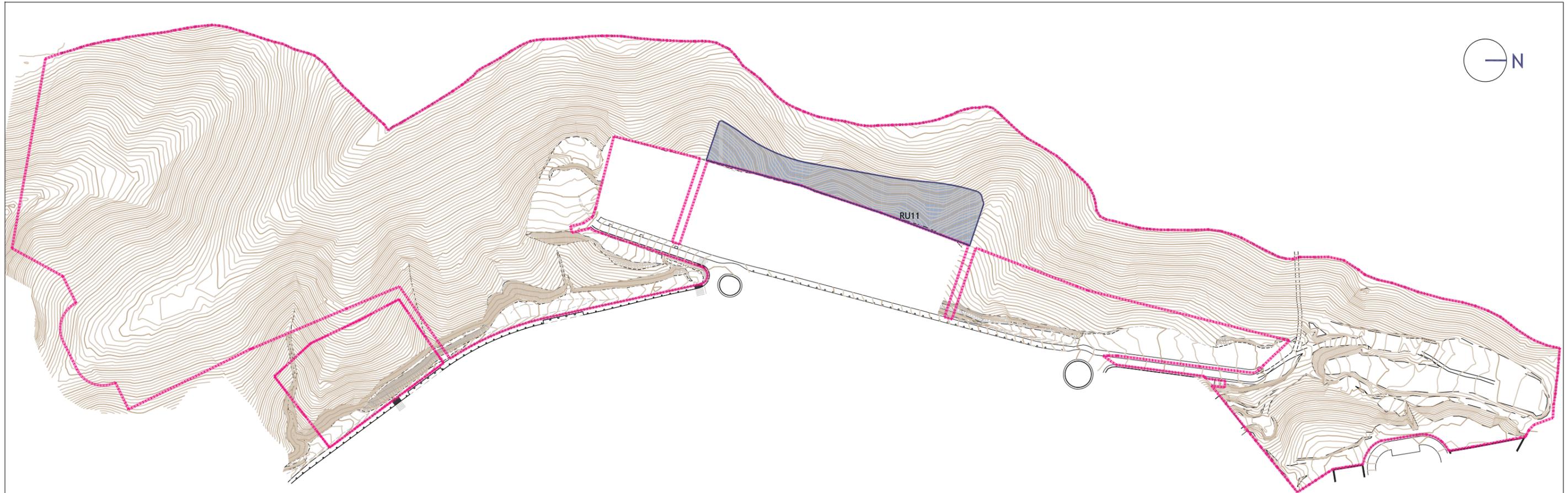
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

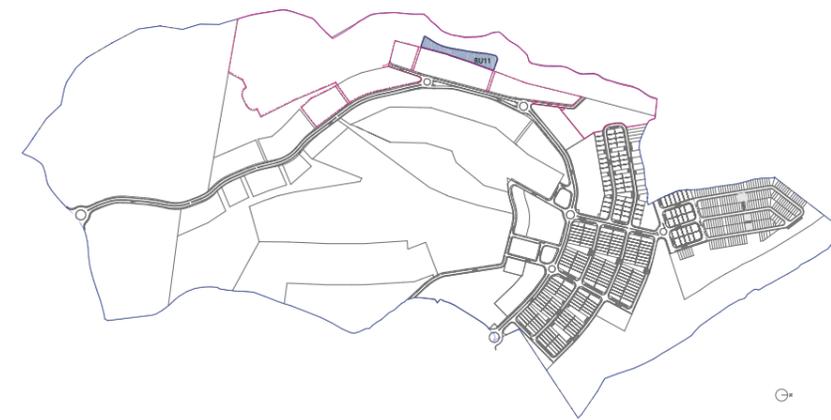
PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU10		Nº PLANO:
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		IN 15
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	EXP.: 022/19
 JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.A	24	3.800	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J.B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E	R.2E	5	1.396,00	0
REP.3	REP.3	6	1.675,20	0
EP.2	EP.2	3	837,60	0
		17	4.746,40	0
		10	2.792,00	0
		31	8.655,20	0
		23	6.421,60	0
		3	837,60	0
		14	3.908,80	0
		23	6.421,60	0
		8	2.233,60	0
		39	5.850,00	0
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	96	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	EP.1	7	1.750	2.300
EP.3-a	EP.3-a	6	1.500	0
EP.4	EP.4	0	0	4.318
EP.5	EP.5	0	0	1.760
EP.6	EP.6	1	1.500	1.617
EP.7	EP.7	0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.627

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

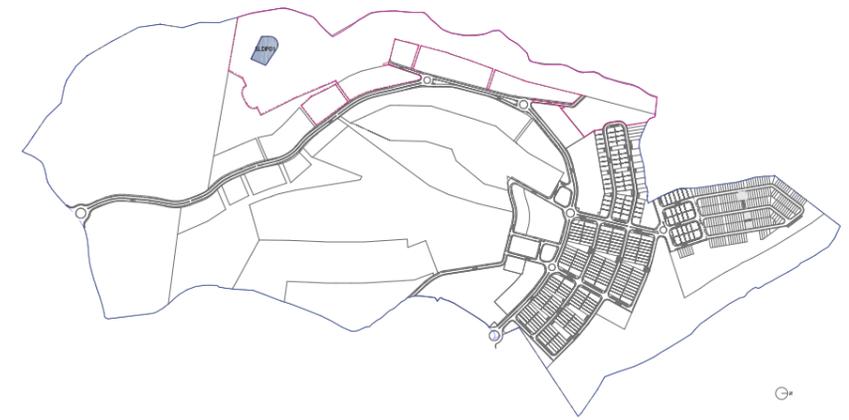
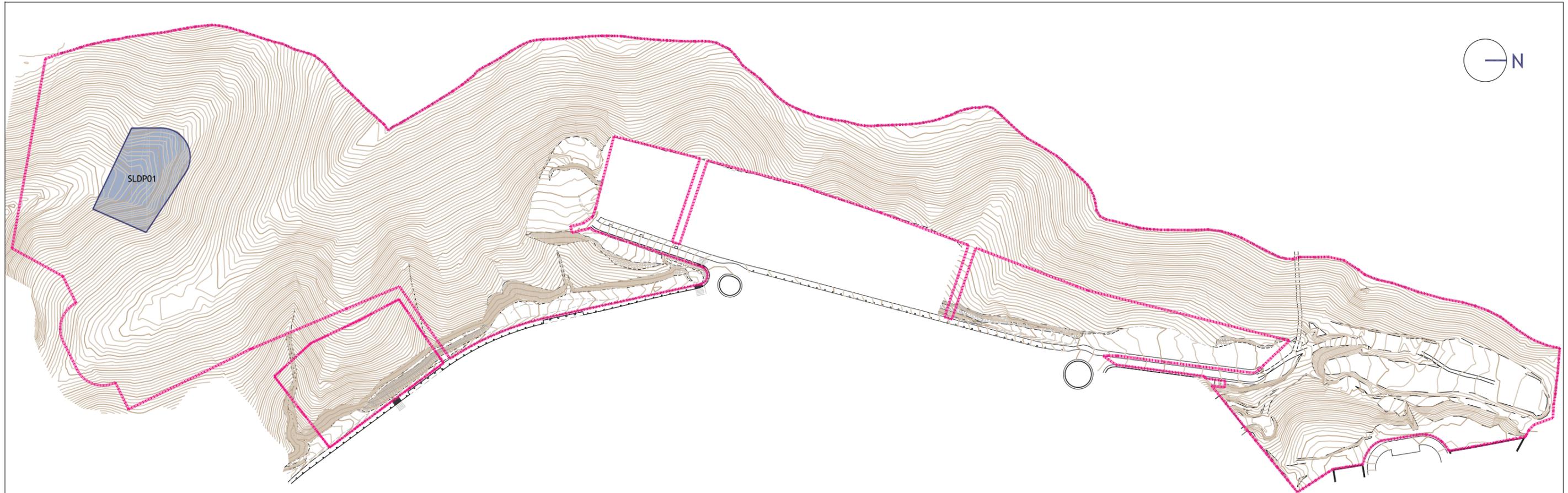
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m2s)	Nº MAXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m2c)
RU01-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	6.819,44	B+I	5	1.396,00
RU02-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	4.416,08	B+I	6	1.675,20
RU03-VLI	Residencial Unifamiliar Libre	2.550,67	B+I	3	837,60
RU04-VLI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



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA RU11	Nº PLANO: IN 16
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024

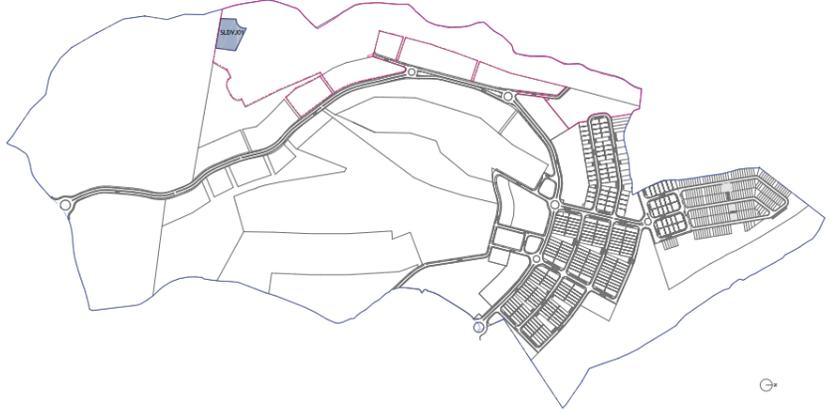
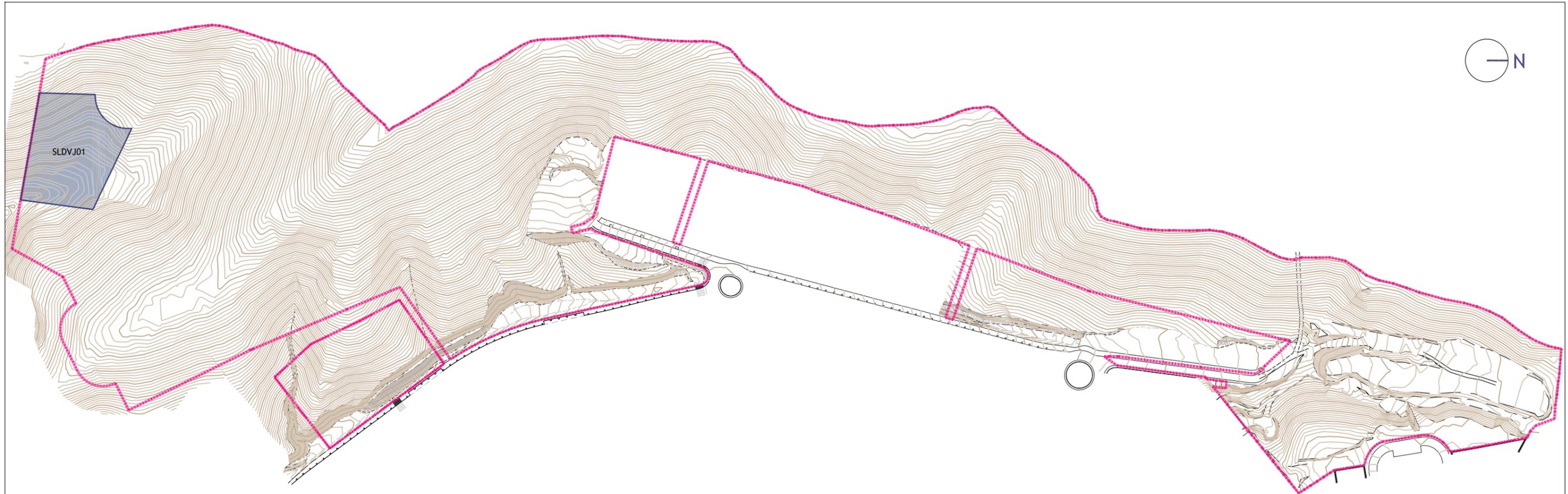


"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

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

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDP01		Nº PLANO: IN 17	
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		EXP.: 022/19	
ARQUITECTO:  JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT		PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	
ESCALA: 1:3.000		FECHA: JULIO 2024	

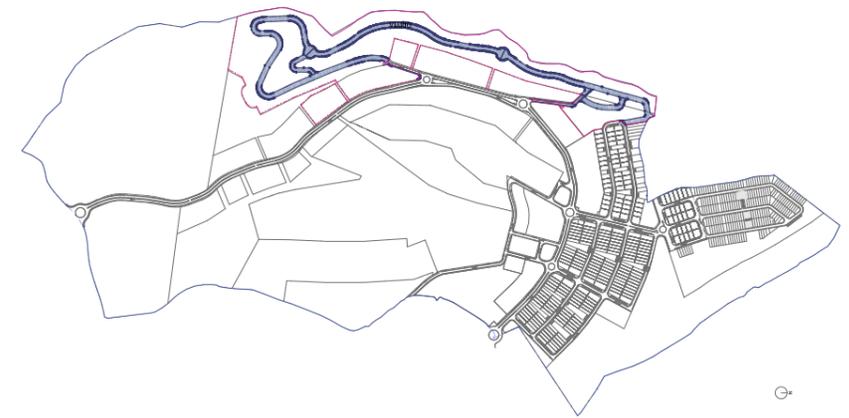
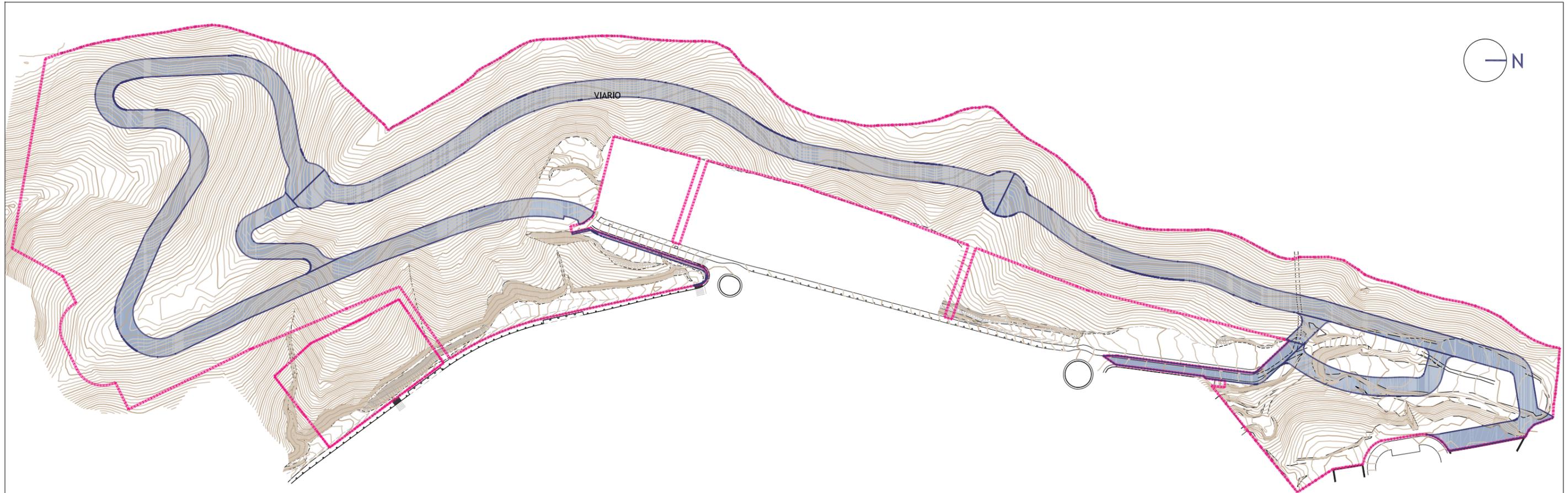


"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

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

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLVJ01		Nº PLANO: IN 18
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		EXP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024

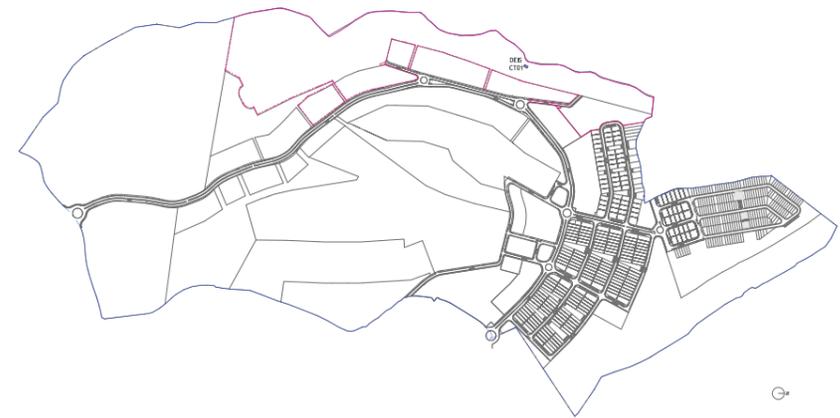
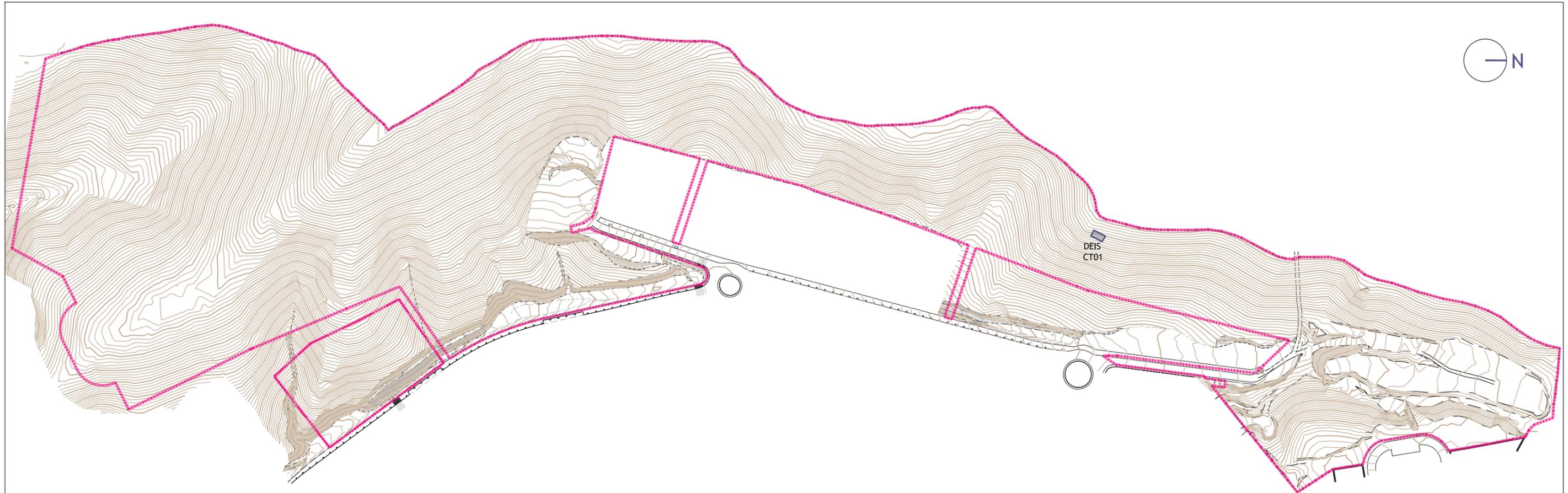


"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDC (VIARIO)		Nº PLANO: IN 19	
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		EXP.: 022/19	
ARQUITECTO: 	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA: 1:3.000	FECHA: JULIO 2024

VIARIO 33.835,94 m2/s



RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
INFORMACIÓN
DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS-CT01

SITUACIÓN:
PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
TOLEDO.

ARQUITECTO:

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

PROMOTOR:

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

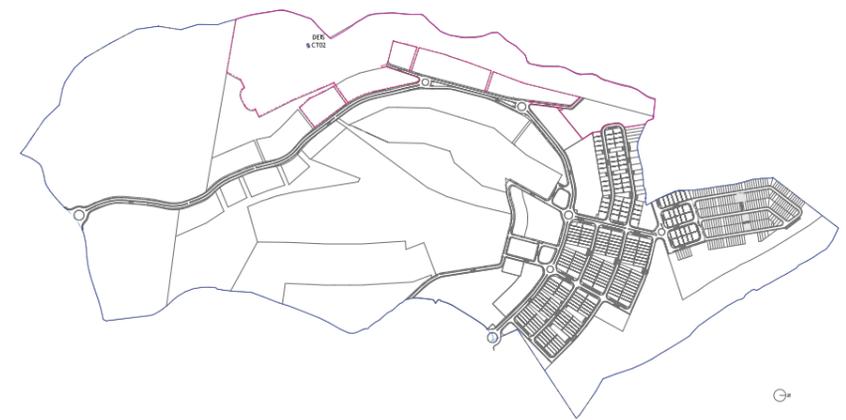
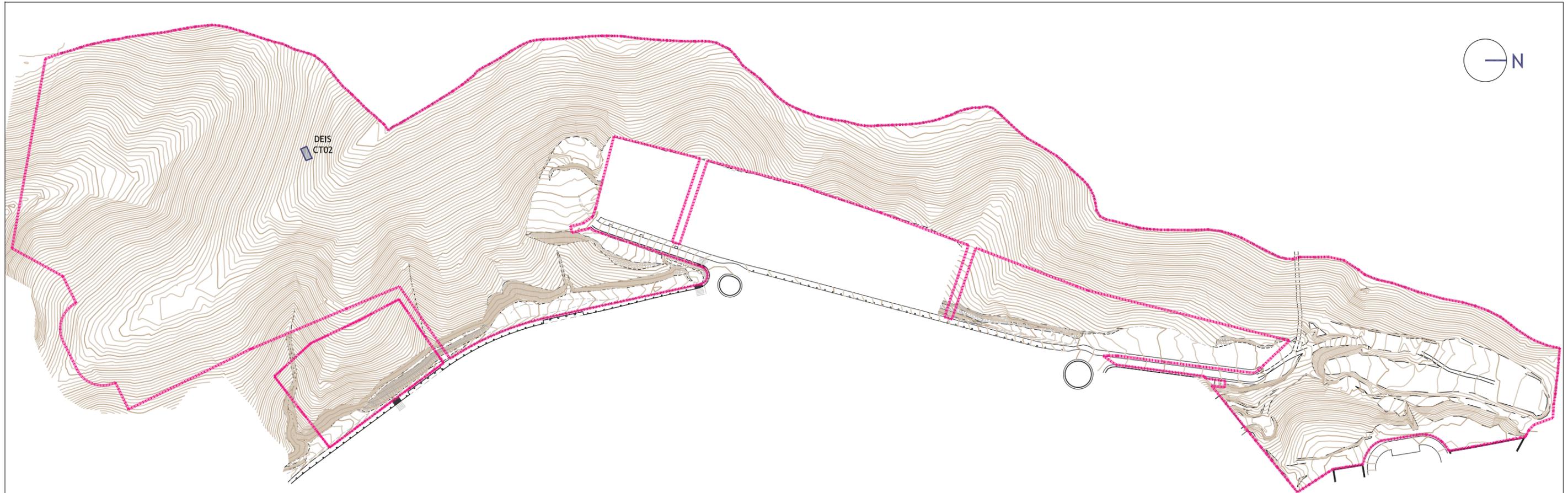
Nº PLANO:

IN 20

EXP.: 022/19

ESCALA: FECHA:

1:3.000 JULIO 2024

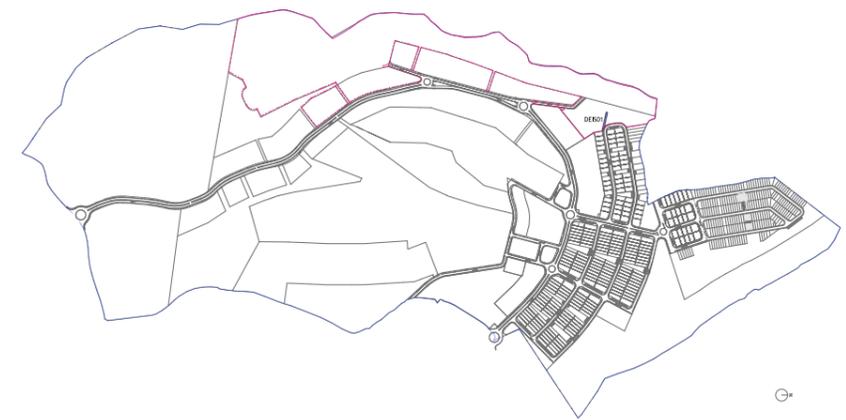
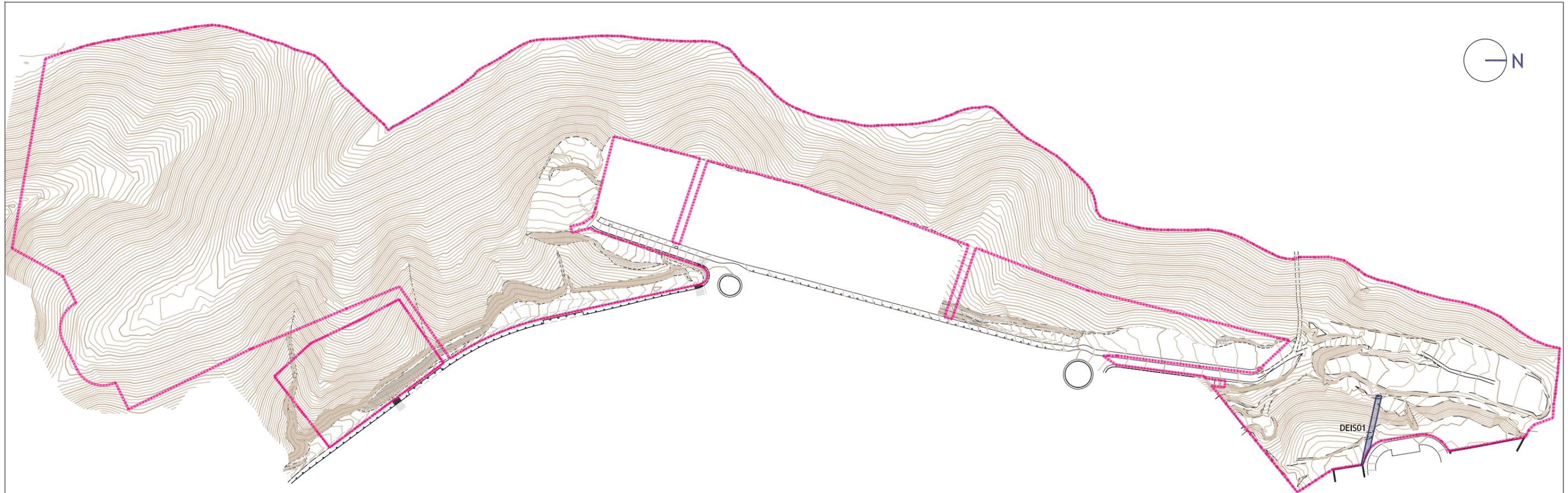


RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
D.E.I.S.01	198,04 m2s
D.E.I.S.02	187,25 m2s
D.E.I.S.03	480,68 m2s
D.E.I.S.04	541,56 m2s
D.E.I.S.05	2.195,59 m2s
D.E.I.S.06	1.950,03 m2s
D.E.I.S-CT01	50,00 m2s
D.E.I.S-CT02	50,00 m2s
	5.653,15 m2s

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS-CT02		IN 21
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		
ARQUITECTO:  JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	N° PLANO: EXP.: 022/19 ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024



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

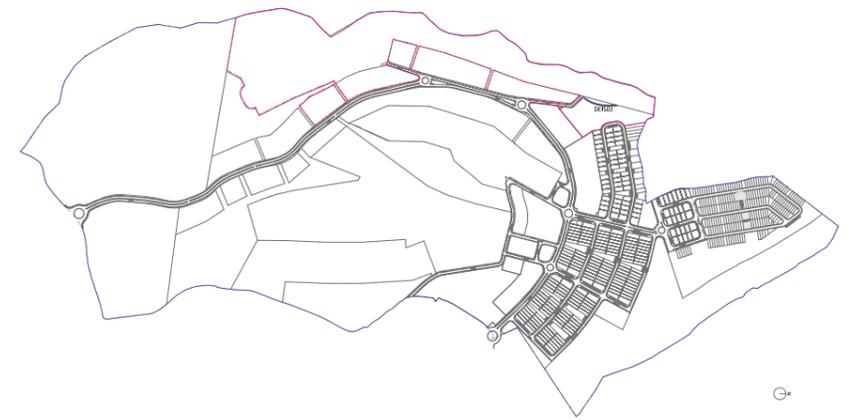
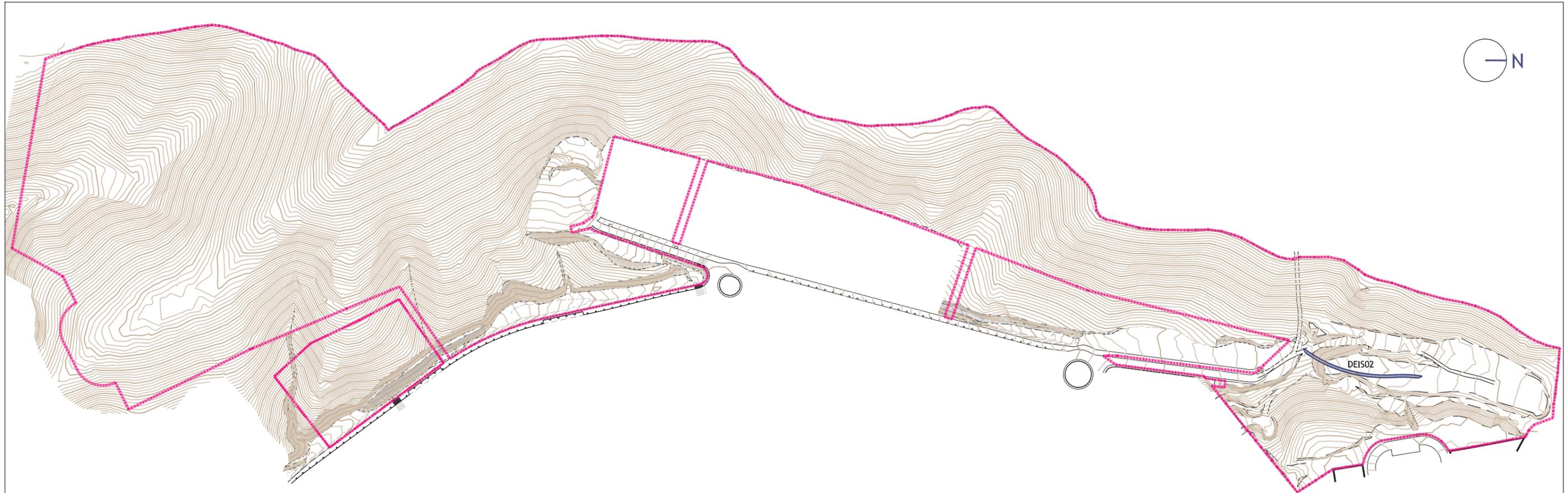
"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
INFORMACIÓN
DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS 01
 SITUACIÓN:
 PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.
 ARQUITECTO:

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

Nº PLANO:
IN 22
 EXP.: 022/19
 ESCALA: 1:3.000
 FECHA: JULIO 2024



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

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
INFORMACIÓN
DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS 02

SITUACIÓN:
 PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.

ARQUITECTO:

 JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

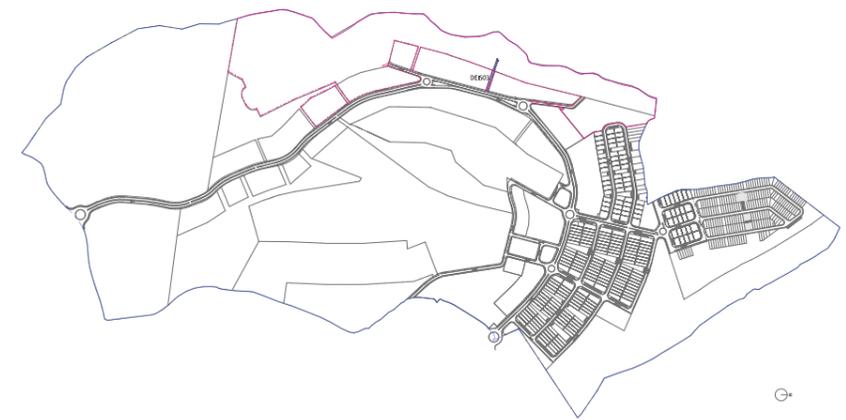
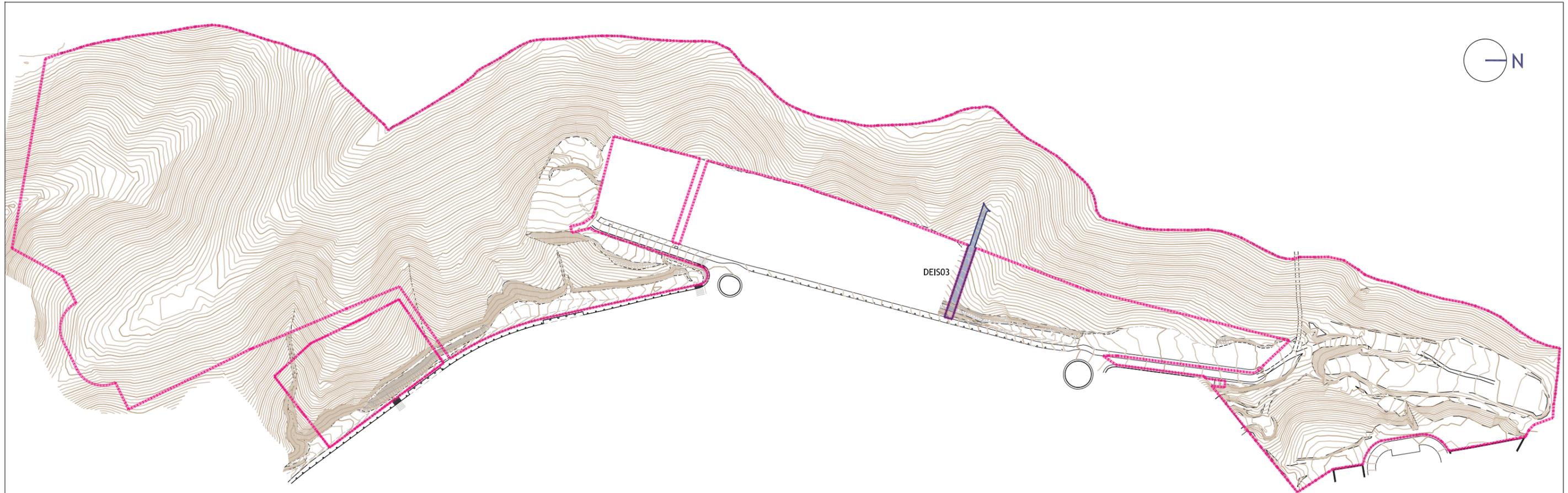
PROMOTOR:
 INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
IN 23

EXP.: 022/19

ESCALA: 1:3.000

FECHA: JULIO 2024

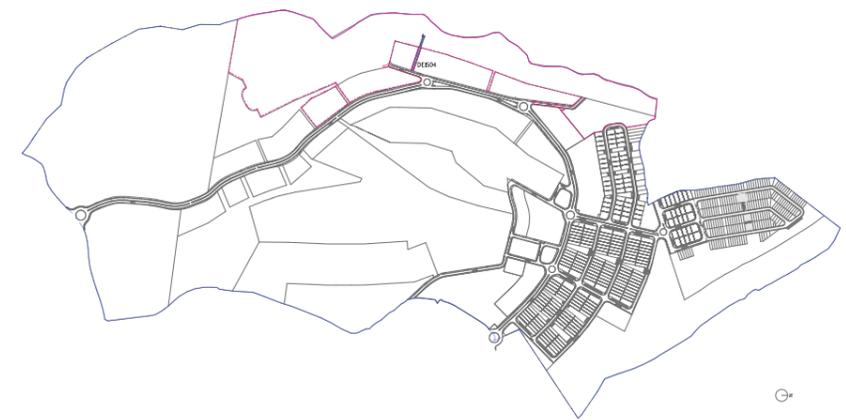
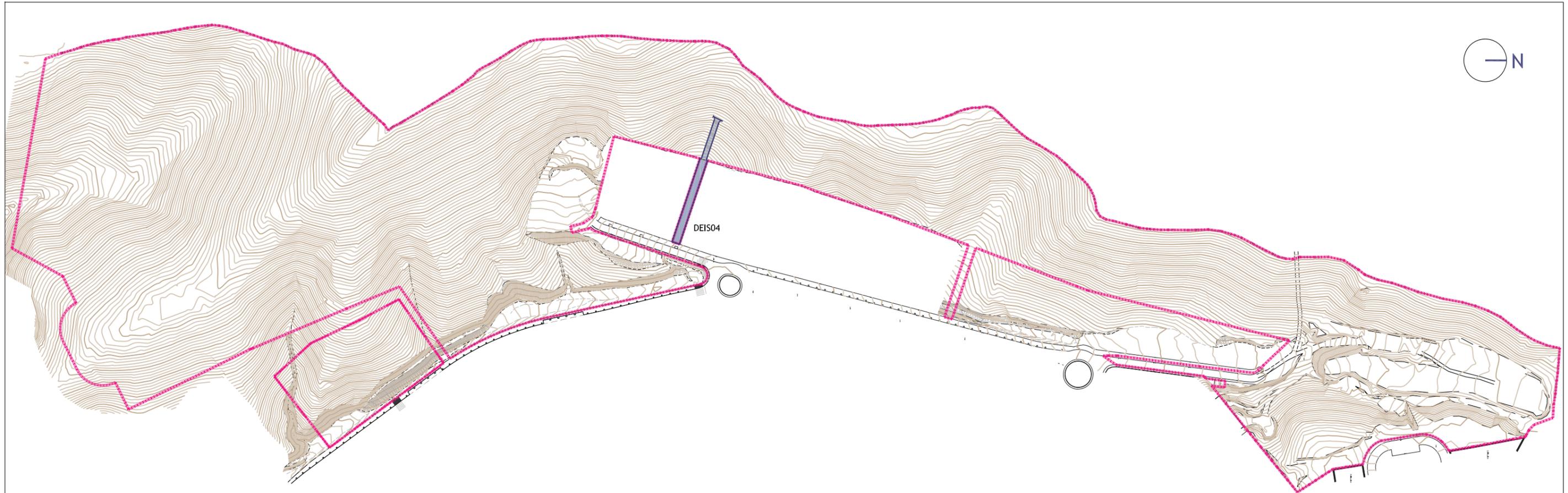


RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
D.E.I.S.01	198,04 m2s
D.E.I.S.02	187,25 m2s
D.E.I.S.03	480,68 m2s
D.E.I.S.04	541,56 m2s
D.E.I.S.05	2.195,59 m2s
D.E.I.S.06	1.950,03 m2s
D.E.I.S-CT01	50,00 m2s
D.E.I.S-CT02	50,00 m2s
	5.653,15 m2s

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS 03 SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO. ARQUITECTO:  JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	Nº PLANO: IN 24 EXP.: 022/19 ESCALA: 1:3.000 FECHA: JULIO 2024
--	---	---



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

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
INFORMACIÓN
DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS 04

SITUACIÓN:
 PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.

ARQUITECTO:

 JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

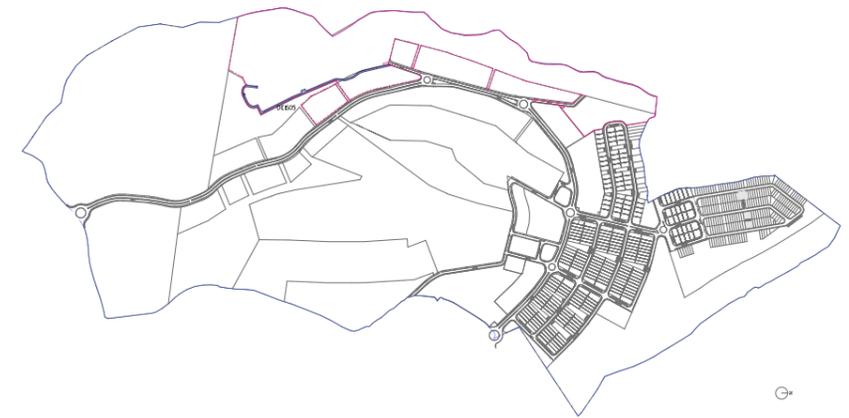
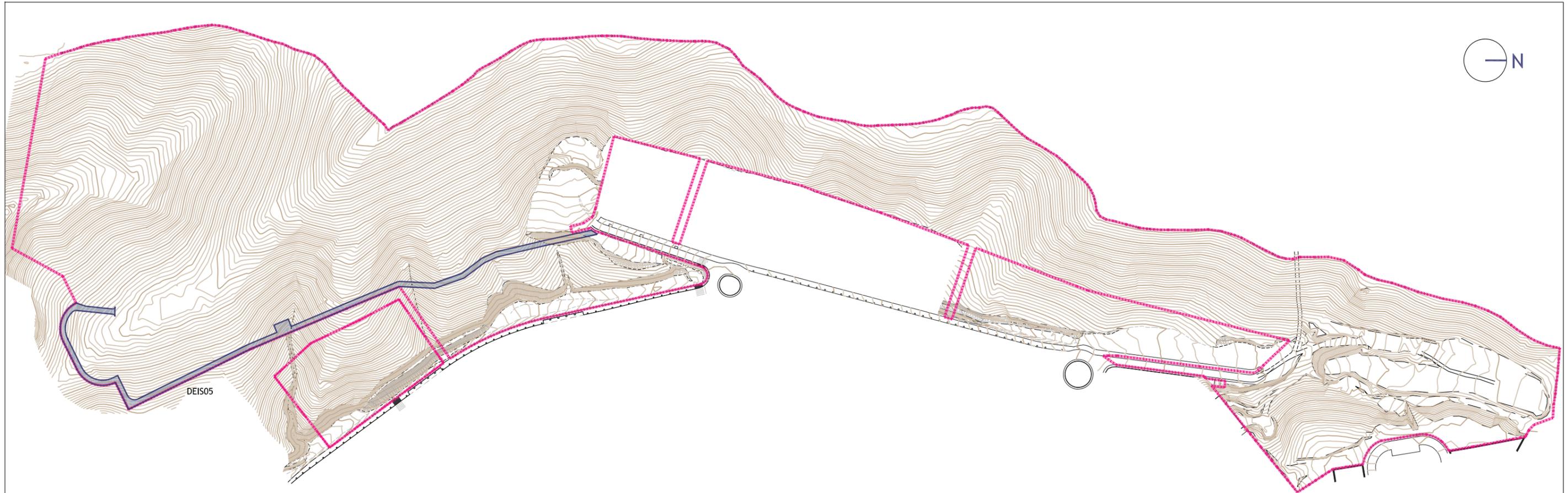
PROMOTOR:
 INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
IN 25

EXP.: 022/19

ESCALA: 1:3.000

FECHA: JULIO 2024



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

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:

INFORMACIÓN

DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS 05

SITUACIÓN:
PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
TOLEDO.

ARQUITECTO:

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

PROMOTOR:

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

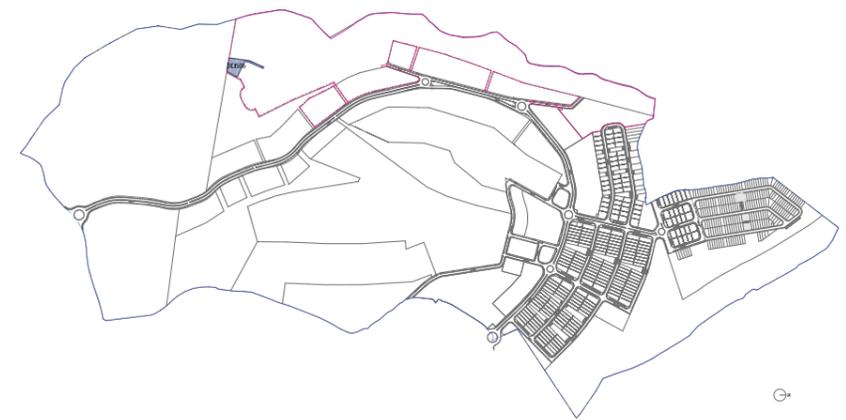
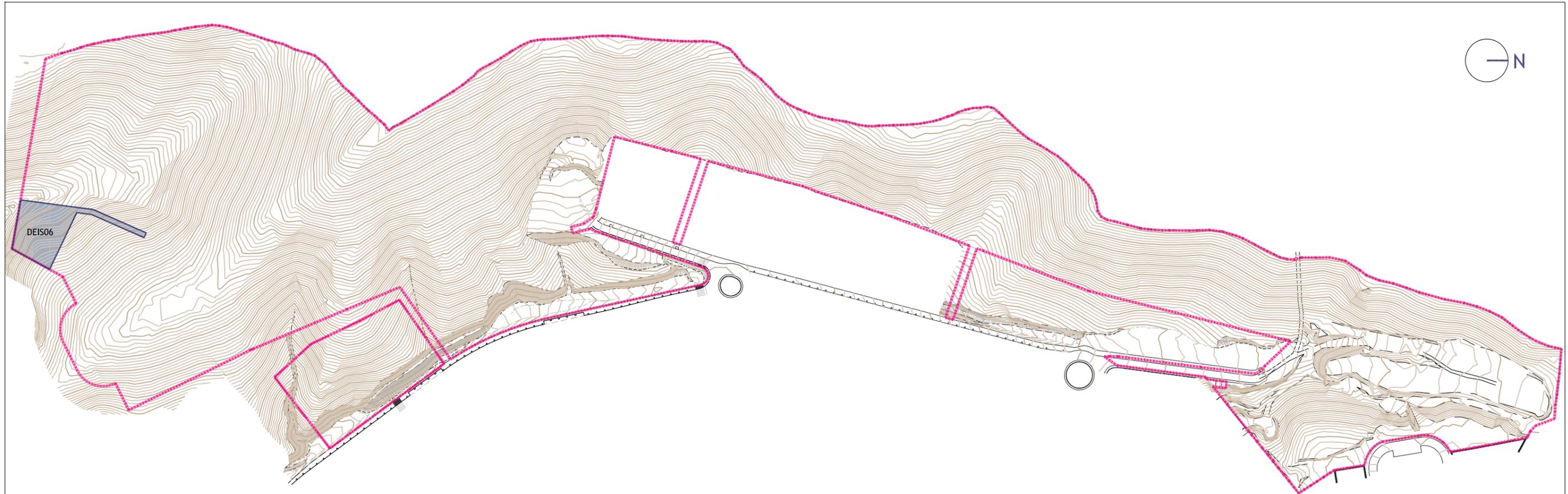
Nº PLANO:

IN 26

EXP.: 022/19

ESCALA: FECHA:

1:3.000 JULIO 2024



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

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
INFORMACIÓN
 DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y DATOS DE LA PARCELA SLDEIS 06

SITUACIÓN:
 PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.

ARQUITECTO:

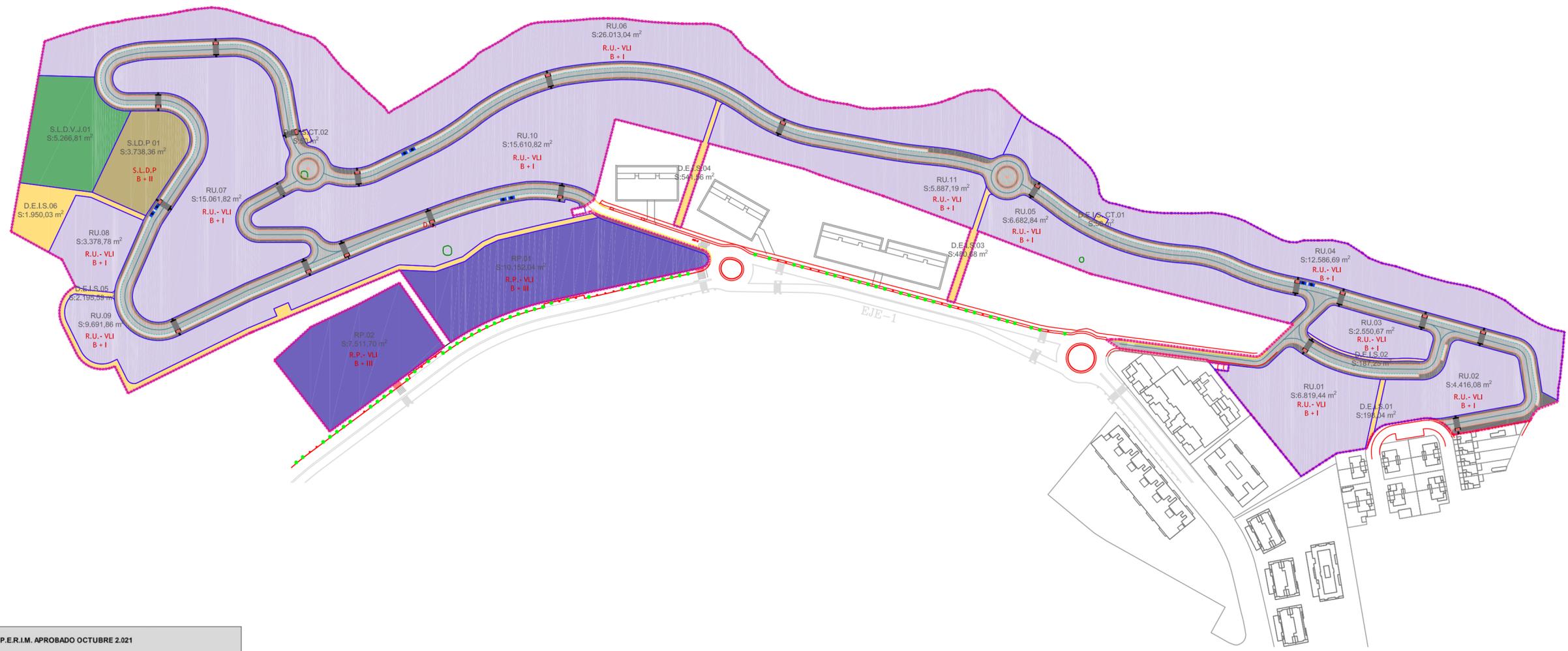
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

PROMOTOR:

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

Nº PLANO:
IN 27

EXP.:	022/19
ESCALA:	FECHA:
1:3.000	JULIO 2024



P.E.R.I.M. APROBADO OCTUBRE 2.021				
Denominación anterior	Denominación PERIM OCT.-2021	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA.01 a RA.266	RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E REP.3 EP.2	RU.01-V.LI	5	1.366,00	0
	RU.02-V.LI	6	1.675,20	0
	RU.03-V.LI	3	837,60	0
	RU.04-V.LI	17	4.746,40	0
	RU.05-V.LI	10	2.792,00	0
	RU.06-V.LI	31	8.655,20	0
	RU.07-V.LI	23	6.421,60	0
	RU.08-V.LI	3	837,60	0
	RU.09-V.LI	14	3.908,80	0
	RU.10-V.LI	23	6.421,60	0
	RU.11-V.LI	8	2.233,60	0
RP.01-V.LI	39	5.850,00	0	
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1	RESTO REP.2	7	1.750	2.300
EP.3-a		6	1.500	0
EP.4		0	0	4.318
EP.5		0	0	1.760
EP.6		1	1.500	1.617
EP.7		0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.527

LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.GG.)

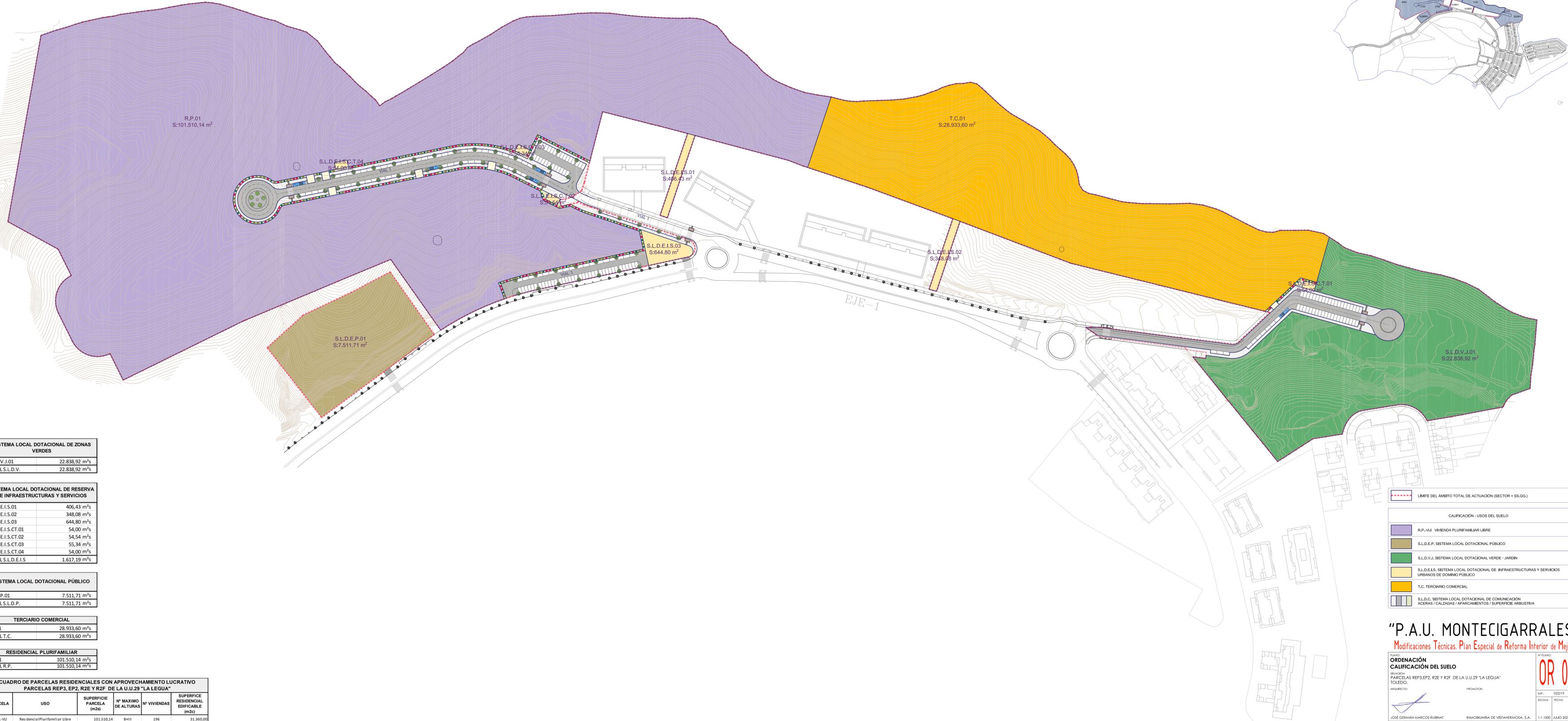
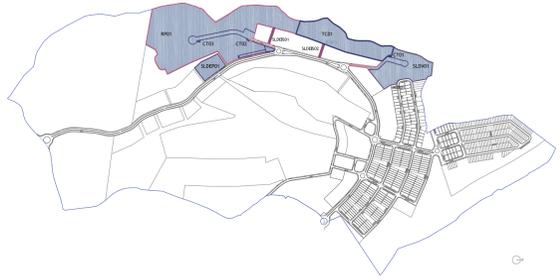
CALIFICACIÓN - USOS DEL SUELO

- R.U.-VLI VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE
- R.P.-VLI VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE
- S.L.D.E.P. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO
- S.L.D.V.J. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE - JARDIN
- S.L.D.E.I.S. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN ACERAS / CALZADAS / APARCAMIENTOS

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE SITUACIÓN: PARCELAS REP.3, EP.2, R.2E Y R.2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO. ARQUITECTO: JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	Nº PLANO: <h1>IN 28</h1> EXP.: 022/19 ESCALA: FECHA: 1:2.500 JULIO 2024
---	---



SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	
S.L.D.V.J.01	22.838,92 m ² s
TOTAL S.L.D.V.	22.838,92 m ² s

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
S.L.D.E.I.S.01	406,43 m ² s
S.L.D.E.I.S.02	348,08 m ² s
S.L.D.E.I.S.03	644,80 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.01	54,00 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.02	54,54 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.03	55,34 m ² s
S.L.D.E.I.S.CT.04	54,00 m ² s
TOTAL S.L.D.E.I.S	1.617,19 m ² s

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	
S.L.D.P.01	7.511,71 m ² s
TOTAL S.L.D.P.	7.511,71 m ² s

TERCIARIO COMERCIAL	
T.C.01	28.933,60 m ² s
TOTAL T.C.	28.933,60 m ² s

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	
R.P.01	101.510,14 m ² s
TOTAL R.P.	101.510,14 m ² s

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"					
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	Nº MÁXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m ² e)
RP01-VU	Residencia Plurifamiliar Libre	101.510,14	8/11	196	31.360,00

----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.GG.)

CALIFICACIÓN - USOS DEL SUELO	
	R.P.-VLI VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE
	S.L.D.E.P.-SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO
	S.L.D.V.J.-SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE - JARDÍN
	S.L.D.E.I.S.-SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
	T.C. TERCARIO COMERCIAL
	S.L.D.C.-SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN ACERAS / CALZADAS / APARCAMIENTOS / SUPERFICIE ARBUSTIVA

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO Nº PLANO: **OR 01**

ORDENACIÓN CALIFICACIÓN DEL SUELO

SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

TOLEDO.

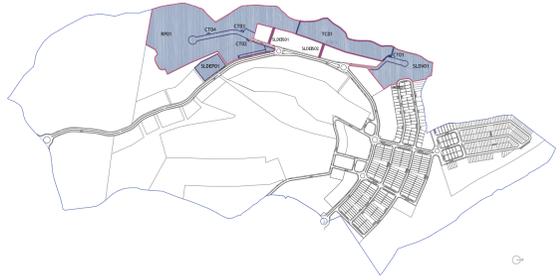
ARGUMENTO:

PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

EXP: 022/19

ESCALA: 1:1.100

FECHA: JULIO 2024



R.P.-V.L.I
B+III
EDIFICABILIDAD 31.360 m²

T.C
B+II
EDIFICABILIDAD 13.263,41 m²

S.L.D.E.P
B+II

S.L.D.V

EJE-1

D.E.I.S

D.E.I.S

D.E.I.S

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	Nº MÁXIMO DE ALTURAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE RESIDENCIAL EDIFICABLE (m ²)
RP3.V.U.I	Residencial Plurifamiliar Libre	101.510,14	B+III	196	31.360,00

- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.OG.)
- ARBOLADO A CONSERVAR

- CALIFICACIÓN - USOS DEL SUELO
- S.L.D.V.J. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE - JARDÍN
 - S.L.D.E.I.S. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
 - T.C. TERCARIO COMERCIAL
 - S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN ACERAS / CALZADAS / APARCAMENTOS / SUPERFICIE ARBUSTIVA

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO Nº: **OR 02**

ORDENACIÓN
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

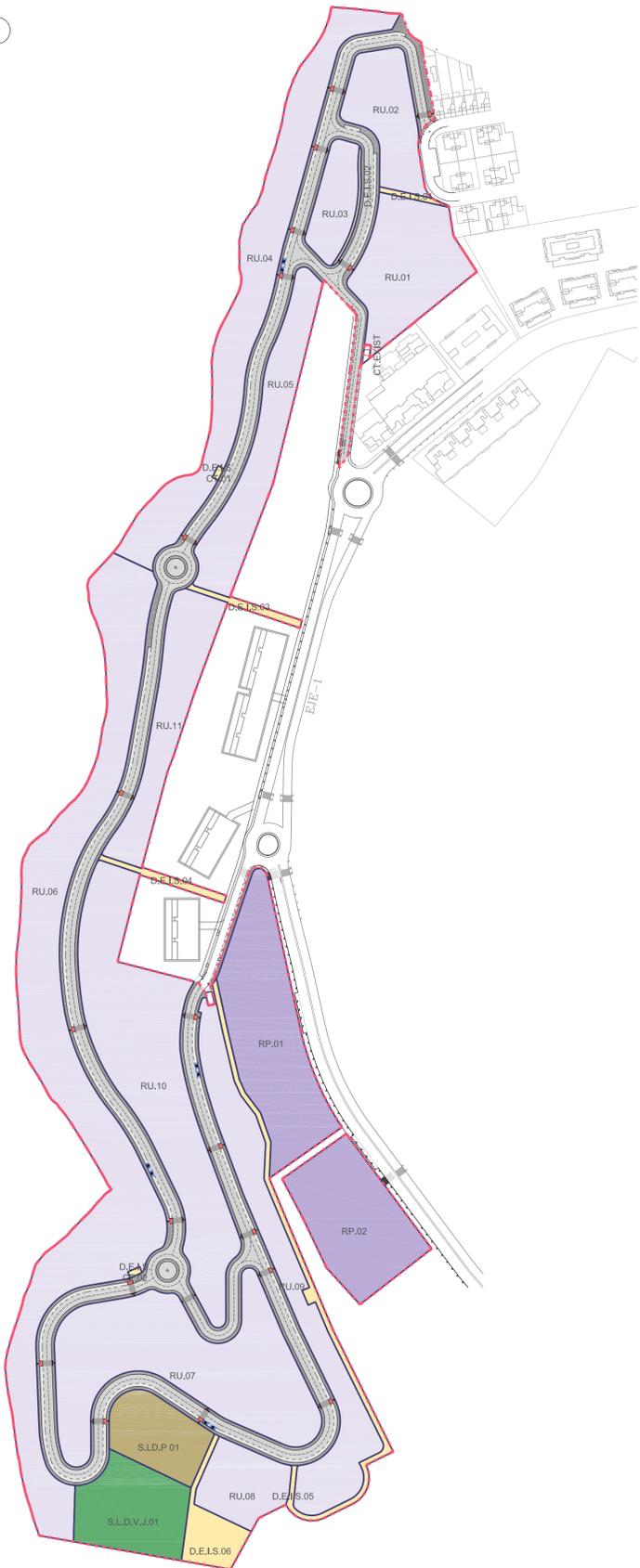
SITUACIÓN:
PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

TOLEDO.

ARGUMENTO: PROMOTOR:

ESCALA: 0,22/19
FECHA: JULIO 2024

JOSE GERMAN MARCOS RUBINAT INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A. 1:1.1000 JULIO 2024



PLANEAMIENTO VIGENTE

MODIFICACIÓN PROPUESTA POR EL P.E.R.I.M.

Denominación vigente	Denominación PERIM	Número viviendas	Residencial m2c	Terciario m2c
RA01 a RA266	RA01 a RA266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	35	8.820	0
R.2B	R.2B	28	6.496	0
R.2C	R.2C	36	8.352	0
R.2D	R.2D	10	2.320	0
R.2E REP.3 EP.2	RU01-VLI	5	1.396,00	0
	RU02-VLI	6	1.675,20	0
	RU03-VLI	3	837,60	0
	RU04-VLI	17	4.746,40	0
	RU05-VLI	10	2.792,00	0
	RU06-VLI	31	8.655,20	0
	RU07-VLI	23	6.421,60	0
	RU08-VLI	3	837,60	0
	RU09-VLI	14	3.908,80	0
	RU10-VLI	23	6.421,60	0
	RU11-VLI	8	2.233,60	0
RP.01-VLI	39	5.850,00	0	
R.2F	RP.02	14	2.100,00	0
R.2G	R.2G	1	512,2	0
R.2H	R.2H	1	512,2	0
R.4B	R.4B	72	15.840	0
R.4C	R.4C	0	0	15.239
R.4D	R.4D	1	512,2	0
R.4E	R.4E	1	512,2	0
R.4F	R.4F	1	512,2	0
R.4G	R.4G	1	512,2	0
R.4H	R.4H	1	512,2	0
R.3A	R.3A	12	2.881	0
R.3B	R.3B	179	42.978	0
R.3C	R.3C	120	28.812	0
R.4A	R.4A	98	23.530	0
R.5	R.5	217	52.103	0
REP.1-a	REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	RESTO REP.1	28	7.000	0
REP.2-a (deportivo)	REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	RESTO REP.2	7	1.750	4.892,7
EP.1		7	1.750	2.300
EP.3-a		6	1.500	0
EP.4		0	0	4.318
EP.5		0	0	1.760
EP.6		1	1.500	1.617
EP.7		0	0	12.000
TOTAL		1.449	347.912	45.527

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP.3, EP.2, R.2E Y R.2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

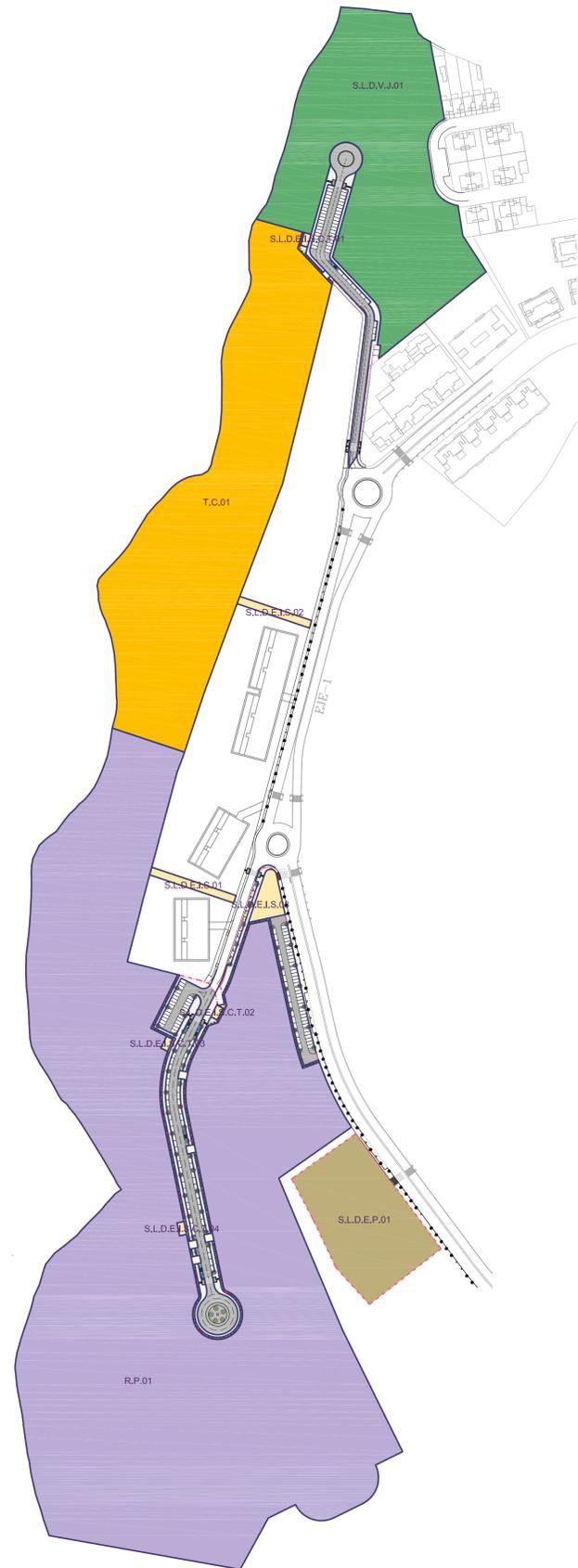
	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD
AMBITO DE ACTUACIÓN	174.857,24 m2/s	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	108.699,23 m2/s	39.925,60 m2/c
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE	17.663,75 m2/s	7.950,00 m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	3.738,36 m2/s	500,00 m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE	5.266,81 m2/s	
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	5.653,15 m2/s	
VIARIO	33.835,94 m2/s	

APROVECHAMIENTO TIPO 0,35 ua/m2s

----- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.GG.)

CALIFICACIÓN - USOS DEL SUELO

	R.U.-VLI VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE
	R.P.-VLI VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE
	S.L.D.E.P. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO
	S.L.D.V.J. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE - JARDIN
	S.L.D.E.I.S. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
	S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN ACERAS / CALZADAS / APARCAMENTOS



MODIFICADO DE PLANEAMIENTO COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES TÉCNICAS

MODIFICACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES TÉCNICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LAS PARCELAS REP.3, EP.2, R.2E Y R.2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"

AMBITO DE ACTUACIÓN	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD
	174.857,24 m2/s	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	0,00 m2/s	0,00 m2/c
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE	101.510,14 m2/s	31.360,00 m2/c
TERCIARIO	28.933,60 m2/s	13.263,41 m2/c
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO	7.511,71 m2/s	
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE	22.838,92 m2/s	
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	1.617,19 m2/s	
VIARIO	12.445,68 m2/s	

APROVECHAMIENTO TIPO 0,35 ua/m2s

----- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.GG.)

CALIFICACIÓN - USOS DEL SUELO

	R.P.-VLI VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE
	S.L.D.E.P. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO
	S.L.D.V.J. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL VERDE - JARDIN
	S.L.D.E.I.S. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
	T.C. TERCIARIO COMERCIAL
	S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN ACERAS / CALZADAS / APARCAMENTOS / BANDA VERDE DRENANTE

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
ORDENACIÓN COMPARATIVO.PLANEAMIENTO VIGENTE/MODIFICADO

SITUACIÓN:
PARCELAS REP.3, EP.2, R.2E Y R.2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
TOLEDO.

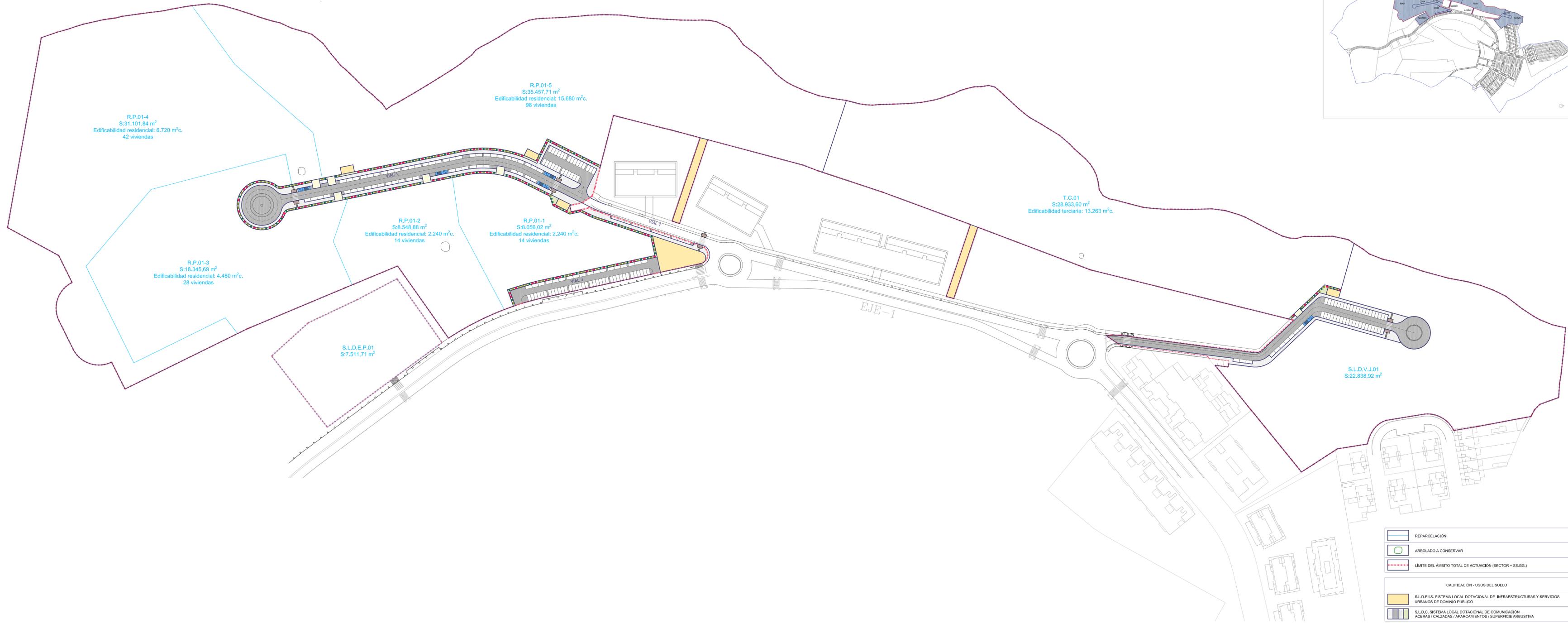
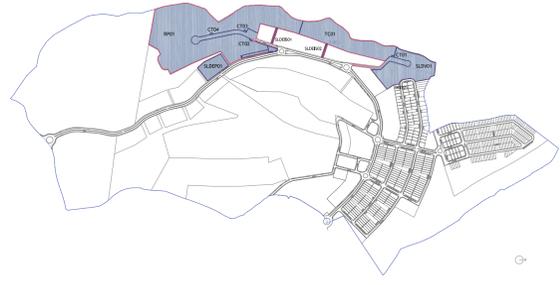
ARQUITECTO:

PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

EXP.: 022/19
ESCALA: FECHA:

1:1.2500 JULIO 2024

OR 03



	REPARCELACIÓN
	ARBOLADO A CONSERVAR
	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN (SECTOR + SS.GG.)
CALIFICACIÓN - USOS DEL SUELO	
	S.L.D.E.I.S. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
	S.L.D.C. SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE COMUNICACIÓN ACERAS / CALZADAS / APARCAMIENTOS / SUPERFICIE ARBUSTIVA

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

ORDENACIÓN REPARCELACIÓN		OR 04
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		
PROYECTO:	PROYECTOR:	EPF: 022/19
		ESCALA: FECHA:
JOSÉ GERMAN MARCOS RIBNAT	INMOBILIARIA DE VISTA HERMOSA, S.A.	1:1.1000 JULIO 2024



VIAL	Nº PLAZAS ESTÁNDAR	Nº DE PLAZAS PMR	Nº DE PLAZAS TOTALES
VIAL 1	66	4	70
VIAL 1 (PLAYA)	27	0	27
VIAL 2	50	1	51
VIAL 3	54	0	54
TOTAL	197	5	202



----- LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN

LEYENDA

	CEDA EL PASO
	VELOCIDAD MÁXIMA PERMITIDA
	SITUACIÓN PASO DE PEATONES
	GIRO A LA IZQUIERDA PROHIBIDO
	APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
	INTERSECCIÓN DE SENTIDO GIRATORIO OBLIGATORIO
	CALLE RESIDENCIAL
	FIN DE CALLE RESIDENCIAL
	CONTENEDORES DE RESIDUOS
	ESPACIO RESERVADO PARA VADO VEHICULAR DE ACCESO A PARCELAS

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
 Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: **ORDENACIÓN RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

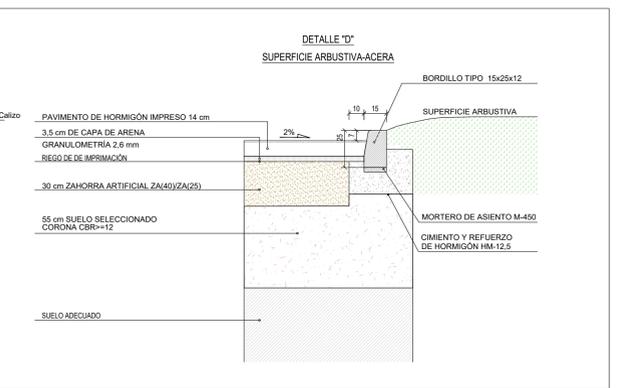
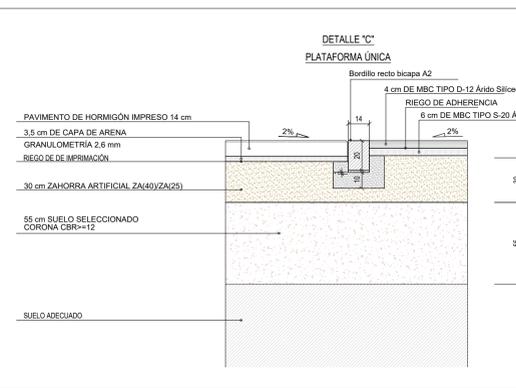
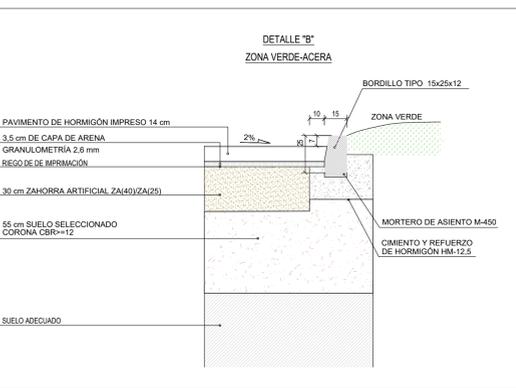
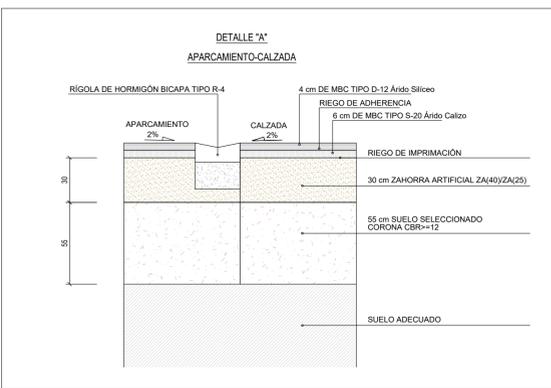
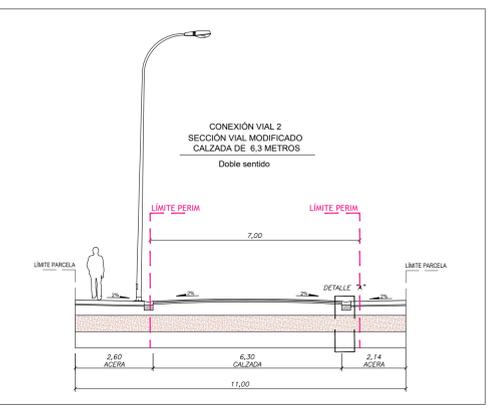
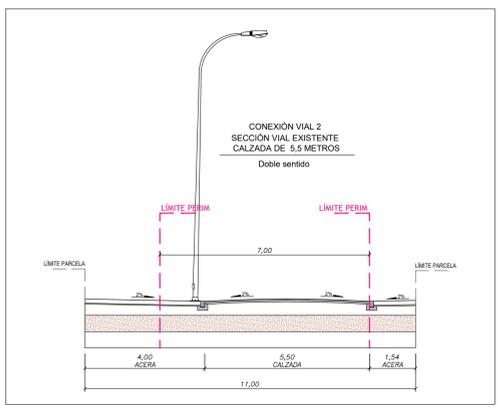
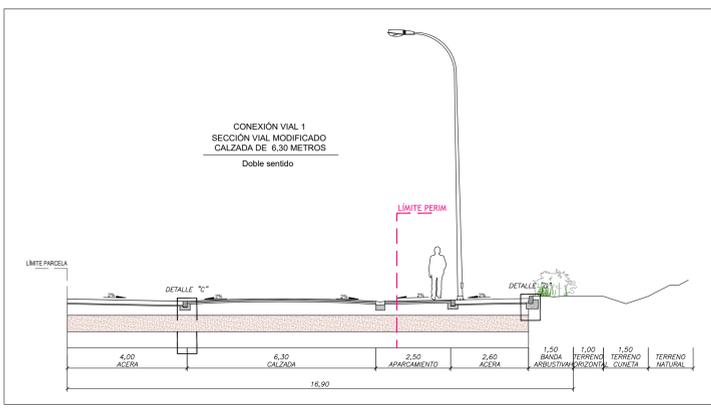
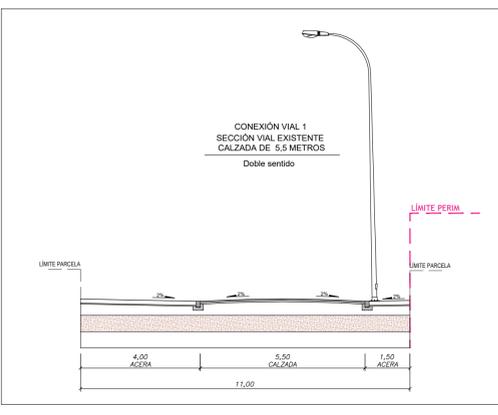
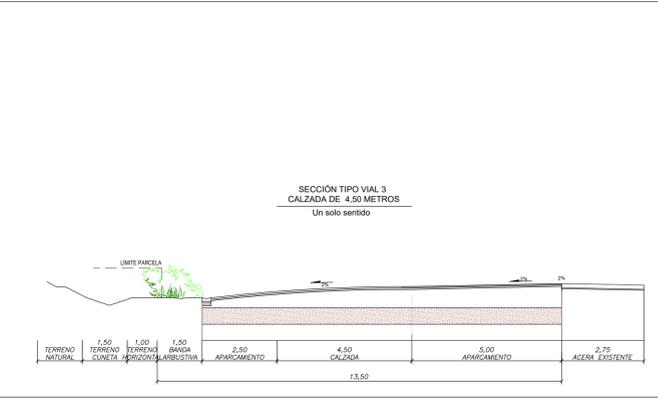
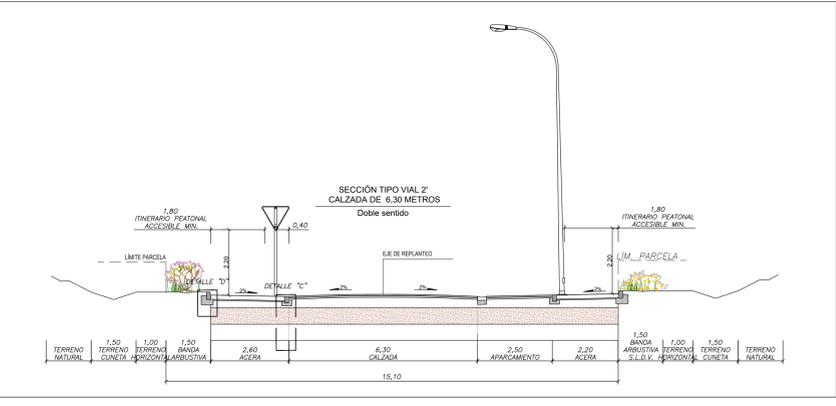
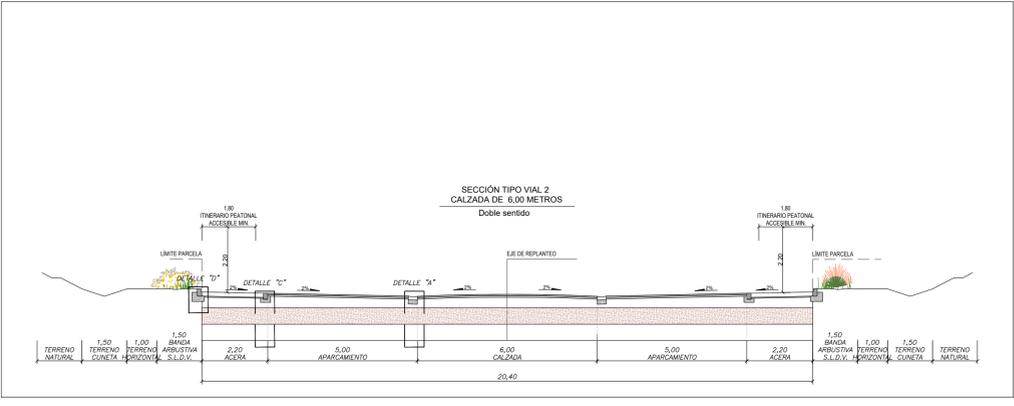
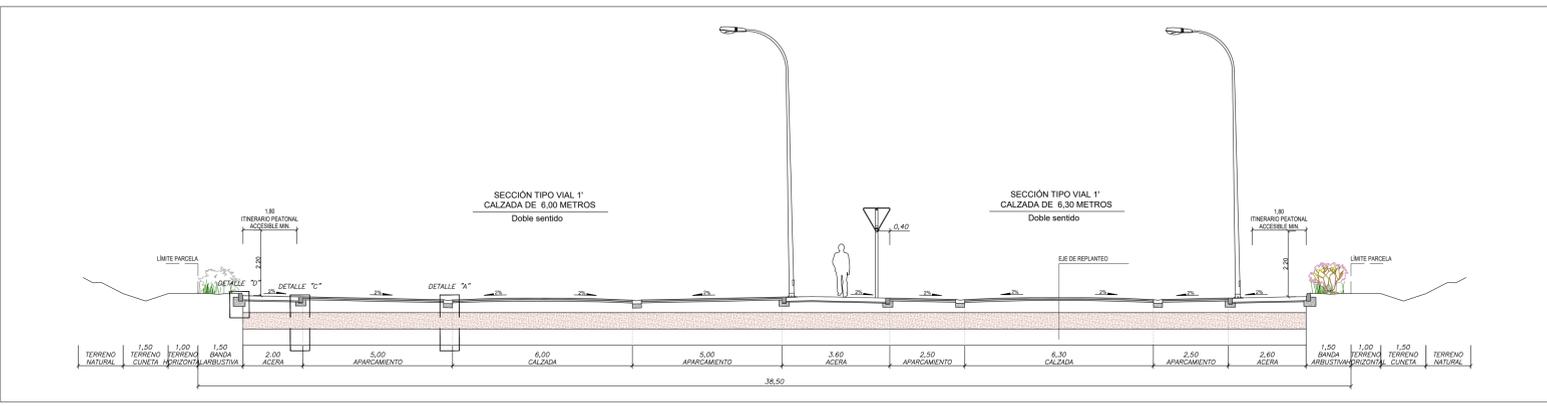
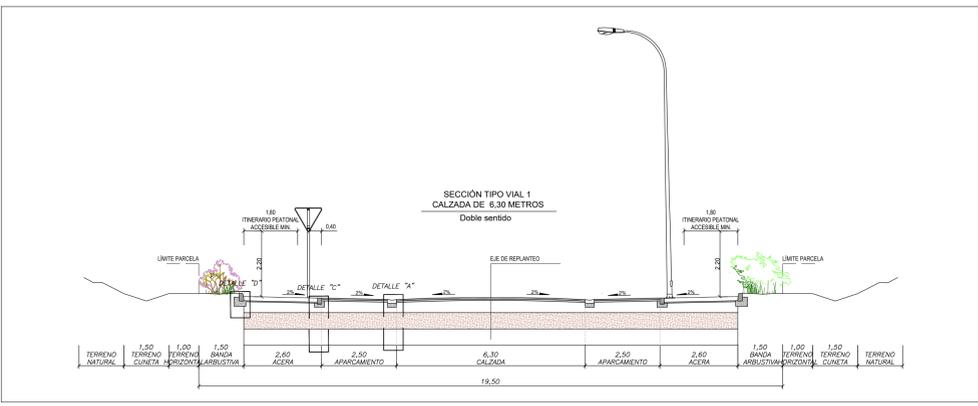
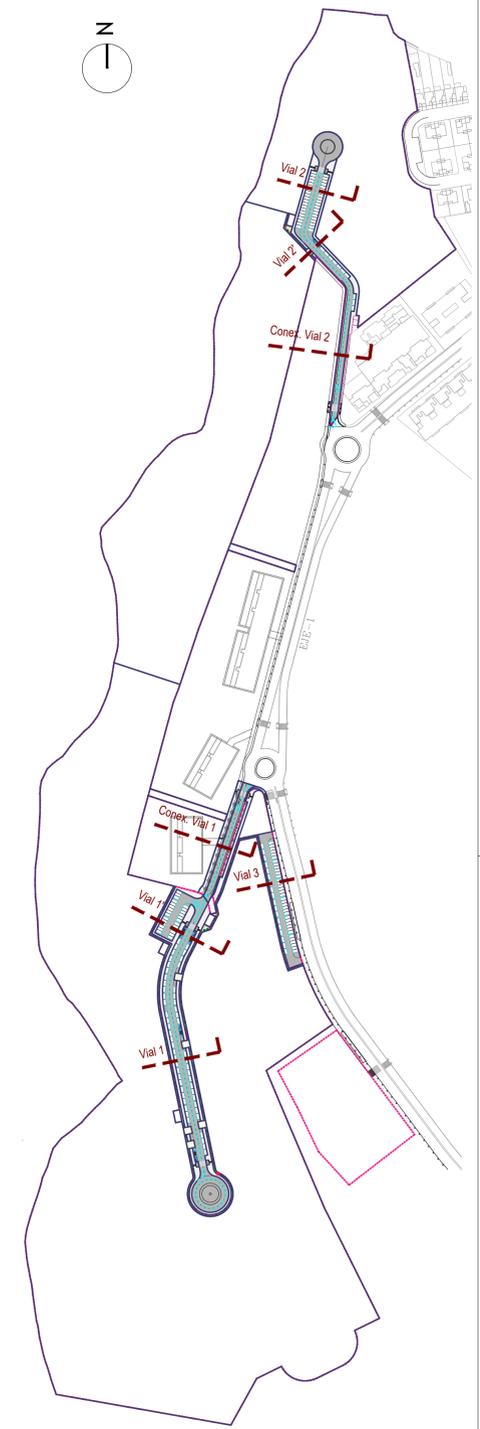
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.
 ARGUMENTO: PROMOTOR:

EXP.: 022/19
 ESCALA: 1:1.1000
 FECHA: JULIO 2024

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

OR 05.1

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT



"P.A.U. MONTECIGARRALES"
 Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: **ORDENACIÓN RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD SECCIONES TIPO** Nº PLANO: **OR 05.2**

SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.

ARQUITECTO: JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

EXP.: 022/19 ESCALA: FECHA: 1:100 JULIO 2024

PASO DE PEATONES

PENDIENTE DE LOS PLANOS DE FORMACIÓN DEL VADO

Se considera adecuada una **pendiente máxima del 8%** para los planos de formación del vado. La pendiente real en este proyecto de urbanización donde se opta por una solución de plataforma única de uso mixto será la misma que la pendiente transversal del itinerario transitable de un 2%.

USO DE PAVIMENTOS TACTO - VISUALES

Para la correcta detección e interpretación por parte del peatón de la existencia de un punto de cruce de la calzada y del itinerario a seguir tras su uso, se emplearán pavimentos tacto-visuales:

- Con **alto contraste cromático** con su entorno.
- Con texturas de **geometría homologada**, acorde a lo establecido en la UNE-ISO 21542:2012.

Las dos tipologías de pavimentos a emplear en la detección y señalización de un vado de peatones son:

Pavimento tacto-visual tipo "Botones"

Pavimento tacto-visual tipo "Acanaladura"

NOTA

Las franjas de pavimento táctil direccional estarán constituidas por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.

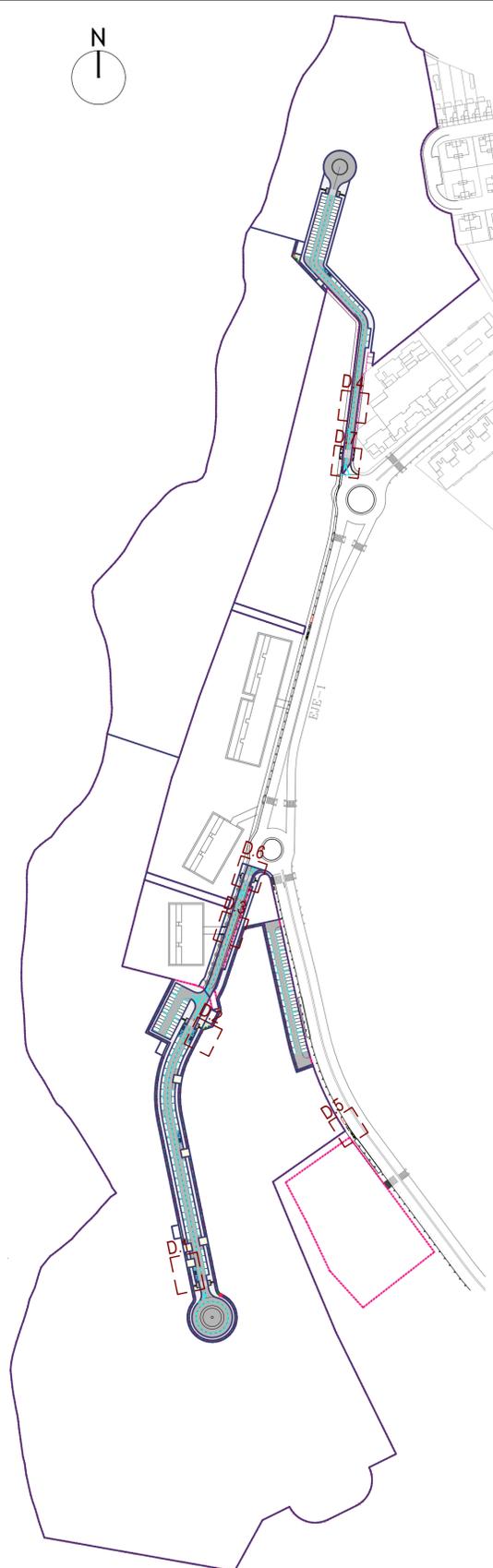
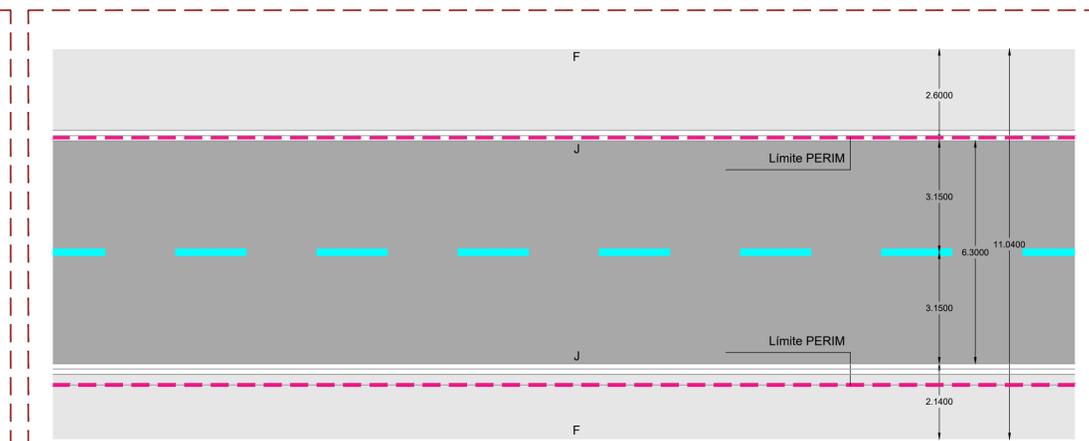
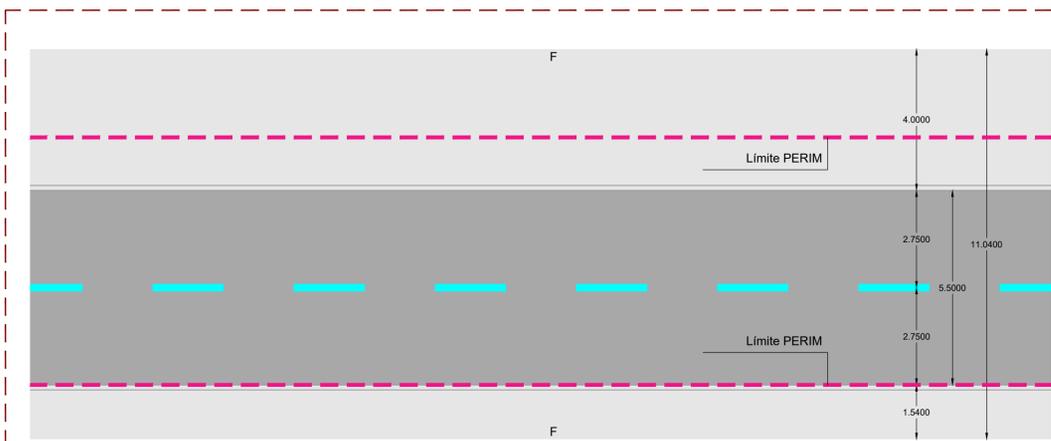
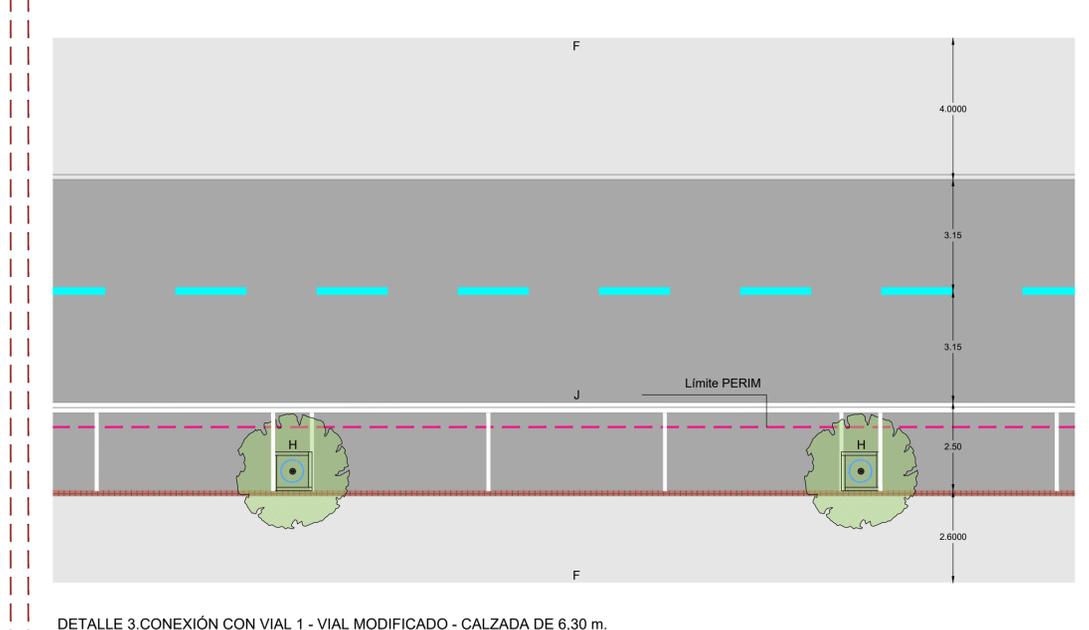
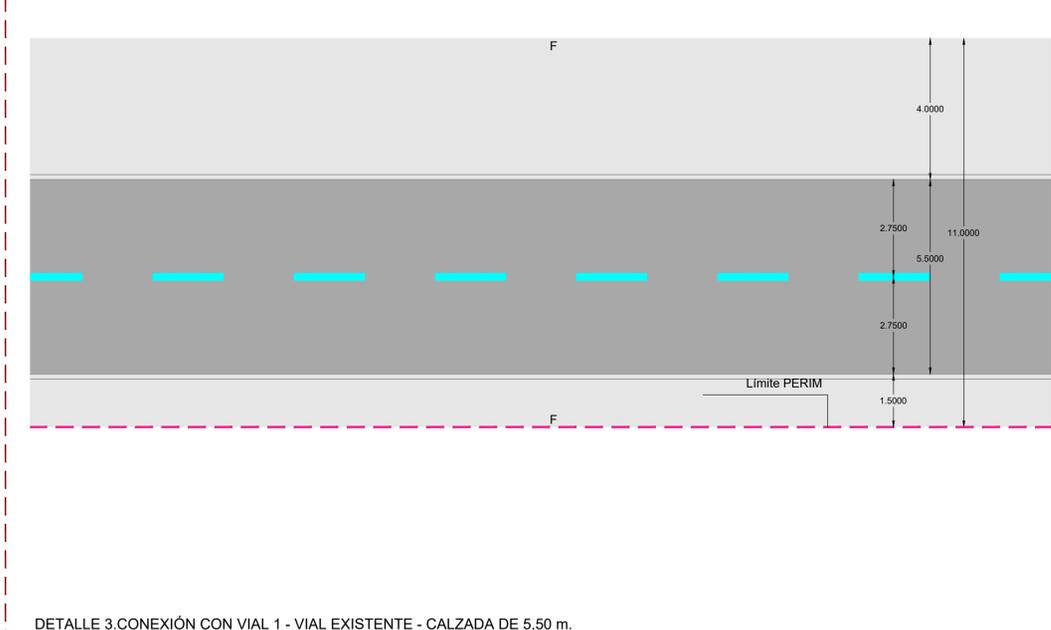
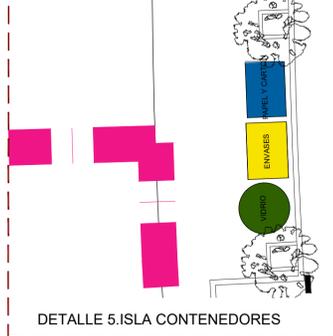
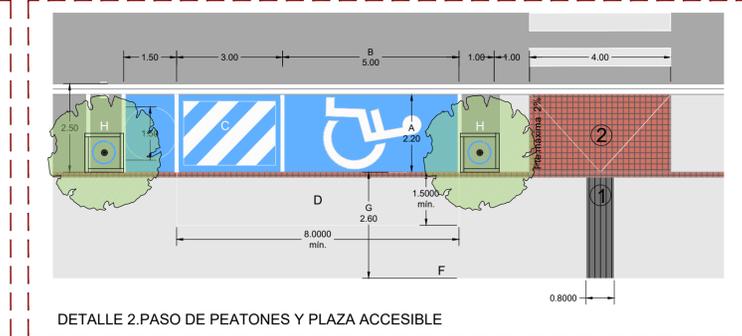
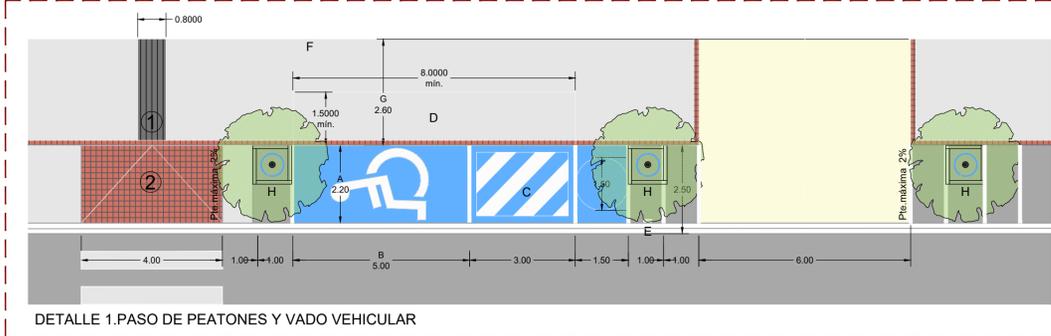
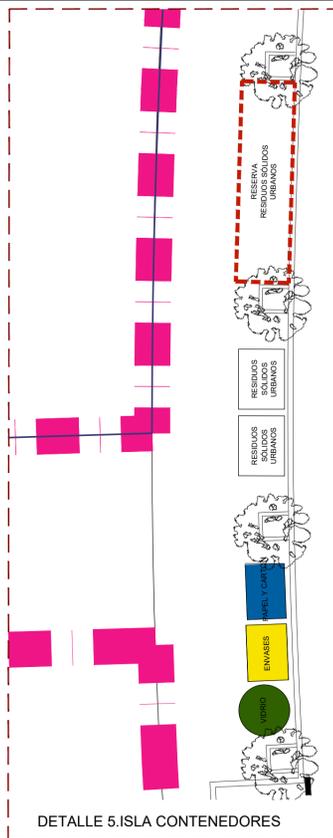
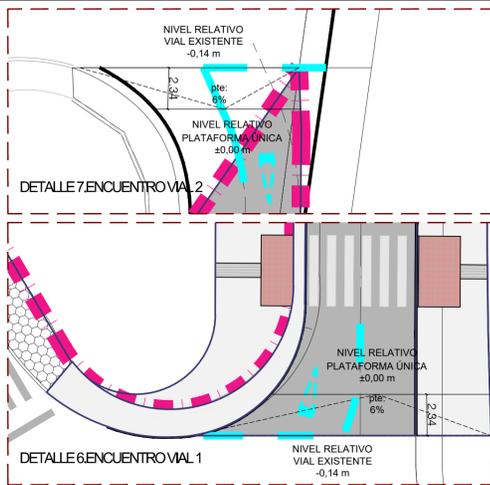
El pavimento táctil de botones estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

ACCESIBILIDAD, VADOS Y TIPOS DE PAVIMENTOS A UTILIZAR

El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto. Contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante.

- PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR DIRECCIONAL** (art. 45 a Orden T.M.A.)
Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm. Se instalará baldosa de hormigón con acanaladuras rectas y paralelas de color gris.
- PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR DE ADVERTENCIA** (art. 45 b Orden T.M.A.)
Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión. Estará constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha. Se instalará baldosa de hormigón de botones de color gris.
- PAVIMENTO VADOS VEHICULARES (BARBACANAS)**
Pavimento de adoquín prefabricado de hormigón de 8 cm de espesor.

A - Ancho de la plaza de aparcamiento. Mínimo 2,20 m. (art.35.3 Orden T.M.A.) Proyecto: 2,50 m.
 B - Longitud de plaza de aparcamiento. Mínimo 5,00 m.(art.35.3 Orden T.M.A.) Proyecto: 5,00 m.
 C - Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3 Orden T.M.A.). Proyecto: 3,00 m.
 D - Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia.
 Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4 Orden T.M.A.). Proyecto: toda la longitud y ancho 1,50 m.
 E - Señalización vertical S.I.A. (art. 35.5 Orden T.M.A.).
 F - Línea de fachada.
 G - Ancho mínima del I.P.A. en la acera: 1,80m (art. 5.2 b Orden T.M.A.). Proyecto: 2,50-2,00 m.
 H - Alcorque con riego por goteo
 I - Vado vehicular
 J - Rigola de hormigón prefabricado



"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

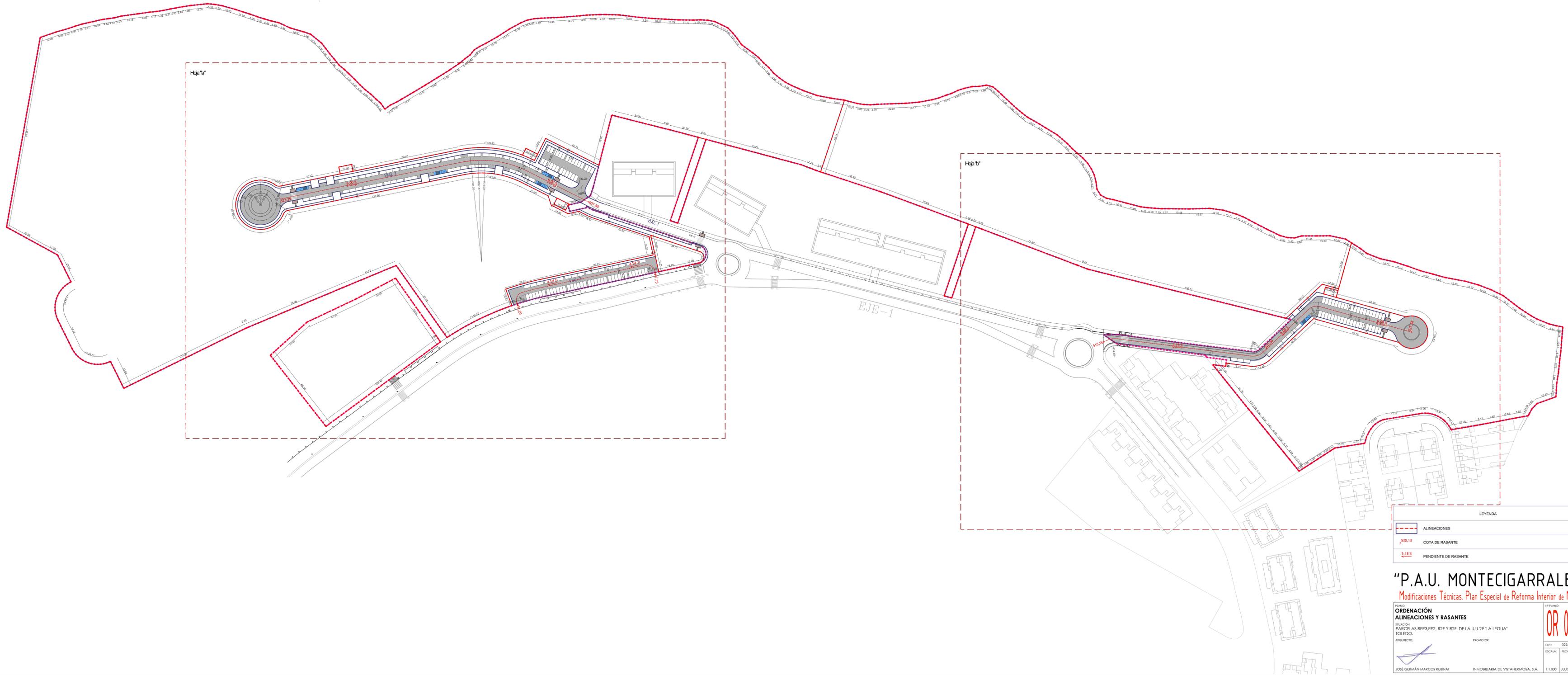
PLANO: **ORDENACIÓN**
 RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.DETALLES

SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.

ARQUITECTO: JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT
 PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

EXP.: 022/19
 ESCALA: FECHA:

Nº PLANO: **OR 05.3**
 1:100 JULIO 2024

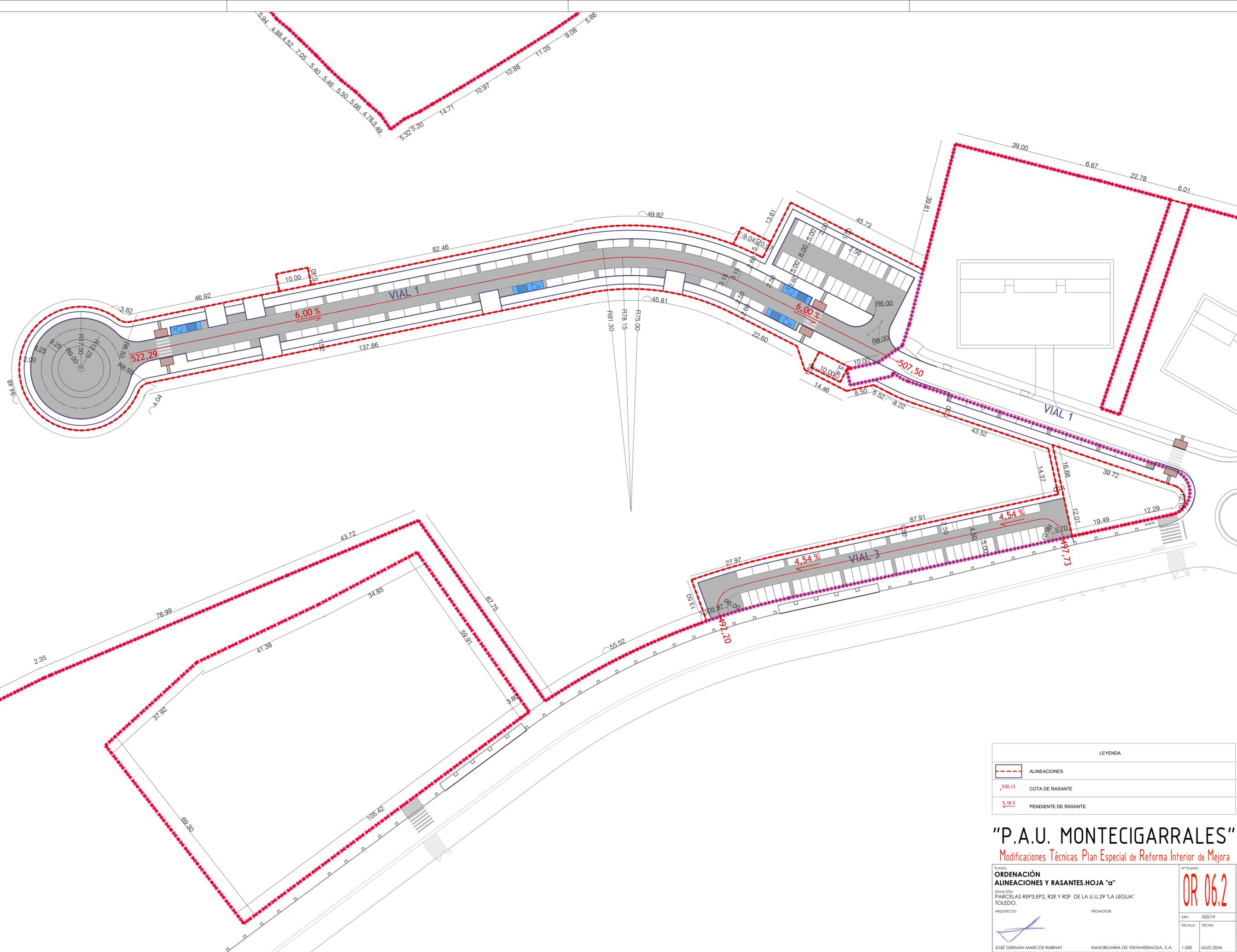


LEYENDA	
	ALINEACIONES
	COTA DE RASANTE
	PENDIENTE DE RASANTE

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PROYECTO: ORDENACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
TOLEDO.	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
INGENIERO: 	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
ESCALA: 1:1.000	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
FECHA: JULIO 2024	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

OR 06.1



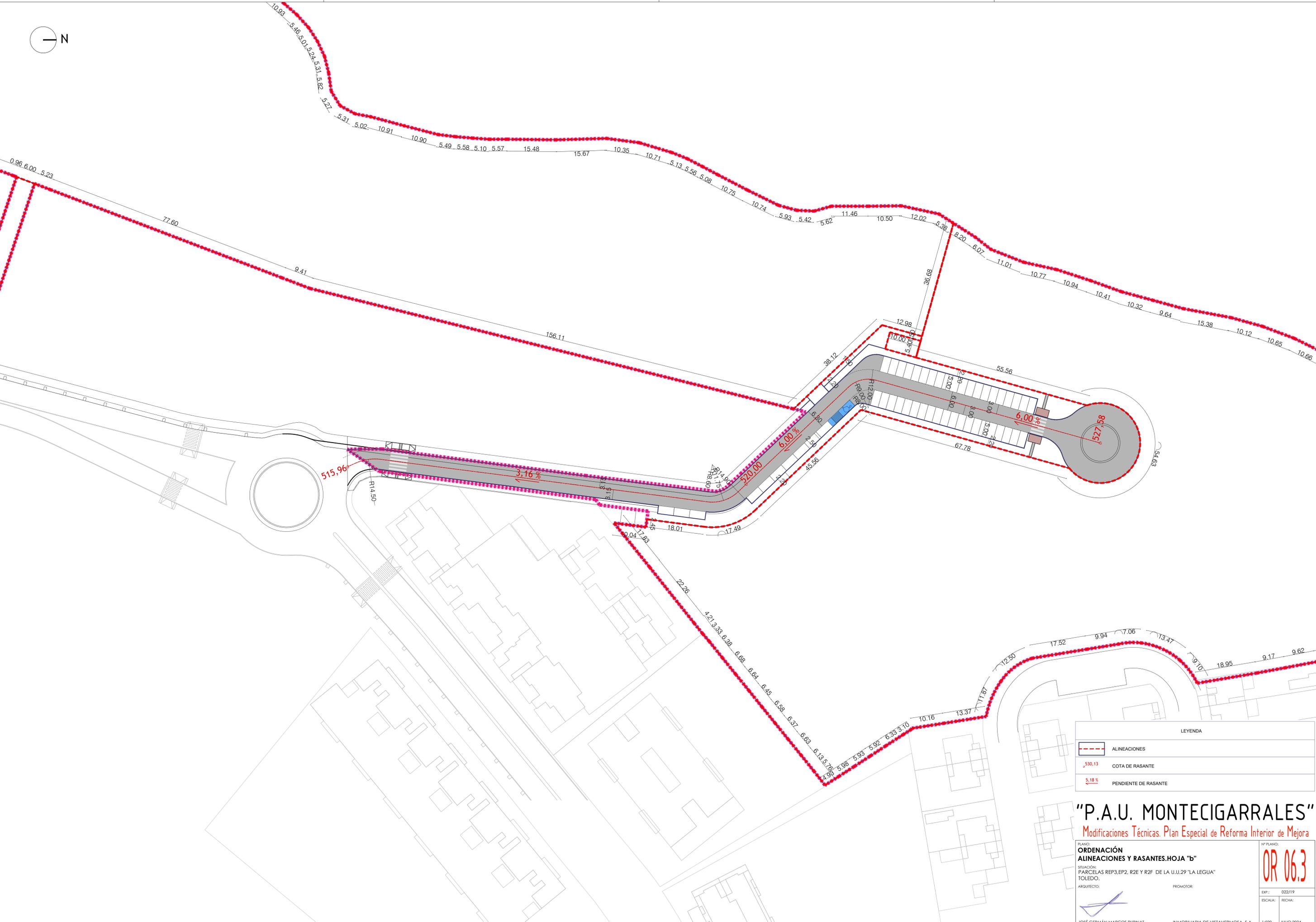
LEYENDA	
	ALINEACIONES
	COTA DE RASANTE
	PENDIENTE DE RASANTE

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y RASANTES.HOJA "a"
 SITUACIÓN:
 PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.
 ARQUITECTO:
 PROMOTOR:

Nº PLANO:
OR 06.2
 EXP.: 022/19
 ESCALA: FECHA:
 1:500 JULIO 2024



LEYENDA	
	ALINEACIONES
	COTA DE RASANTE
	PENDIENTE DE RASANTE

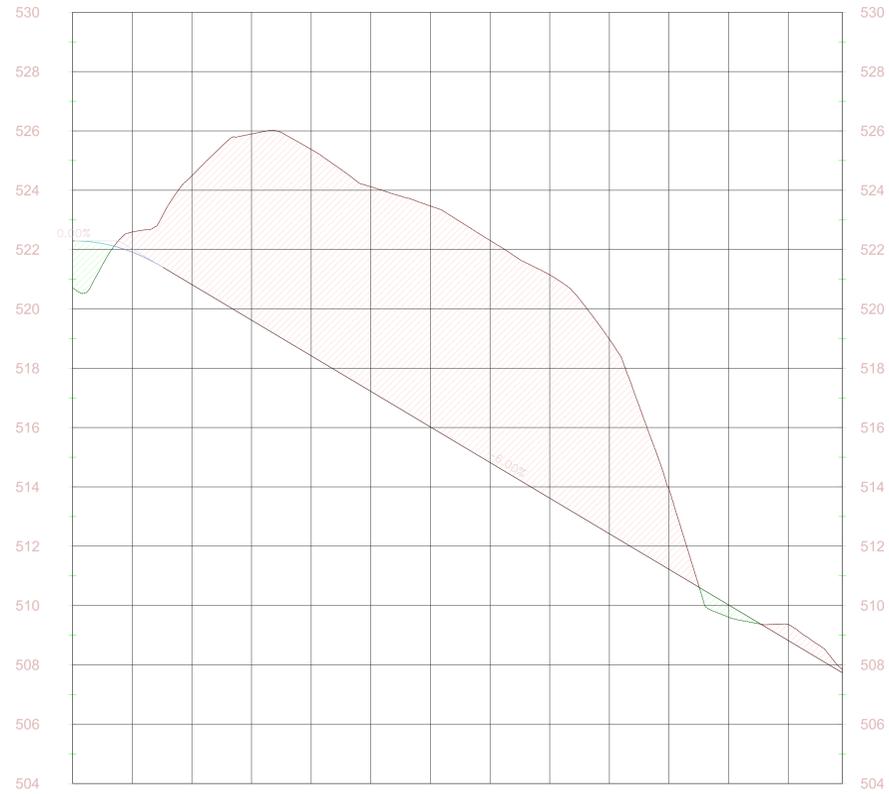
"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: ORDENACIÓN	EXP.:	022/19
ALINEACIONES Y RASANTES.HOJA "b"	ESCALA:	FECHA:
SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	PROMOTOR:	
ARQUITECTO: 	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	1:500
JULIO 2024		

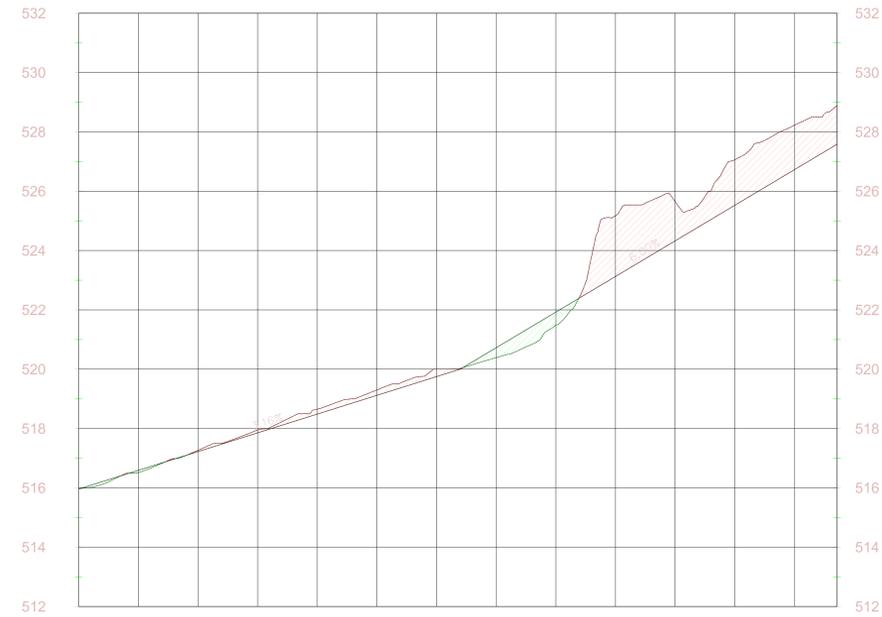
Nº PLANO:
OR 06.3

Perfil longitudinal-Vial 1



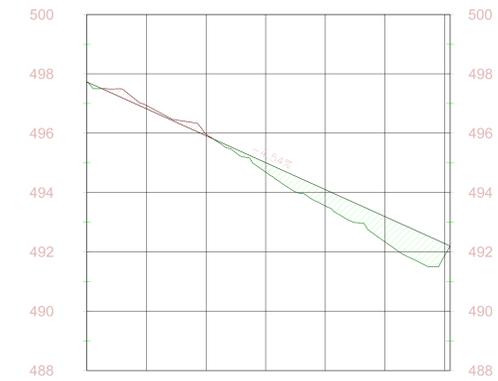
P.K.	Cota de terreno natural	Cota de rasante	Cota roja
0+00.00	522.59	521.91	0.68
0+04.00	524.49	520.82	3.67
0+08.00	525.90	519.62	6.28
0+12.00	525.38	518.42	6.96
0+16.00	524.12	517.22	6.90
0+20.00	523.47	516.02	7.45
0+24.00	522.31	514.82	7.49
0+28.00	521.15	513.62	7.53
0+32.00	518.98	512.42	6.56
0+36.00	513.92	511.22	2.70
0+40.00	509.61	510.02	-0.41
0+44.00	509.36	508.82	0.54
0+48.00	507.65	507.73	0.92

Perfil longitudinal-Vial 2



P.K.	Cota de terreno natural	Cota de rasante	Cota roja
0+00.00	516.51	516.59	-0.08
0+04.00	517.27	517.22	0.04
0+08.00	517.95	517.85	0.10
0+12.00	518.65	518.49	0.17
0+16.00	519.30	519.12	0.18
0+20.00	520.00	519.75	0.25
0+24.00	520.39	520.72	-0.34
0+28.00	521.49	521.92	-0.43
0+32.00	525.18	523.12	2.05
0+36.00	525.65	524.32	1.33
0+40.00	527.06	525.52	1.54
0+44.00	528.22	526.72	1.50
0+48.00	528.66	527.56	1.10

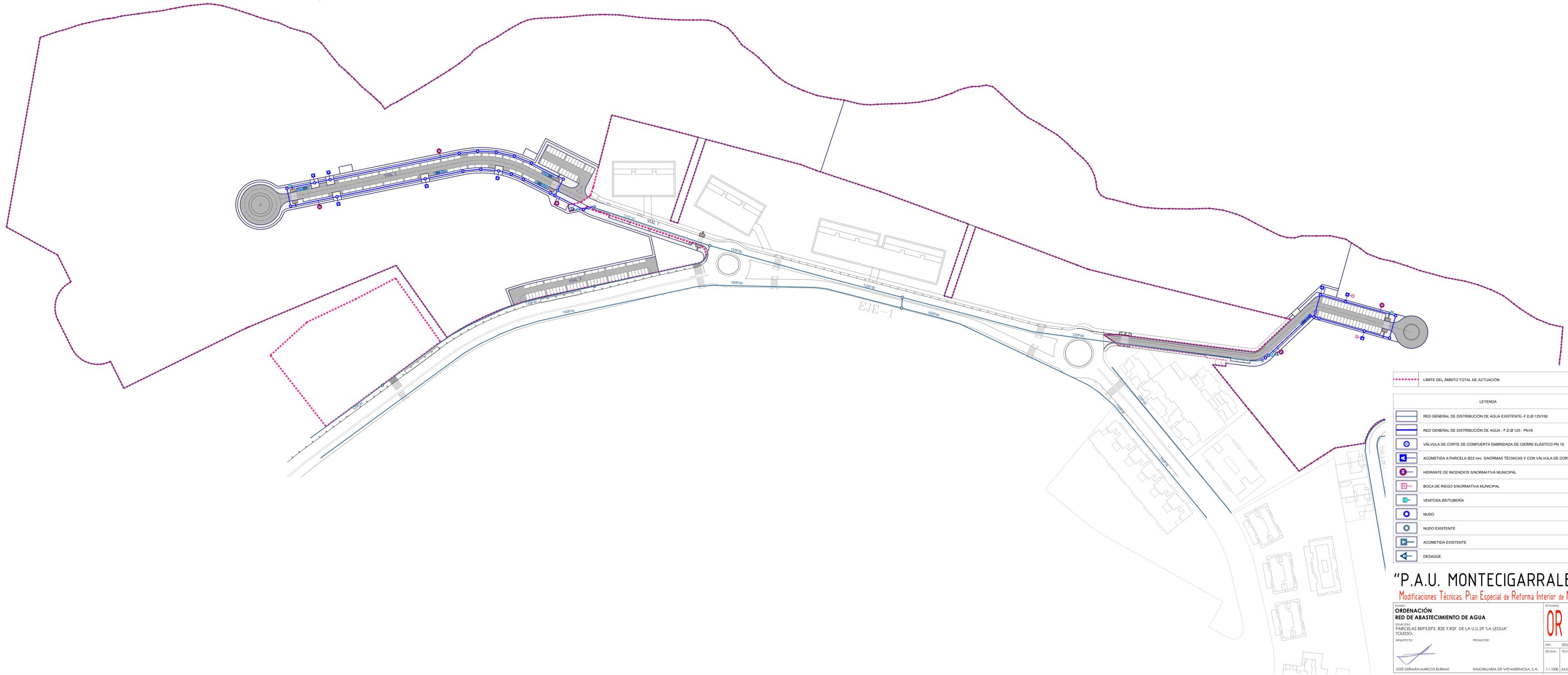
Perfil longitudinal-Vial 3



P.K.	Cota de terreno natural	Cota de rasante	Cota roja
0+00.00	497.73	497.73	0.00
0+04.00	496.94	496.82	0.11
0+08.00	495.97	495.91	0.06
0+12.00	494.69	495.01	-0.32
0+16.00	493.55	494.10	-0.55
0+20.00	492.34	493.19	-0.85
0+24.00	491.82	492.88	-0.66

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
 Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: ORDENACIÓN PERFILES LONGITUDINALES	Nº PLANO: OR 07
PROYECTO: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	EXP.: 022/19
ARQUITECTO: JOSE GERMAN MARCOS RUBINAT	FECHA:
PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	ESCALA: E=1:1000



	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
LEYENDA	
	RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA EXISTENTE- F.D.Ø 125/150
	RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA - F.D.Ø 125 - PN16
	VÁLVULA DE CORTE DE COMPUERTA EMBRIDADA DE CIERRE ELÁSTICO PN 16
	ACOMETIDA A PARCELA Ø22 mm. SINORMAS TÉCNICAS Y CON VÁLVULA DE CORTE
	HIDRANTE DE INCENDIOS SINORMATIVA MUNICIPAL
	BOCA DE RIEGO SINORMATIVA MUNICIPAL
	VENTOSA ØSTUBERÍA
	NUDO
	NUDO EXISTENTE
	ACOMETIDA EXISTENTE
	DESAGÜE

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: ORDENACIÓN RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	PROYECTO: SITUACIÓN: PARCELAS REP3,EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	EXP.: 022/19	FECHA: JULIO 2024
AUTOR: JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT		Escala: 1:1.1000		OR 08

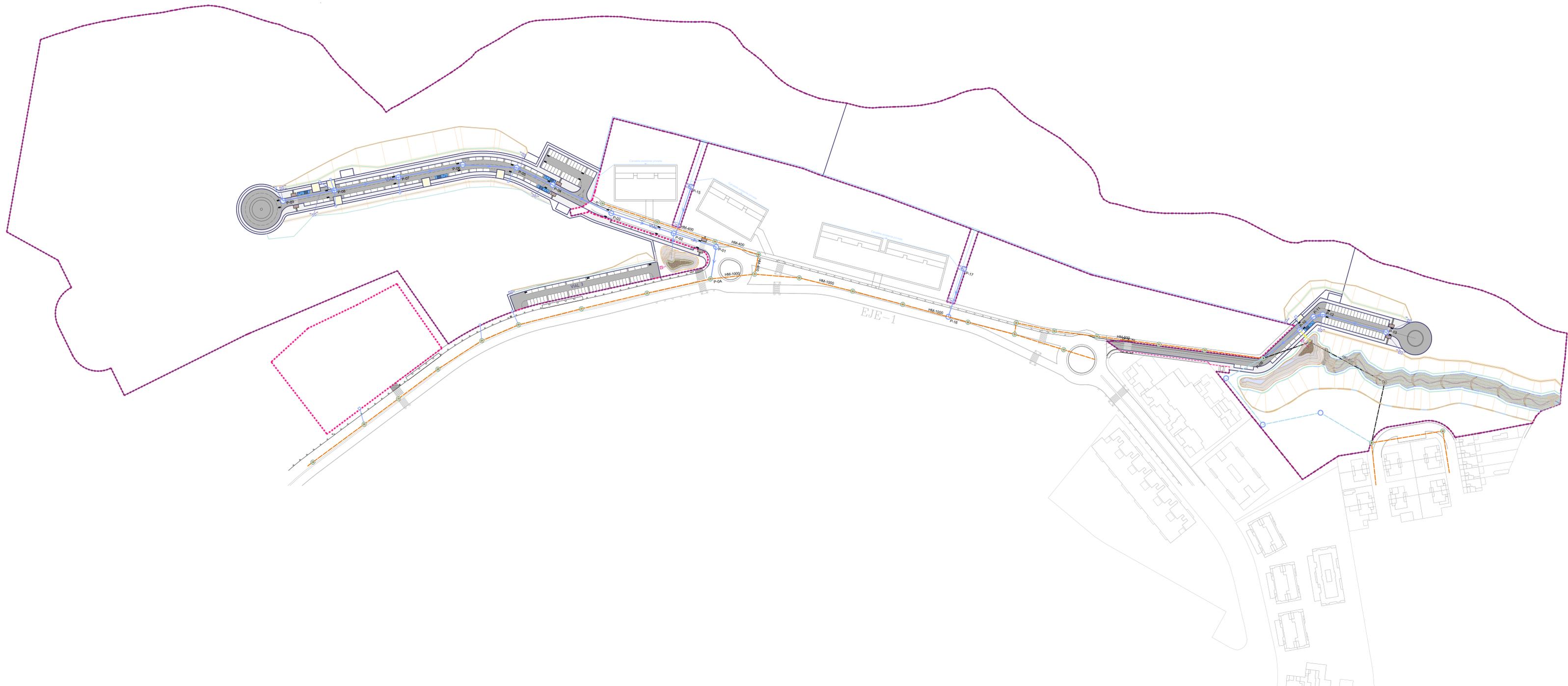


	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
LEYENDA	
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE
	COLECTOR EXISTENTE
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE A DESVIAR
	COLECTOR EXISTENTE A DESVIAR
	COLECTOR HM-400
	POZO DE REGISTRO
	COLECTOR DE PVC CORRUGADO SN-8, CON JUNTA ELÁSTICA DN 400 mm.
	ACOMETIDA CON ARQUETA EN PARCELA CONEXIÓN CON TUBO PVC CORRUGADO SN-8, DN 200 PTE > 2,5%

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PROYECTO: ORDENACIÓN RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	PROYECTO: OR 09
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA"	EXP.: 022/19
TOLEDO.	ESCALA:
ARQUITECTO: 	FECHA: JULIO 2024
PROYECTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	1:1.1000



LEYENDA	
	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE
	COLECTOR EXISTENTE
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE A DESVIAR
	COLECTOR EXISTENTE A DESVIAR
	COLECTOR HM-400
	COLECTOR DE CONEXIÓN (DESAGÜE) DE Balsa DE TORMENTAS A RED URBANA
	POZO DE REGISTRO
	COLECTOR DE PVC CORRUGADO 80-8, CON JUNTA ELÁSTICA DN VARIABLE-DN MÍN 400 mm.
	ACOMETIDA CON ARQUETA EN PARCELA
	CABEZA DE TALUD
	PIE DE TALUD
	CANAleta
	ZANJA DE DRENAJE
	ARENERO
	BALSA DE TORMENTAS
	BIORROLLOS Y/O TRONCOS TRANSVERSALES REFORZADOS
	CANAL PRINCIPAL DEL LECHO NATURALIZADO
	PIEDRA DE ESCOLLERA
	RAMBA / CARCAVA TRATADA CON LECHO NATURALIZADO
	REUTILIZACIÓN DE AGUAS DE PLUVIALES PARA RED DE RIEGO

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
 Modificaciones Técnicas Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO:
ORDENACIÓN
RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

SITIO:
 PARCELAS REP. EP2, R2E Y R2F DE LA U.U. 29 "LA LEGUA"
 TOLEDO.

ARQUITECTO:

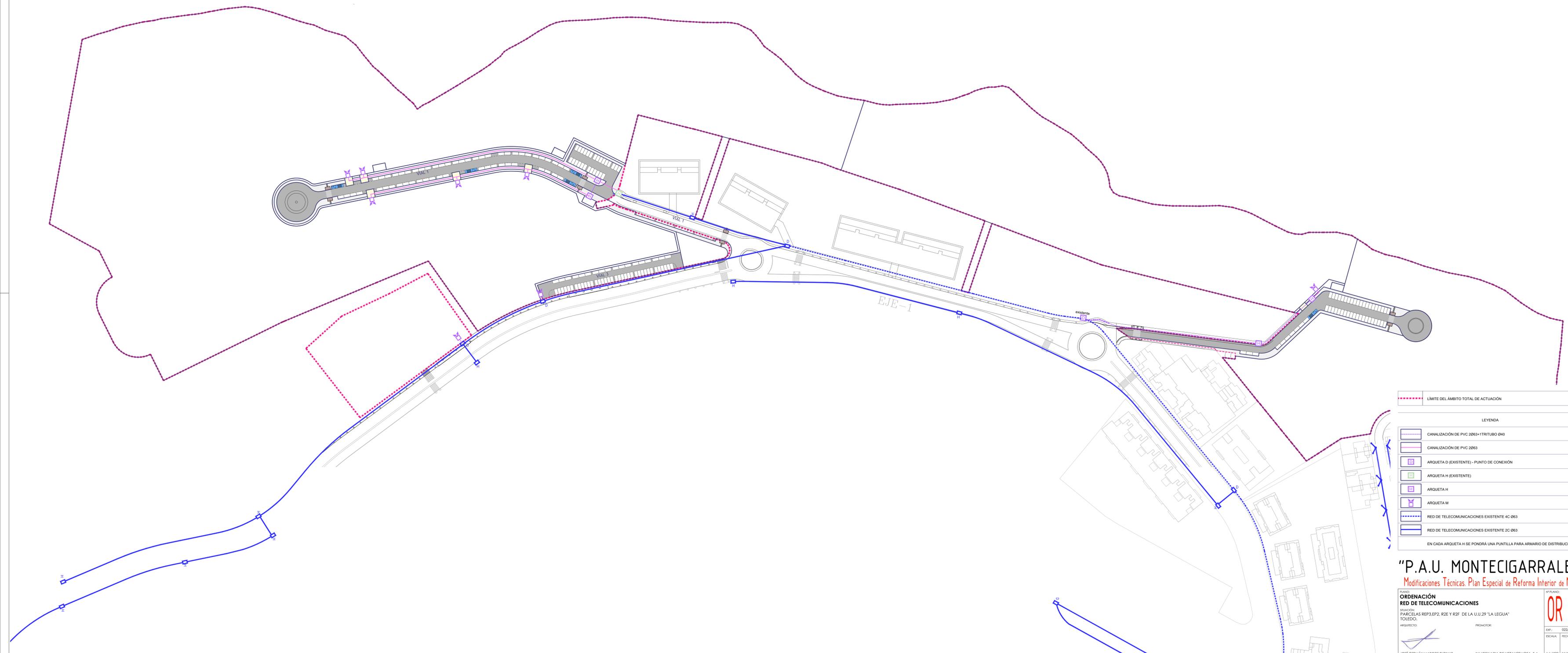
PROMOTOR:
 INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

ESCALA:
 1:1.000

FECHA:
 JULIO 2024

NO. PLANO:
OR 10

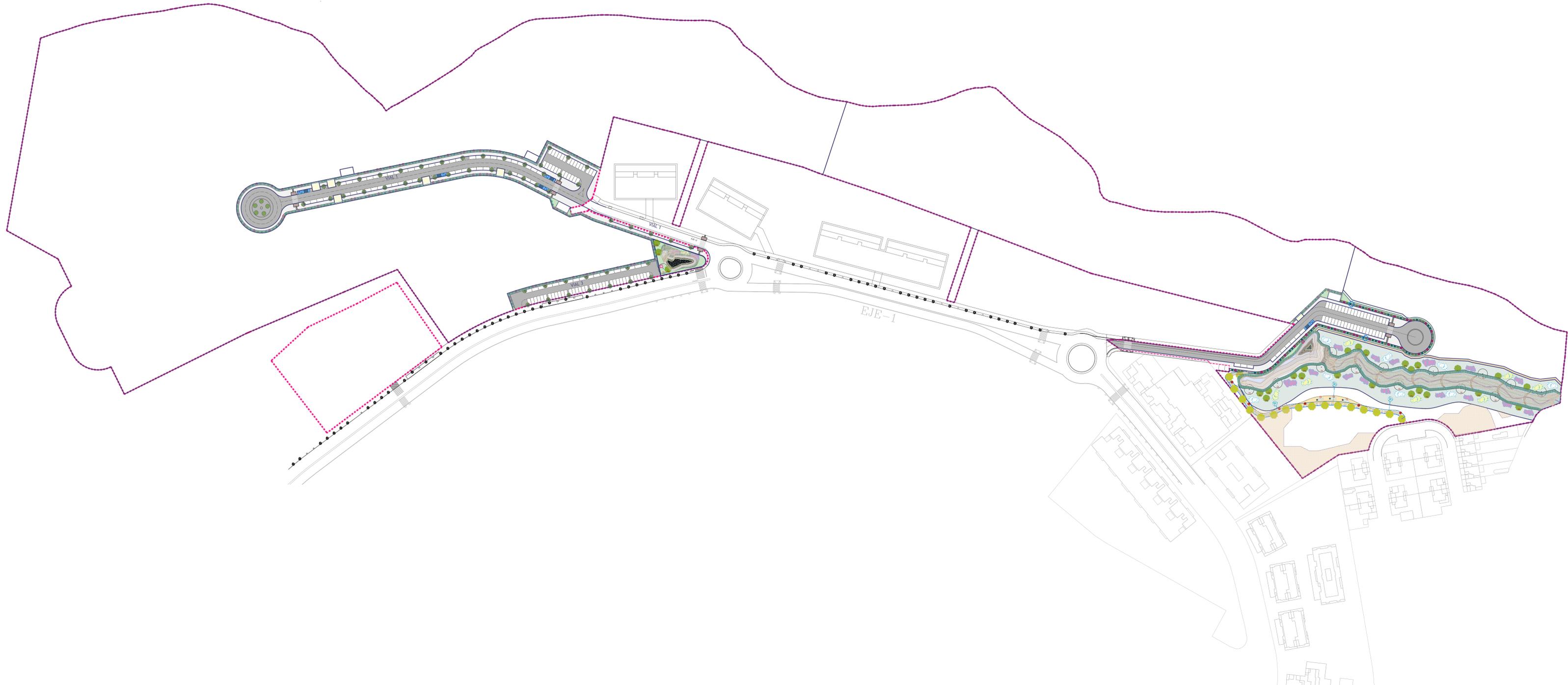
EXP.: 022/19



	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
LEYENDA	
	CANALIZACIÓN DE PVC 2063+1TRITUBO Ø40
	CANALIZACIÓN DE PVC 2063
	ARQUETA D (EXISTENTE) - PUNTO DE CONEXIÓN
	ARQUETA H (EXISTENTE)
	ARQUETA H
	ARQUETA M
	RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE 4C Ø63
	RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE 2C Ø63
EN CADA ARQUETA H SE PONDRÁ UNA PUNTILLA PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN	

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PROYECTO: ORDENACIÓN RED DE TELECOMUNICACIONES	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
ARQUITECTO: 	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
EXP.: 022/19	FECHA: JULIO 2024
ESCALA: 1:1.1000	



ARBOLES	
	PLATANUS X HISPANICA
	KOELUTERIA PANICULATA
	ULMUS MINOR (OLMO) (VARIEDAD RESISTENTE A GRAFIOSIS)
	POPULUS ALBA

ARBUSTIVAS	
	EVONIMUS
	ABELIA
	ESCALONIA
	TAMARIX GALLICA (TARAY)
	RETAMA MONOSPERMA (RETAMA BLANCA)
	RETAMA SPHAREOCARPA (RETAMA AMARILLA)

TRATAMIENTOS DE TERRENO	
	SUPERFICIE ARBUSTIVA CON EVONIMUS, ABELIA Y ESCALONIA, Y OTRAS MINORITARIAS COMO COSCOJA, CORNICABRA, RETAMA, LAVANDA, SALVIA...
	ESTADUILLADO Y ESTABILIZACIÓN POR ESTAQUILLAS. TIPO DE PLANTACIÓN NORMAL CON RUBUS ULMIFOLIUS (ZARZA) Y ATRIFLEX HALIMUS (ORZAGA)
	ESTADUILLADO Y ESTABILIZACIÓN POR ESTAQUILLAS. TIPO DE PLANTACIÓN DENSA CON SCIRPUS HOLSCHOENIUS (JUNCOS) Y TYPHA SP (ESPADANA)
	RAMBA / CARCAVA TRATADA CON LECHO NATURALIZADO CON POTAMOGETON SP. (ESPIGA DE AGUA) Y GHARA SP.
	ZONAS ESTANCIALES CON SUELO TERROSO COMPACTADO DRENANTE
	CAMINO ACCESIBLE (PTE. MÁX 6%) DE TERRIZO DE JABRE
	NO TRATADO (ZONA DE REGENERACIÓN)

MOBILIARIO URBANO	
	LUMINARIA TIPO FAROLA SOLAR PARA GARANTIZAR UNA ILUMINANCIA MÍNIMA DE 20 LUXES
	BANCO MODELO TABILLAS M1-17 O SIMILAR CUMPLIENDO EL ARTÍCULO 28 DE LA ORDEN TMA/85/2021
	PAPELERA CILINDRICA 60 LITROS O SIMILAR CUMPLIENDO EL ARTÍCULO 28 DE LA ORDEN TMA/85/2021

RED DE RIEGO	
	RED DE RIEGO DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD PERD 40 mm
	RED DE RIEGO SUPERFICIAL DE POLIETILENO DE BAJA DENSIDAD CON GOTEROS DE 16-32 mm
	BOCA DE RIEGO EQUIPADA
	PUNTO DE ENGANCHE A RED DE ABASTECIMIENTO
	CONEXIÓN A Balsa de TORMENTAS PARA REUTILIZACIÓN DE AGUAS DE PLUVIALES PARA RED DE RIEGO

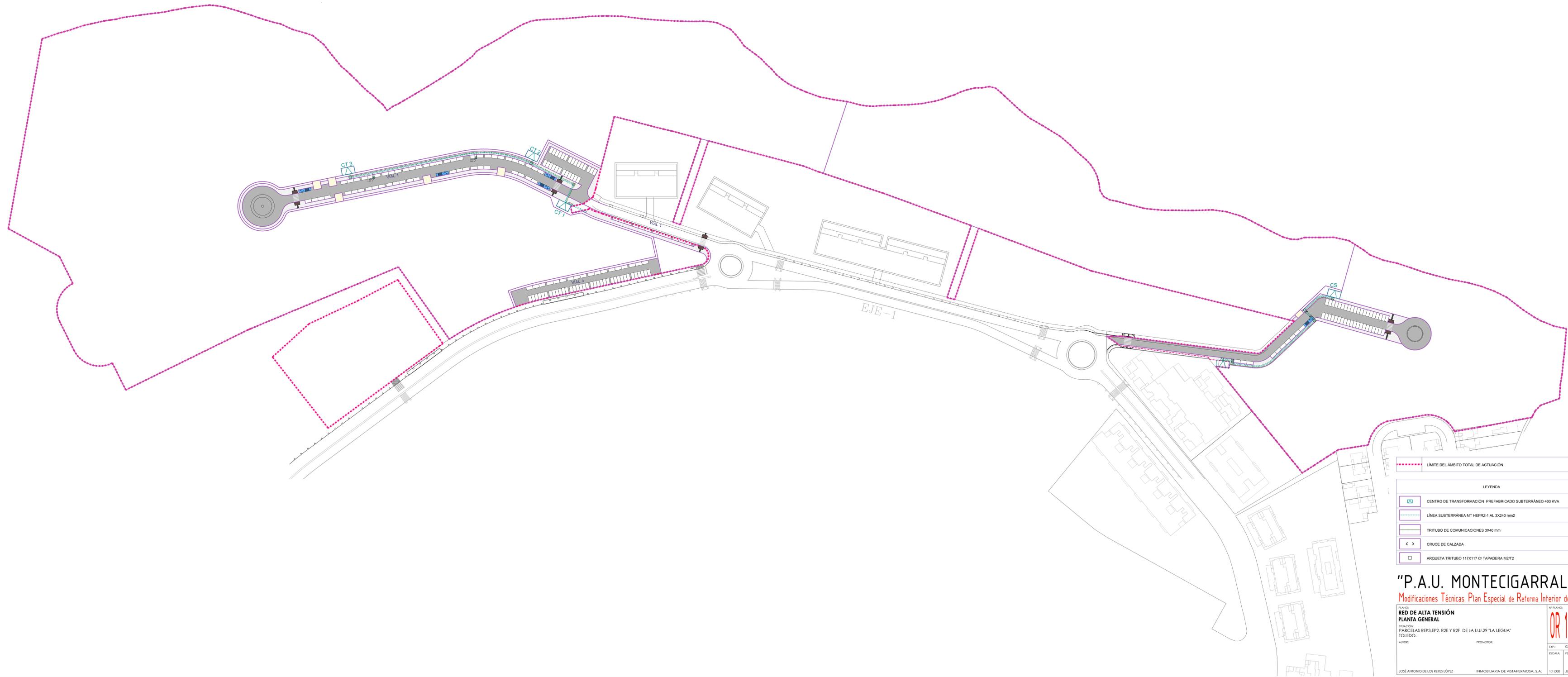
	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
--	--------------------------------------

	CABEZA DE TALUD
	PIE DE TALUD
	BALSA DE TORMENTAS
	BIORROLLOS Y/O TRONCOS TRANSVERSALES REFORZADOS
	CANAL PRINCIPAL DEL LECHO NATURALIZADO
	PIEDRA DE ESCOLLERA

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PLANO: JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	NO PLANO: OR 12
SITUACIÓN: PARCELAS REP. EP2, R2E Y R2F DE LA U.U. 29 "LA LEGUA" TOLEDO.	ESP.: 022/19
ARQUITECTO: 	PROYECTOR:
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
1:1.1000	JULIO 2024



----- LIMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN	
LEYENDA	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREFABRICADO SUBTERRÁNEO 400 KVA
	LÍNEA SUBTERRÁNEA MT HEPRZ-1 AL 3X240 mm ²
	TRITUBO DE COMUNICACIONES 3X40 mm
	CRUCE DE CALZADA
	ARQUETA TRITUBO 117X117 C/ TAPADERA M2/T2

"P.A.U. MONTECIGARRALES"
Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PROYECTO: RED DE ALTA TENSIÓN PLANTA GENERAL	PROYECTO: OR 13
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
AUTOR: JOSÉ ANTONIO DE LOS REYES LÓPEZ	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
ESCALA: 1:1.000	FECHA: JULIO 2024
PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	PROYECTO: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

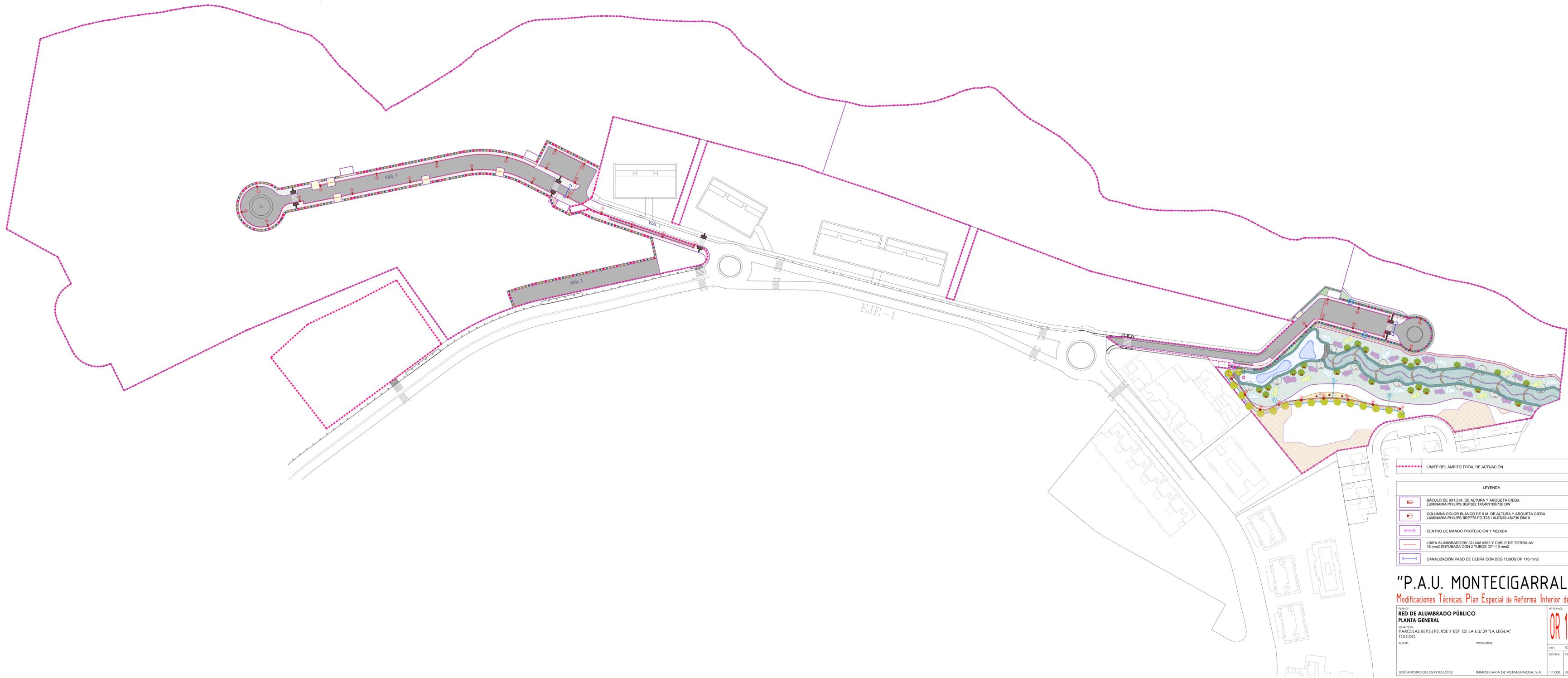


LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN	
LEYENDA	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREFABRICADO
	NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (PARTICULAR)
	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE B.T. RV AL 3.5X150 mm ²
	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE B.T. RV AL 3.5X240 mm ²
	CRUCE DE CALZADA ENTUBADO
	ARMARIO BT CON P. A. T.

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PROYECTO: RED DE BAJA TENSIÓN PLANTA GENERAL		Nº PLANO: OR 14	
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		AUTOR: JOSÉ ANTONIO DE LOS REYES LÓPEZ	
AUTOR: JOSÉ ANTONIO DE LOS REYES LÓPEZ		PROMOTOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	
ESCALA: 1:1.000		FECHA: JULIO 2024	



	LÍMITE DEL ÁMBITO TOTAL DE ACTUACIÓN
LEYENDA	
	BÁCULO DE 8X1,5 M. DE ALTURA Y ARQUETA CIEGA LUMINARIA PHILIPS BGP382 1XGRN100730 DW
	COLUMNA COLOR BLANCO DE 5 M. DE ALTURA Y ARQUETA CIEGA LUMINARIA PHILIPS BRP775 FC 725 1XLED98-45730 DM10
	CENTRO DE MANDO PROTECCIÓN Y MEDIDA
	LÍNEA ALUMBRADO RV CU 4X8 MM2 Y CABLE DE TIERRA AV 16 mm2 ENTUBADA CON 2 TUBOS ØP 110 mm2
	CANALIZACIÓN PASO DE CEBRA CON DOS TUBOS ØP 110 mm2

"P.A.U. MONTECIGARRALES"

Modificaciones Técnicas. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

PROYECTO: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO PLANTA GENERAL		Nº PLANO: OR 15	
SITUACIÓN: PARCELAS REP3, EP2, R2E Y R2F DE LA U.U.29 "LA LEGUA" TOLEDO.		EXF.: 022/19	
AUTOR:	PROMOTOR:	ESCALA:	FECHA:
JOSÉ ANTONIO DE LOS REYES LÓPEZ	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	1:1.000	JULIO 2024