

**PROPUESTA DE BORRADOR PARA LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I. DEL
POBLADO OBRERO DE TOLEDO
AV. MAS RIBERO, 10, 45004, TOLEDO (TOLEDO)**



**ARQUITECTO: EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ
(COLEGIADO COACM 10707)**

OCTUBRE 2024

ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETIVO
2. GENERALIDADES
 - a. ANTECEDENTES
 - b. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
 - c. OBJETIVOS
3. JUSTIFICACIÓN
 - a. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL P.E.R.I
 - b. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - c. RESUMEN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
4. ORDENANZAS REGULADORAS
5. CONCLUSIÓN

PLANOS

ANEXO I: VALORACIÓN DE CESIONES

ANEXO II: VALORACIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

1. OBJETIVO

Por encargo del Concejal Delegado de Urbanismo, a propuesta formulada por Ascensión Gómez Navamuel, se redacta la presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior del Poblado Obrero, del P.G.M.O.U. de Toledo.

El objetivo es aumentar el aprovechamiento objetivo de la parcela con referencia catastral 1537801VK1113H0001JA y permitir la parcelación urbanística con el fin de dividir dicha finca en tres parcelas.

2. GENERALIDADES

a. ANTECEDENTES

Por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001, se aprueba el Plan Especial de Reforma Interior Poblado Obrero, del P.G.M.O.U. de Toledo.

Su redacción se basó en función de las necesidades concretas de la zona y con el fin de poder establecer unos criterios de ordenación del conjunto, así como establecer unas condiciones urbanísticas para todas las construcciones existentes. De esta forma se pretendía conseguir dotar a la unidad de unas normas sencillas que permitieran su desarrollo ordenado en función de los condicionantes existentes en el momento de la redacción del Plan Especial de Reforma Interior Poblado Obrero, del P.G.M.O.U. de Toledo.

Además, se pretendía dotar a la unidad del Poblado Obrero de un planeamiento que regulara pormenorizadamente los usos del suelo, sus actividades y sus aprovechamientos urbanísticos. De esta forma quedaba justificada su redacción para permitir la regulación y control de su desarrollo.

Asimismo, se efectuó una Modificación Puntual del P.G.M.O.U. (la número 11) en la que se contemplaba la expropiación de una franja de terreno paralela a Mas del Rivero. La superficie de dicha expropiación era de 152,23 m².

Posteriormente, por acuerdo plenario de 25 de junio de 2006 se aprobó una Modificación del P.E.R.I. del poblado obrero, para permitir la parcelación urbanística de una finca y como resultado las actuales parcelas catastrales 1537019VK1113F0001TH, 1537018VK1113F0001LH, 1537017VK1113F0001PH. Esta modificación también afectó a la tipología y número de viviendas previsto en el P.E.R.I. original, pasando de dos viviendas tipo D a tres viviendas tipo C2.

b. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

En la redacción del Plan Especial de Reforma Interior Poblado Obrero, del P.G.M.O.U. de Toledo, se describieron 15 manzanas de las que 12 correspondían a uso residencial. La superficie total neta del conjunto de dichas manzanas ascendía a 74.069 m².

Las tipologías de las parcelas y de las viviendas existentes se resumían en el siguiente cuadro:

P.E.R.I aprobado el 27 de septiembre de 2001:

TIPOLOGÍA	NºPARCELAS	SUP.CONST / PARCELA (M ² C / PARCELA)	SUP.CONST.TOTAL M ² C
A1	13	77	1.001
A2	11	77	847
B	105	87,45	9.182,25
C1	5	99	495
C2	9	99	891
D	7	150	1.050
TOTAL	150		13.466,25

Además, existen dos parcelas en las denominadas MANZANAS 4 y 5, de 960 m² y 1205 m² que carecían de construcción alguna y en la que se pretendía la construcción de DOS viviendas de la tipología D para la parcela primera y UNA vivienda tipo D para la segunda parcela.

Esta situación cambió para la parcela de 960 m² (manzana 4 según el P.E.R.I. aprobado en febrero de 2001) a la que hace referencia la Modificación Puntual de 2006 descrita en el apartado anterior.

Modificación del P.E.R.I aprobada 25 de junio de 2006:

TIPOLOGÍA	NºPARCELAS	SUP.CONST / PARCELA (M ² C / PARCELA)	SUP.CONST.TOTAL M ² C
A1	13	77	1.001
A2	11	77	847
B	105	87,45	9.182,25
C1	5	99	495
C2	9 + 3	99	1.188
D	7 - 1	150	900
TOTAL	152		13.613,25

c. OBJETIVOS

La presente Modificación P del Plan Especial de Reforma Interior del Poblado Obrero, del P.G.M.O.U. de Toledo pretende:

- parcelar en tres lotes la parcela catastral 1537801VK1113H0001JA, situada en la MANZANA 5 y que conlleva un incremento del número de viviendas, pasando de una a tres viviendas.
- modificar la tipología edificatoria de una de las parcelas resultantes, pasando de tipología D a C1; y manteniendo la tipología actual (D), las dos parcelas restantes.

- aumentar el aprovechamiento objetivo como consecuencia del aumento del número de viviendas.

Como ya se ha apuntado anteriormente, en esta parcela se pretendía la construcción de UNA vivienda tipo D. El objeto de la presente es la modificación del apartado anterior para poder construir en la mencionada parcela TRES VIVIENDAS, DOS TIPO D Y UNA TIPO C1.

Con la Modificación de PERI que se propone, la situación resultante sería:

TIPOLOGÍA	NºPARCELAS	SUP.CONST / PARCELA (M ² C / PARCELA)	SUP.CONST.TOTAL M ² C
A1	13	77	1001
A2	11	77	847
B	105	87,45	9.182,25
C1	5 + 1	99	594
C2	12	99	1.188
D	6+1	150	1.050
TOTAL	154		13.862.25

3. JUSTIFICACIÓN

a. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL P.E.R.I.

La conveniencia de la redacción del P.E.R.I. nació de la necesidad de desarrollo del suelo ante la puesta en el mercado de este como consecuencia de la enajenación de las viviendas.

Tal situación produjo una problemática en la unidad como consecuencia de ausencia de determinaciones urbanísticas claras que permitieran la toma de decisiones sobre las posibilidades y aprovechamientos de las diversas parcelas. En el P.E.R.I. se establecían como documento II las Ordenanzas Regulatoras para la zona conocida como Poblado Obrero.

b. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I

La ausencia de cualquier tipo de construcción en la parcela objeto de la presente permite modificar el número y tipología de las futuras construcciones. Se plantea la división de la parcela en TRES fincas, de las cuales las dos con frente a la Avenida Mas Del Rivero se le asigna la tipología D y la otra finca se le asigna el tipo C1. (Ver plano A.03. Tipología de viviendas. Estado modificado)

Con esta medida se pretende unificar la denominada MANZANA 5, repitiendo la misma tipología C1 a lo largo de la calle Cartucheros y la tipología D en la avenida Mas del Rivero. Así se unifica dicha manzana, constando de dos zonas de remate de tipología C2 y D y dos zonas centrales de tipología B y C1, con lo que se dota a la manzana de orden y regularidad.

c. CÁLCULO DE CESIONES

Con este cambio, a la parcela objeto de la presente, se le atribuye un incremento de aprovechamiento. Dicho incremento supone el deber de materializar las cesiones reguladas por el artículo 31 del TRLOTAU y 21 del Reglamento del Planeamiento de la LOTAU. Según la letra a) del punto 1 del artículo 31 del TRLOTAU, cuando el planeamiento prevea un incremento de la edificabilidad sobre las previsiones del planeamiento anterior, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares legalmente previstos respecto del incremento propuesto.

Según la letra b) del apartado B del punto 4 del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, estas cesiones se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

Según los cálculos anteriores, el incremento de aprovechamiento es:

$$13.862.25 \text{ m}^2\text{c} - 13.613,25: 249 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{249 \text{ m}^2\text{c}}$$

	ESTÁNDARES MÍNIMOS art. 21.4.A) Y 105.3 RPLOTAU	CESIÓN
ZONAS VERDES	18 m ² s/m ² c / 249 m ² c	44,82 m ² s
DOTACIONAL	20 m ² s/m ² c / 249 m ² c	49,80 m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	10% 249 m ² c	24,90 m ² c

Para este caso nos ocupa, no es posible utilizar la técnica de transferencias de aprovechamiento.

Por otra parte, teniendo en cuenta el grado de consolidación del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior Poblado Obrero, resulta imposible la materialización de las cesiones en solares. Tampoco resulta viable la cesión dentro de un complejo inmobiliario, ya que la tipología de vivienda y uso pormenorizado del ámbito no aconseja crear un complejo inmobiliario que combine la vivienda unifamiliar con el uso dotacional de equipamiento dentro de la misma edificación. Así mismo, la superficie de cesión tampoco cumple las dimensiones mínimas de ninguno de los tipos de zonas verdes definidos en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, por lo tanto sería un espacio libre inadecuado para ese uso.

Habiéndose justificado la excepcionalidad del caso, se propone la sustitución de las cesiones calculadas anteriormente, por la entrega de su equivalente económico, de acuerdo a lo regulado en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

d. RESUMEN PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas resultantes de la división y cambio de tipología edificatoria de la parcela matriz se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA ACTUAL				PARCELAS PROPUESTAS	
Nº PARCELAS	SUP.PARCELA ORIGINAL	SUPERFICIE de CESIÓN POR ALINEACIONES	SUP.PARCELA RESULTANTE	NºPARCELAS	SUP.PARCELA
1	1205 M ²	152,23 m ²	1052,61 m ²	1.1	331,90 m ²
				1.2	341,50 m ²
				1.3	379,21 m ²

EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS					
PARCELA ACTUAL			PARCELAS PROPUESTAS		
Nº PARCELAS	TIPO DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Nº PARCELAS	TIPO DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	D	150 m ² c	1.1	C1	99 m ² c
			1.2	D	150 m ² c
			1.3	D	150 m ² c
TOTAL		150 m ² c	TOTAL		399 m ² c

NOTA: estos datos se revisarán y modificarán cuando se realice el estudio topográfico con la superficie real de la parcela.

Por otro lado habría que comprobar la alineación de la parcela colindante perteneciente a una tipología B (ref. catastral 1537815VK1113H0001QA), ya que al parecer debería seguir la trama de la manzana anterior y en esta que nos ocupa se ve con una ligera inclinación, según el plano del catastro (ver plano A.03 TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS. ESTADO MODIFICADO). Habría que considerar una regularización de esa alineación catastral según la realidad física y en coordinación con la propiedad de esa parcela. Con el topógrafo se podrá concretar dicha alineación y modificarla en el caso de que así sea, ya que esta será la que se continúe para hacer la segregación de la parcela de la presente en las tres resultantes anteriormente citadas y con ello cambiarán sus superficies parciales.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

Serán de aplicación las mismas ordenanzas reguladoras establecidas en el P.E.R.I. (Ordenanza 40: Poblado Obrero de la Modificación 28 del P.G.M.O.U)

5. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, se considera suficientemente definida esta Modificación Puntual del P.E.R.I. del Poblado Obrero del P.G.M.O.U. de Toledo, a efectos de su tramitación según lo dispuesto en la L.O.T.A.U.

Asimismo, habrá que tener en cuenta que el plano A.02. Tipología de Viviendas. Estado Actual, se modificará por el plano A.03. TIPOLOGIA DE VIVIENDAS. ESTADO MODIFICADO.

Por lo anteriormente expuesto, se llega a la conclusión de que al hacer la división de la parcela que nos ocupa en la presente (una tipo D) dando como resultado las tres parcelas anteriormente descritas (una tipo C1 y dos tipo D), hay un incremento de edificabilidad de 150 a 399 m², y ante la imposibilidad de transferir las cesiones reguladas en el Reglamento del Planeamiento como aprovechamiento urbanístico, se hace una compensación económica tal y como regula la L.O.T.A.U.

Las superficies a considerar para dicha compensación económica son las siguientes:

Superficie zona verde y dotacional:	94,62 m²s
Aprovechamiento no privativo:	24,90 m²c

PLANOS



ARQUITECTURA Y
GESTION DE
OPERACIONES
INMOBILIARIAS S.L.P.

PROYECTO: PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POBLADO OBRERO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	NORTE: 	COD. PROY. 22_01_PPOT	VERSION: 01
UBICACION: AV. MAS DEL RIBERO, 10, 45004, TOLEDO (TOLEDO)	ESCALA: 1:3000 	CONTENIDO: SITUACIÓN Y NUMERACIÓN DE MANZANAS SEGÚN EL P.E.R.I. DE FEBRERO DE 2001	
ARQUITECTO: EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ	FECHA: OCTUBRE-2024	Nº PLANO: A.01	

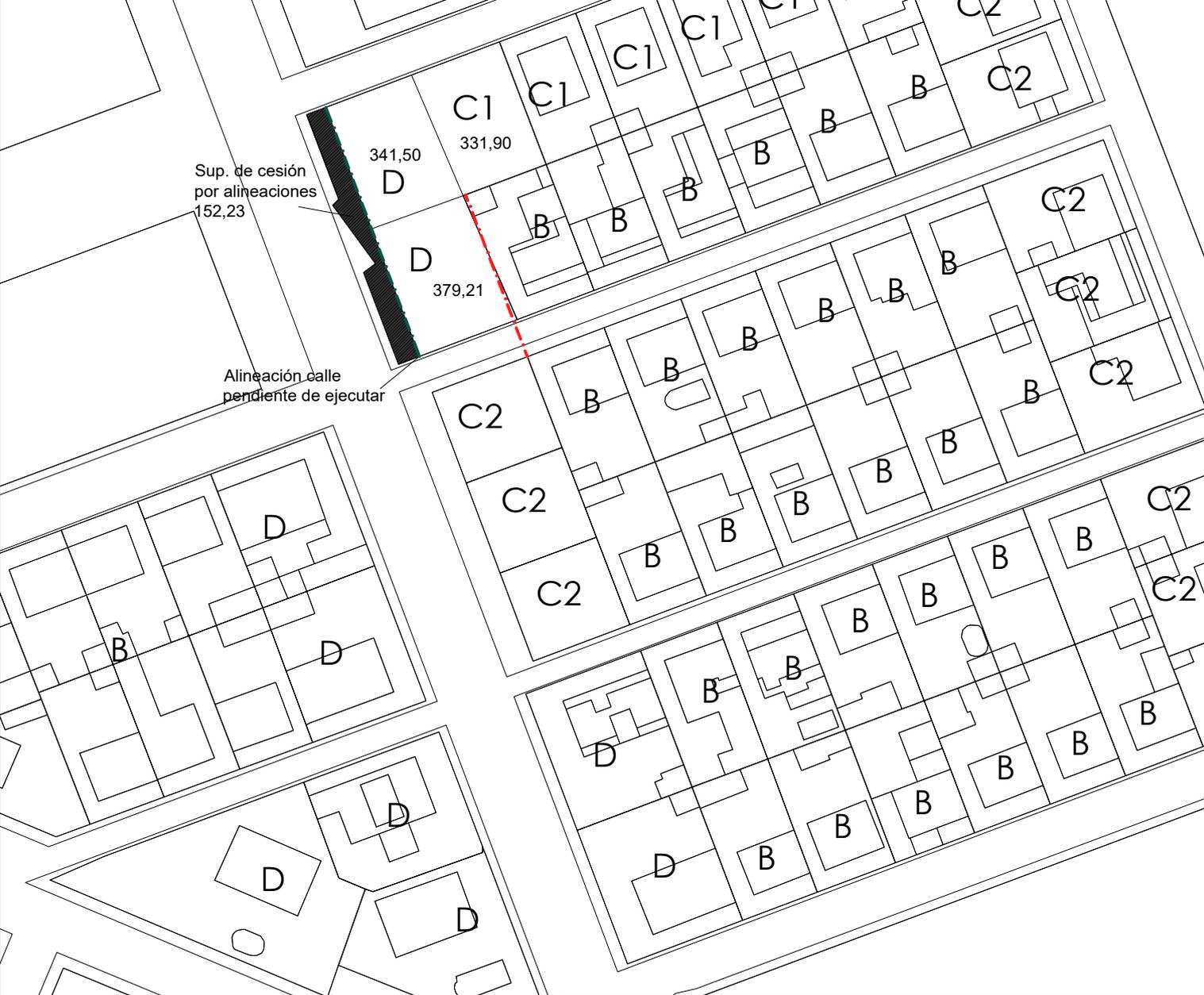


ARQUITECTURA Y
GESTION DE
OPERACIONES
INMOBILIARIAS S.L.P.

PROYECTO: PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POBLADO OBRERO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	NORTE: 	COD. PROJ. 22_01_PPOT	VERSION: 01
UBICACION: AV. MAS DEL RIBERO, 10, 45004, TOLEDO (TOLEDO)	ESCALA: 1:1000 	CONTENIDO: TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS. ESTADO ACTUAL CON LA MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I. DE JUNIO DE 2006	
ARQUITECTO: EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ	FECHA: OCTUBRE-2024	Nº PLANO: A.02	

PARCELA ACTUAL			PARCELAS PROPUESTAS		
Nº PARCELAS	SUP.PARCELA ORIGINAL	SUPERFICIE de CESIÓN POR ALINEACIONES	SUP.PARCELA RESULTANTE	Nº PARCELAS	SUP.PARCELA
1	1205 M²	152,23 m²	1052,61 m²	1.1	331,90 m²
				1.2	341,50 m²
				1.3	379,21 m²

	ESTÁNDARES MÍNIMOS art. 21.4.A) Y 105.3 RPLOTAU	CESIÓN
ZONAS VERDES	18 m²s/m²c / 249 m²c	44,82 m²s
DOTACIONAL	20 m²s/m²c / 249 m²c	49,80 m²s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	10% 249 m²c	24,90 m²c



EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS					
PARCELA ACTUAL			PARCELAS PROPUESTAS		
Nº PARCELAS	TIPO DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Nº PARCELAS	TIPO DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	D	150 m²c	1.1	C1	99 m²c
			1.2	D	150 m²c
			1.3	D	150 m²c
TOTAL			TOTAL		
150 m²c			399 m²c		

REGULARIZACIÓN ALINEACIÓN CATASTRAL SEGÚN REALIDAD FÍSICA EN COORDINACIÓN CON LA PROPIEDAD COLINDANTE

ALINEACIÓN CALLE PENDIENTE DE EJECUTAR



ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.

PROYECTO: PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POBLADO OBRERO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	NORTE: 	COD. PROY. 22_01_PPOT	VERSION: 01
UBICACION: AV. MAS DEL RIBERO, 10, 45004, TOLEDO (TOLEDO)	ESCALA: 1:1000 	CONTENIDO: TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS. ESTADO MODIFICADO	
ARQUITECTO: EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ	FECHA: OCTUBRE-2024	Nº PLANO: A.03	

ANEXO I: VALORACIÓN DE CESIONES

Según la propuesta de borrador para la modificación puntual del P.E.R.I. del poblado obrero de Toledo, hay un incremento de edificabilidad de 150 a 399 m², y ante la imposibilidad de materializar las cesiones dotacionales en suelo, debido a la configuración de las parcelas, a la cesión que ya se hace de suelo por modificación de alineaciones, para mantener las mismas, y a la pequeña cantidad de metros cuadrados de cesión resultantes, que no podría dar lugar a la mínima de parque infantil; y a la imposibilidad igualmente de materializarlas en complejo inmobiliario, por la tipología de las construcciones y la propia naturaleza de la operación de reforma interior y condicionantes edificatorios del poblado obrero y de su ordenanza de aplicación, se propone la compensación económica, tal y como regula el TrLOTAU en su artículo 69.1.3:

“1.3. En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1.2 anterior en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, el deber de cesión de éstos podrá sustituirse, motivadamente y siempre que se asegure la identidad en su valoración, por la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.

*Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la **entrega de su equivalente económico**. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.”*

Las valoraciones a las que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del art. 70.4 de esta ley y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

En los supuestos de sustitución previstos en este apartado para actuaciones urbanizadoras, ésta tendrá la consideración de costes de urbanización en los términos del artículo 115 de la presente ley.

Por su parte, el artículo 70.4 TrLOTAU dispone:

“Artículo 70.4:

4. A los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento urbanístico les atribuirá como aprovechamiento

urbanístico, la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que estén incluidos, referidas al uso predominante de la Zona.”

Para calcular la media ponderada de las edificabilidades, se considerará las edificabilidades asignadas a toda la zona, es decir, de todo el Poblado Obrero y referidas al uso predominante, que en este caso es el uso residencial.

Según el Plan Especial de Reforma Interior del Poblado Obrero de Toledo, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2001, el poblado cuenta con quince manzanas, de las cuales doce corresponden con un uso residencial. La superficie total neta del conjunto de dichas manzanas asciende a 74.069 m². A esta cantidad habría que restarle la superficie de las manzanas destinadas a dotaciones y espacios libres o zonas verdes (manzanas 13, 14 y 15), es decir, 16.590 m², y esta diferencia será de 57.479 m².

Por otro lado, a esta cantidad habría que restarle la superficie expropiada de las manzanas destinadas a uso residencial, que en este caso serían de la manzana 1 a la manzana 5, según el PERI, cuya superficie asciende a 712,43 m², por lo que la superficie a considerar para el cálculo será de 56.766,57 m².

Por otro lado, la superficie edificable total resultante de la Modificación Puntual del PERI que se propone, teniendo en cuenta la división y cambio de tipología edificatoria de la parcela modificada, sería la de la siguiente tabla, como ya se ha visto en la Modificación propuesta:

TIPOLOGÍA	Nº PARCELAS	SUP.CONST / PARCELA (M ² C / PARCELA)	SUP.CONST.TOTAL M ² C
A1	13	77	1001
A2	11	77	847
B	105	87,45	9.182,25
C1	5 + 1	99	594
C2	12	99	1.188
D	6+1	150	1.050
TOTAL	154		13.862.25

Así, la media ponderada de las edificabilidades resultante de dividir la superficie edificable total de la tabla anterior, entre la superficie total de las manzanas con uso residencial será:

$$13.862,25 \text{ m}^2 / 56.766,57 \text{ m}^2 = \mathbf{0,244 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

La valoración de las cesiones deberá efectuarse de acuerdo con lo estipulado al respecto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en particular:

- Deberá referirse a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva, esto es, de la Modificación Puntual del PERI, de acuerdo con el artículo 34.2 de la citada ley

- Se empleará el método de valoración establecido en el artículo 37 de dicha ley:

“Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

*1. Para la **valoración del suelo urbanizado que no está edificado**, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”

El apartado 2 del artículo 22, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo establece la valoración mediante el método residual estático:

“2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

Para obtener el valor de **Vv** se han manejado ofertas de edificios de similares características, o equiparables, en el Poblado Obrero y áreas próximas en un periodo de agosto a septiembre de 2024 a través de portales de venta en internet.

Dichas plataformas son conocidas, públicas y suficientemente contrastadas en el servicio que ofrecen. De las ofertas existentes se ha intentado homogenizar las utilizadas para el estudio, descartando superficies muy elevadas o muy reducidas y procurando equiparar, en la medida de lo posible, situación y características geométricas. A continuación se muestran las ofertas consideradas. El coeficiente de homogeneización corrige cada caso en función de las características individuales para poder comparar finalmente las ofertas y calcular una media de mercado.

VIVIENDAS	SUPERFICIE	VALOR TOTAL	€/m ²	PORTAL	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG.
1	465 m ²	798.000 €	1.716.13	Idealista	1.15	1.973.55 €/m ²
2	320 m ²	439.000 €	1.371.87	Idealista	1.4	1.920.62 €/m ²
3	100 m ²	375.000 €	3.750.00	Fotocasa	0.75	2.812.50 €/m ²
4	140 m ²	450.000 €	3.214.29	Fotocasa	0.95	3.053.57 €/m ²

2.513.07 €/m²

2.440.06 €/m²

Consideración del valor **Vc** (Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado).

Los costes de ejecución material de la obra se han calculado considerando las Normas para la Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material del COACMTO de 2024, aplicados a la superficie máxima a edificar en cada una de las tres parcelas resultantes, considerando la construcción en planta baja con la edificabilidad de cada tipo de vivienda, añadiendo el bajocubierta con la misma superficie aunque no compute urbanísticamente y un pequeño trastero, permitido según las condiciones urbanísticas de la zona definidas en el PERI del Poblado Obrero. No se ha considerado la superficie bajo rasante de sótanos, por localizarse en zona de actuación incluida en el ámbito de protección arqueológica "Reconquista – Vega Baja".

A esta cifra hay que añadir el importe de los gastos generales, el beneficio industrial del constructor y los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y gastos de otra índole necesarios para la construcción del inmueble. Estos gastos pueden estimarse en torno a un 33% lo que nos daría un valor total de **1.139,67€/m²**.

Por tanto, usando la expresión del punto 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = (2.440,06 / 1,20) - 1.139,67 = \mathbf{893,71€/m^2}$$

* Para el coeficiente **K** se ha considerado usar 1.20 por la situación y el tipo de producto inmobiliario (viviendas unifamiliares aisladas), entre otros, que justifican un menor componente de gastos generales.

Así mismo, y como se ha indicado anteriormente, cumpliendo con el artículo 31.b de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, habría que aplicar el Valor de Repercusión de Suelo anteriormente calculado a la edificabilidad. Este cálculo se realizará en los términos del apartado 1 del artículo 22, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

“1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.”

Dicha edificabilidad se obtiene teniendo en cuenta el artículo 70.4 del TRLOTAU, como se ha apuntado al principio de este anexo, dando como resultado

$$E = 0,244 \text{m}^2/\text{m}^2$$

Por tanto, según lo dispuesto en el citado artículo del Reglamento, una vez obtenido valor de repercusión del suelo (VRS) sustituimos en la expresión $VS = E \times VRS$

$$VS = 0,244 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 893,71 \text{ €/m}^2 = \mathbf{218,07 \text{ €/m}^2}$$

Las cesiones correspondientes por el incremento de aprovechamiento, tal y como se ha justificado en la memoria de la presente modificación del PERI, son las siguientes:

Superficie zona verde y dotacional: **94,62 m²s**

Para obtener el valor de suelo correspondiente a las cesiones, multiplicamos VS (valor del suelo obtenido) por la superficie de suelo a ceder.

La compensación monetaria sustitutoria relativa a las cesiones ascendería a:

Superficie zona verde y dotacional: **94,62 m² x 218,07 €/m² = 20.633,78 €**

----- veinte mil seiscientos treinta y tres euros con setenta y ocho céntimos -----

ANEXO II: VALORACIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Las valoraciones a las que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del art. 69.1.4 del TrLOTAU:

“1.4. Las cesiones previstas en el presente artículo podrán ser sustituidas motivadamente, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley, en los siguientes supuestos:

a) **Las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo cuando no deba cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública en los términos previstos en la legislación de suelo estatal.**

b) Cuando se trate de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previstos en el apartado B) del número 3, del artículo 45, en los términos previstos en la legislación de suelo estatal.”

Esta cesión, al no poder materializarse en vivienda de protección oficial, se propone ser sustituida por la entrega de su equivalente económico en aplicación de lo estipulado en el artículo 69.1.3 del TrLOTAU.

Las cesiones correspondientes al aprovechamiento no privativo, tal y como se ha justificado en la memoria de la presente modificación del PERI, son las siguientes:

Aprovechamiento no privativo: **24,90 m²c**

Para la valoración, habrá que considerar los coeficientes de ponderación de uso del artículo 266 de la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Municipal de Toledo:

Uso	Uso		Coeficiente
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

Aplicando los coeficientes anteriores al precio unitario considerado por las tablas del Ayuntamiento de Toledo (274,55 €/m²), se obtendría el siguiente valor unitario que se utilizaría para el cálculo del valor requerido:

$$\text{Residencial Unifamiliar} \quad 1,25 \times 274,55 \text{ €/m}^2 = 343,19 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto la valoración del equivalente económico del aprovechamiento no privativo será:

$$\text{Aprovechamiento no privativo:} \quad 24,90 \text{ m}^2 \times 343,19 \text{ €/m}^2 = \boxed{8.545,43 \text{ €}}$$

----- ocho mil quinientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y tres céntimos -----