

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN  
DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA  
PARCELA UPC-1 y UPC-3 AL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL  
UNIFAMILIAR**

**CASA DE CAMPO I (UNIDAD N°35)**

**Propiedad: TOLECAMPO N-401 S.L.**

**Arquitectos: Alvarez Texidor Arquitectos, Arquitectos San Lorenzo 8**

**Documento Enero 2025**

# **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA UPC-1 y UPC-3 AL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**CASA DE CAMPO I (UNIDAD N°35)**

## **INDICE GENERAL**

### **MEMORIA**

#### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL POM
4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

### **NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

1. GENERALIDADES
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
4. CONDICIONES DE DESARROLLO
5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
6. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

### **PLANOS**

- 01-SITUACIÓN
- 02-ORTOFOTO
- 03-TOPOGRÁFICO
- 04-CATASTRAL
- 05-AFECCIONES EXISTENTES
- 06-PLANEAMIENTO VIGENTE
- 07-PLANEAMIENTO MODIFICADO
- 08-APLICACIÓN DE ORDENANZAS.

### **ANEXOS.**

- A1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- A2. PROYECTO DE JARDINERÍA.

## MEMORIA

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### **1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO**

##### **1.1. Justificación de la formulación del PERI**

Por encargo de la empresa **TOLECAMPO N-401 S.L.**, con CIF número B-45378460, y domicilio en avenida General Villalba 5 BIS, travesía de Gregorio Ramírez, portal 7, 3ºI, 45003 Toledo se redacta el presente **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** para: **justificar implantación del uso mayoritario Residencial Unifamiliar del ámbito en las parcelas UPC-01 y UPC-03 calificadas como terciarias** del proyecto de reparcelación de la unidad urbanística nº35 “Casa de Campo” de Toledo cuyas referencias catastrales son 3943902VK1134D0001HM, 4043401VK1144C0001EK como previsión de la implantación de un futuro uso residencial. La dirección a efectos de notificaciones será en Callejón Lucio, 5, en Toledo – 45001, Toledo.

El presente plan es consecuencia de la previsión de modificar el uso calificado para estas dos parcelas como Terciario por el uso mayoritario del ámbito correspondiente a la unidad nº35 Casa de Campo de tal manera que la parcela UPC-1 se modifique para ubicar un uso residencial unifamiliar y la parcela UPC-3 contenga las zonas verdes necesarias para la compensación por el aumento de la densidad residencial en el ámbito.

En el momento actual se encuentra derogado el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo. Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la - Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 y por Orden de 27 de julio de 1987.

Si bien, este plan general ha sido modificado en varias ocasiones, estando vigente en la actualidad la Modificación puntual número 28, aprobada definitivamente por la Orden de 21 de diciembre de 2018, de la Consejería de Fomento, , publicada en el DOCM el 28 de diciembre de 2018. Además de la modificación número 28, referida al suelo urbano, recientemente se ha aprobado la Modificación Puntual número 30 del PGMOU, mediante la Orden 84/2022, de 1 de abril, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM de 2 de mayo de 2022. En concreto, la modificación número 30 afecta solamente a 4 determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGMOU, dos de ellas de suelo rústico, la Ordenanza 14-B del polígono industrial y se actualiza el régimen de fuera de ordenación en el Plan General.

Las parcelas a las que afecta el presente plan especial se encuentran desarrolladas a raíz del plan parcial de la unidad urbanística 35 “Casa de Campo” por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo en Pleno en sesión ordinaria celebrada el 18 de enero de 1999.

De igual manera se encuentra aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad urbanística nº35 “Casa de Campo” del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo en comisión municipal de gobierno celebrada el 2 de septiembre de 1999.

Se encuentra aprobada modificación puntual del proyecto de reparcelación de la unidad urbanística nº35 “Casa de campo” referente a la ligera modificación de linderos de las parcelas UPC-1 ZV-1 de enero de 2002.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de Febrero de 2023 (DOCM de 9 de Marzo de 2023), 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 del Plan Especial de Reforma Interior que, de acuerdo con el TRLOTAU, sirven para desarrollar, complementar 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 se sometan al régimen de actuaciones de edificación. Asimismo, el artículo 85 del Reglamento los define en este mismo. El presente PERI corresponde con una mejora con el fin de modificar la ordenación detallada del PGMOU, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 86 RPLOTAU que dice lo siguiente:

*Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), 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.*

El presente PERI se redacta conforme a la mejora y adecuación de las Ordenanzas Municipales establecidas en el PGMOU en vigor.

El artículo 87 del TRLOTAU, establece una limitación espacial al ámbito de los PERI, que va desde la mínima que corresponde con una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) deben recoger para la ordenación detallada las mismas de los planes de desarrollo, y además deben recoger las establecidas en el artículo 19 del Reglamento que corresponde con las determinaciones de la ordenación estructural, algunas de cuyas determinaciones se han variado en el artículo 24 del TRLOTAU con la reciente modificación. Estas determinaciones son similares a las que tiene que recoger un plan de ordenación municipal ya que el PERIM al modificarlo debe incorporarlas de nuevo. Entre estas se pueden detallar las siguientes:

- a) Los PERIM deben adecuarse a las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y territorial del planeamiento existente, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad.
- b) Los PERIM deben establecer el tratamiento para su protección y uso de los bienes de dominio público; la ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento; la ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.
- c) Los PERIM deben establecer el uso global mayoritario y definir las intensidades y densidades poblacionales máximas para cada unidad de actuación. (Este aspecto es consecuencia de la reciente modificación del TRLOTAU que ha establecido la medición de las densidades e intensidades en función de la población y no en función del número de viviendas como figuraba anteriormente).
- d) Los PERIM deben delimitar las áreas de reparto y fijar el aprovechamiento tipo, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.
- e) Los PERIM deben señalar los sistemas generales de comunicaciones de dotaciones y de espacios libres, y sus zonas de protección. En este caso, y considerando que el PERIM establezca un aumento poblacional sobre el previsto en el planeamiento se deberá reservar, para parques y jardines públicos, en una proporción de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes, en municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos, de 500 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000.
- f) Los PERIM, en el ámbito de su actuación, deben señalar las redes viarias, de transportes y comunicaciones; los esquemas de las redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal; los equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.



- g) Los PERIM deben establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Las determinaciones del PERIM están limitadas con respecto a la modificación de la ordenación estructural, tal y como establece el artículo 89 del RPLOTAU, el cual permite estas mejoras cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la nueva ordenación mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las mismas, o cuando cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

En esta disposición reglamentaria se establece la posibilidad de que el PERIM pueda, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva como suelo urbano no consolidado.

En el presente PERIM no se establece reclasificación alguna de los terrenos ni se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural del PGOUM únicamente se modifica la ordenación detallada del mismo.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el PERI no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento.

De igual forma esta unidad no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

### 1.1. Situación.

La zona objeto de ordenación se encuentra en lo denominado como Unidad Urbanística nº35 "casa de campo", las parcelas se denominan UPC-1 y UPC-3 del proyecto de reparcelación, que se identifican con las referencias catastrales:

Parcela	Ref.Catastral	Sup.catastral (m2s)	Sup.construida (m2c)	Sup.reparcelación (m2s)
UPC-1	3943902VK1134D0001HM	5.086	0	4.798
UPC-3	4043401VK1144C0001EK	930	0	951
<b>Total</b>		<b>6.016</b>	<b>0</b>	<b>5.749</b>



Parcelas de afección del PERI

## 1. Superficie y linderos

- La superficie de la parcela UPC1 citada asciende a un total de 4.798 m<sup>2</sup>, según la ficha de la reparcelación.
- La superficie de la parcela UPC3 asciende a un total de 951m<sup>2</sup> según la ficha de la reparcelación.
- Según la citada ficha de reparcelación, las parcelas UPC-1 y UPC-3 se pueden unir cumpliendo que la edificabilidad y la ocupación totales no superen los valores globales de 2.927m<sup>2</sup> y 2.942m<sup>2</sup> respectivamente.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN UNIDAD URBANÍSTICA 35  
"CASA DE CAMPO" T O L E D O**

<b>FICHA URBANÍSTICA PARCELA</b>	<b>UPC-1 MODIFICADA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>4.798 m<sup>2</sup></b>
		<b>PORCENTAJE DE CADA PARCELA RESPECTO A LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL POLÍGONO</b>	<b>9,016%</b> 8,769% de la UPC-1 + 0,247% de la UPC-2

<b>PROPIEDAD DEL SUELO APORTADO</b>	<i>TOLECAMPO N-401, S.L.</i>
<b>ADJUDICATARIO</b>	<i>TOLECAMPO N-401, S.L.</i>

<b>ORDENAZA REGULADORA</b>	<i>PRIVADO COMPATIBLE</i>
Establecida en el <b>PLAN PARCIAL UNIDAD URBANÍSTICA 35 "CASA DE CAMPO"</b>	

<b>TIPOLOGÍA</b>		<i>EDIFICIO EXENTO</i>	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA</b>		-----	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<i>1 planta</i>	
	<b>EN METROS</b>	<i>3,50 m</i>	
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	<b>COEFICIENTE</b>	-----	<i>Las parcelas UPC-1 y UPC-3 se pueden unir cumpliendo que la edificabilidad y la ocupación totales no superen los valores globales de 2.927 m<sup>2</sup> y 2.942 m<sup>2</sup> respectivamente</i>
	<b>TOTAL m<sup>2</sup></b>	<i>2.453,92 m<sup>2</sup> = 2.380,77 m<sup>2</sup> de UPC-1+67,15 m<sup>2</sup> de UPC-2</i>	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	<b>COEFICIENTE</b>	<i>50%</i>	
	<b>TOTAL m<sup>2</sup></b>	<i>2.466,50 m<sup>2</sup> = 2.300,00 m<sup>2</sup> de UPC-1+67,50 m<sup>2</sup> de UPC-2</i>	
<b>RETRANQUEOS A LINDEROS</b>	<b>FRENTE</b>	<i>4,00 m</i>	
	<b>FONDO</b>	<i>4,00 m</i>	
	<b>LATERALES</b>	<i>4,00 m</i>	
<b>PATIOS INTERIORES. Medidas mínimas</b>		<i>3,00 x 3,00 m</i>	
<b>USOS PERMITIDOS</b>	<i>Residencial, hostelería en general, recreativo, deportivo, salas de reunión, asistencia, residencia de ancianos, sanitario, docente-guardería-cultural, garaje-aparcam. cat. 2-3-4</i>		
<b>OBSERVACIONES</b>	<i>Esta NORMATIVA se complementa con el PLAN PARCIAL correspondiente y el PLAN GENERAL de Toledo.</i>		

<b>LINDEROS</b>	<b>FRENTE</b>	Con <b>VIALES I y VI</b>	<i>Línea mixta de 76,20 m</i>
	<b>LATERAL DERECHO</b>	Con <b>UD-1 y ZONA VERDE</b>	<i>Línea quebrada de 87,78 m</i>
	<b>FONDO</b>	Con <b>ZONA VERDE</b>	<i>Línea mixta de 36,57 m</i>
	<b>LATERAL IZQUIERDO</b>	Con <b>ZONA VERDE</b>	<i>Línea quebrada de 128,57 m</i>

<b>AGENTE URBANIZADOR</b>	<b>ARQUITECTO REDACTOR</b>
<i>TOLECAMPO N-401, S.L.</i>	<i>JOSÉ FEITO LLORENTE</i>

**ENERO DE 2.002**

<b>DATOS DEFINITIVOS PARA LA PARCELA UPC-3 (DATOS VINCULANTES)</b>
<b>951 m<sup>2</sup></b>
<b>1,184%</b>

<b>322,30 m<sup>2</sup></b>
<b>337,30 m<sup>2</sup></b>

- La actuación no altera los linderos definidos actualmente.

## **2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.**

### **2.1. Superficies**

Las parcelas incluidas en el PERIM no cuentan con ninguna construcción. Estas parcelas se encuentran en óptimas condiciones para poder implantar el uso Residencial unifamiliar así como la zona verde, la citada zona verde se unirá a la zona verde ya existente en el ámbito.

La parcela cuenta con un desnivel natural de 1m aproximadamente.

### **2.2. Edificaciones existentes.**

No existen edificaciones en el ámbito del PERIM

### **2.3. Infraestructuras existentes.**

Dentro del ámbito de la unidad 35 Casa de Campo, donde se engloban las parcelas afectadas por el presente PERIM , cuenta con todos los servicios urbanos. Estos son los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Instalación de gas
- Red de telecomunicaciones.

## **3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**

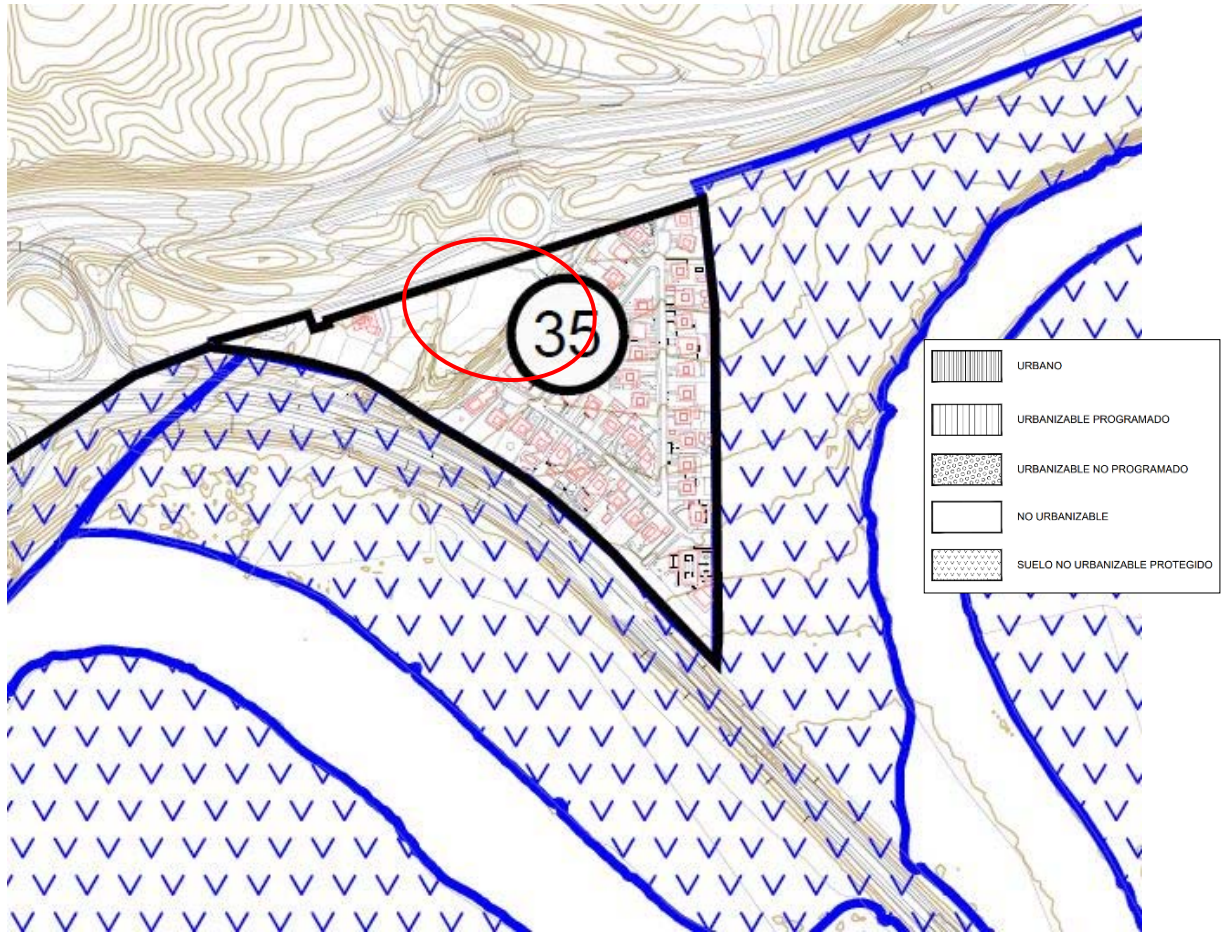
### **3.1. Normativa de aplicación.**

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa de aplicación correspondiente al mismo.

Entre otras al 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) y sus reglamentos, así como a la legislación sectorial aplicable.

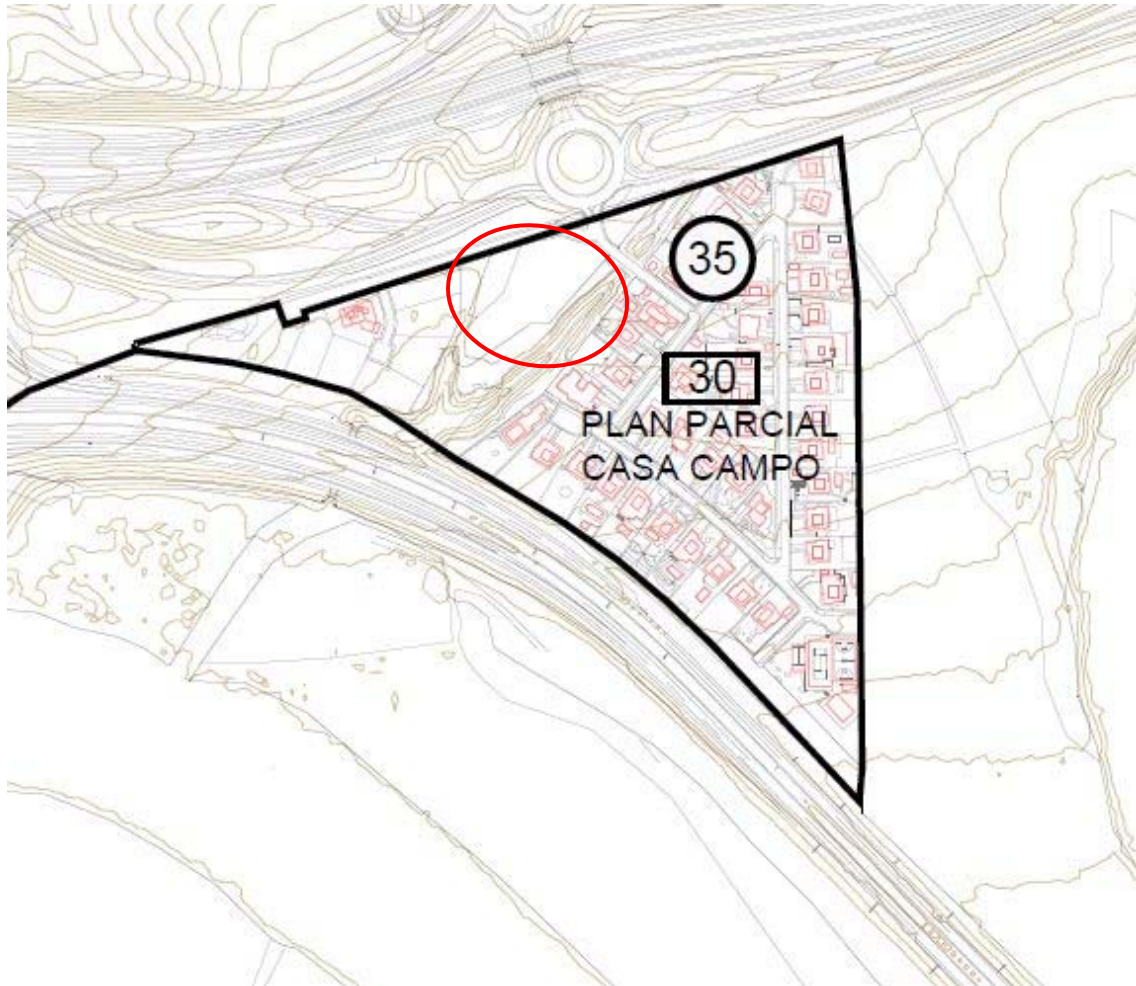
### **3.2. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PGMOU DE TOLEDO**

En la modificación n.º 28 del PGMOU de Toledo, vigente y aprobada definitivamente por Orden 197/2018 de la Consejería de Fomento (DOCM 28/12/18 y BOP 11/01/19), el inmueble objeto del presente Plan Especial se encuentra clasificado como suelo urbano y regulado por la ordenanza 30:



*Extracto del plano 02PA-Clasificación del suelo (Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU Toledo)*





*Extracto del plano 05P-Aplicación de Ordenanzas (Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU Toledo)*

El ámbito estudiado se encuentra dentro de lo denominado como Unidad urbanística 25, casa de campo, siendo un ámbito de suelo urbano consolidado y habiendo sido desarrollado por su plan especial y posteriormente proyecto de reparcelación.

Pues bien, a esta unidad urbanística 35 le resulta de aplicación la Ordenanza n.º 30 , artículo 140 del PGMOU, de acuerdo con la cual se establecen las siguientes reglas:

#### **Art.140 Ordenanza 30 Casa de Campo (UU 35)**

- (OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 30, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) **Coefficiente de edificabilidad:**
- **Edificabilidad:** 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **Parcelas terciarias:** 2.927 m<sup>2</sup>c (parcela T.01) y 561 m<sup>2</sup>c (parcela T.02)
- (OD) **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** 3,5 metros, 1 planta.
- (OD) **Condiciones de parcela**
- **Ocupación máxima:** 50 %
  - **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
  - **Parcela mínima:** 100 m<sup>2</sup>
- (OE) **Usos mayoritarios**
- Residencial Unifamiliar (RU).
- (OD) **Usos compatibles**
- El uso Terciario Comercial (TC) en la categoría 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
  - El uso Terciario de Oficina (TO) en la categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
  - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> y 5<sup>o</sup>
  - El uso Dotacional de Equipamiento deportivo privado en la categoría 5.
  - Uso Dotacional de Equipamiento Educativo DEDU
- (OD) **Usos prohibidos**
- Industria(I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
  - Terciario Comercial (TC) en categoría 1<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>
  - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1<sup>o</sup>
  - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
  - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>
- (OD) **Tipología de la edificación**
- Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.

Como se puede comprobar, la parcela terciaria denominada como T.01 se corresponden con las parcelas denominadas como UPC-01 cuya edificabilidad se suma a la de la UPC-2 teniendo un total de 2.927m<sup>2</sup>c según se puede ver en la ficha de la reparcelación coincidiendo así con la misma edificabilidad trasladada a la ordenanza del PGMOU.

De la misma forma, en esta ordenanza el uso mayoritario es el Residencial Unifamiliar que es el que se pretende asumir por la citada parcela UPC-01 o T-01, por lo que no se considera como un cambio de uso sino una asunción del uso global para la parcela terciaria que dejaría de tener ese uso exclusivo para la misma.

Asimismo, es preciso constar, en este punto, que la asunción del citado uso mayoritario como propio de la parcela calificada como terciaria, se justifica perfectamente perteneciendo la misma al citado ámbito donde en la actualidad se encuentra rodeado de viviendas unifamiliares.



#### **4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

##### **4.1. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las edificaciones.**

En el ámbito no existen edificaciones.

Si bien, las presentes parcelas aparecen calificadas como terciarias en el plan parcial aprobado de la unidad urbanística nº35 "Casa de Campo" pero en un ámbito con uso mayoritario Residencial Unifamiliar, es por ello que la modificación pretendida no afecta a la calificación de uso del ámbito, simplemente se asume en las citadas parcelas terciarias el uso mayoritario del ámbito.

##### **4.2. Afecciones impuestas en cuanto a alturas de las edificaciones.**

La ordenanza reguladora en la unidad urbanística nº35 "Casa de Campo" es la ordenanza 30 del PGMOU.

La citada ordenanza establece que las alturas máximas son de 3,5 metros y 1 planta.

##### **4.3. Afecciones impuestas en cuanto a edificabilidad.**

La ordenanza reguladora en la unidad urbanística nº35 "Casa de Campo" es la ordenanza 30 del PGMOU.

Si bien, la edificabilidad de las parcelas afectadas por el citado PERIM se encuentra fijada según la ficha de reparcelación, estas fichas de las parcelas UPC-1 y UPC-3 determinan que la edificabilidad asignada se puede unir no superando los 2.927m<sup>2</sup> construidos y los 2.942m<sup>2</sup> de ocupación.

## MEMORIA

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El PGOU detalla la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye la unidad objeto del plan especial, que se mantiene, ya que el objeto del PERI es:

- **Justificar la modificación de un uso calificado como Terciario dentro de un ámbito con uso mayoritario Residencial Unifamiliar, asumiendo dicho uso mayoritario en las parcelas calificadas como terciaria.**

Por tanto, el presente PERI no afecta a la ordenación estructural debido a que no se modifica el uso mayoritario, ni la edificabilidad global, por lo tanto no hay modificación de la ordenación estructural. De igual forma no se incrementa el aprovechamiento, debido a que, según la modificación puntual 28 del PGMOU, el coeficiente de uso terciario es de 1,38 y el coeficiente de uso residencial unifamiliar es de 1,25 por lo que no se genera un incremento de aprovechamiento si no una disminución del mismo.

Simplemente se incrementa la densidad residencial y por ello se realiza una compensación calificando como zona verde la parcela UPC-3.

#### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La unidad que se propone es un suelo urbano consolidado, por lo que actualmente ya está integrado, tal y como queda recogido en la propia delimitación del PGOU.

En este sentido la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en el entorno.

Con el fin de describir los volúmenes y justificar su implantación dentro de la finca se define la actuación:

**Se pretende que la parcela UPC-1 cuente con el siguiente uso mayoritario en el citado ámbito**

- USO RESIDENCIAL (RU).

La unidad urbanística denominada como 35, Casa de Campo, cuenta con un suelo urbano residencial unifamiliar donde, según el proyecto de reparcelación existen 50 parcelas residenciales unifamiliares (de las cuales solo 4 se encuentran sin construir) , cuatro parcelas terciarias denominadas como UPC-1, UPC-2, UPC-3 y UPC-4 , una parcela denominada como UPD-1 que cuenta con una zona deportiva privada y una parcela denominada como UD-1 que se trata de un equipamiento público.

La escasez de vivienda y la necesidad por tanto de suelo apto para ella es lo que lleva a plantearse la modificación del uso de la parcela terciaria a un uso residencial. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación (2002) no se ha realizado construcción alguna en las parcelas terciarias, si bien , las parcelas residenciales están colmatadas.

La unidad urbanística 35 casa de campo se trata de un núcleo urbano residencial muy próximo a la ciudad de Toledo, con tan solo 1,4km hasta la entrada de Toledo lo que son 2 minutos en transporte privado. De igual manera existen transportes públicos que conectan directamente con la ciudad de Toledo.

Todo esto hace que la urbanización casa de campo pueda entenderse como una ampliación residencial de la ciudad de Toledo y , es por ello, la innecesidad de que esta parcela este expresamente calificada como terciaria, cuando la necesidad en dicho ámbito es de vivienda para poder completar y rematar la construcción de las parcelas ahí existentes.

De igual manera la parcela UPC-3 se califica como zona verde en compensación del incremento de la densidad residencial en el ámbito de actuación.

### **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **3.1. Propuesta del PERIM:**

Como ya se ha indicado anteriormente el presente PERIM propone la justificación de la implantación de un uso Residencial Unifamiliar en las parcelas calificadas expresamente como terciarias en el ámbito de la unidad urbanística 35 denominada como Casa de Campo.

- El objeto de este **PERIM tiene como misión principal justificar la modificación de un uso calificado como Terciario dentro de un ámbito con uso mayoritario Residencial Unifamiliar, asumiendo dicho uso mayoritario en la parcela calificada como terciaria UPC-1 y calificando como zona verde la parcela UPC-3 en compensación por el aumento de la densidad residencial.**

El PERIM propuesto no altera la calificación del ámbito. El PERIM no altera su aprovechamiento urbanístico como a continuación se justificará, teniendo por objeto:

- a) Eliminar la exclusividad del uso terciario en la parcela que nos ocupa, habilitando el uso Residencial Unifamiliar en la misma, así como generando una compensación por el aumento de la densidad residencial de tal forma que la parcela UPC-3 pase a calificarse como zona verde.
- b) No ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La documentación aportada del PERIM, se corresponde con la establecida en la LOTAU matizada en atención a las peculiaridades específicas del caso que nos ocupa.

#### **3.2. Propuesta del PERIM: Tipologías y usos**

En el presente PERIM **SE SOLICITA la modificación de la ordenación detallada en la que se define el uso global mayoritario del ámbito RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) en la parcela que actualmente se encuentra calificada como terciaria (UPC-1) . De igual forma, la parcela UPC-3 pasaría a estar calificada como zona verde.**

Las tipologías edificatorias existentes en los inmuebles afectados por el PERI corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada o Adosada (EA)

En la ordenanza reguladora del ámbito Casa de Campo, el uso mayoritario es el Residencial Unifamiliar (RU) y como usos compatibles están los siguientes:

- Uso terciario comercial (TC) en categoría 2ª, 3ª y 4ª
- Uso terciario de oficina (TO) en la categoría 1ª y 2ª
- Terciario hotelero (TH) en sus grupos 2º, 3º, 4º y 5º
- El uso dotacional de equipamiento deportivo privado en la categoría 5
- Uso dotacional de equipamiento educativo DEDU

Como usos prohibidos se encuentran los siguientes:

- Industrial en todos sus grupos y almacenes grupo I
- Terciario comercial (TC) en categoría 1ª, 5ª, 6ª y 7ª

- Terciario hotelero (TH) en sus grupos 1º
- Terciario recreativo (TR) y de espectáculos categorías 1ª y 2ª
- Uso dotacional de equipamientos asistencial sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

Si bien la parcela que nos ocupa se encuentra calificada como terciaria y lo que se pretende es que se habilite en la misma el uso **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** que se encuentra como mayoritario en la unidad urbanística donde se engloban estas parcelas.

En este sentido el presente PERIM efectúa la modificación del uso previsto en el Plan Parcial para las citadas parcelas, dado que el objeto de la actuación es la futura ejecución de viviendas en ella.

La implantación del uso Residencial Unifamiliar se justifica mediante dos cuestiones principales que equilibran:

- a) Un desarrollo racional del urbanismo , optimizando el aprovechamiento de las parcelas que nos ocupan, debido a que las mismas se encuentran vacías desde la aprobación del proyecto de reparcelación (año 2002) y es por la imposibilidad de desarrollar un uso terciario en la citada parcela debido a la escasa demanda para un uso de esas características
- b) La necesidad de suelo preparado para ejecutar viviendas, en este caso es un suelo englobado en un ámbito cuyo uso mayoritario es el residencial unifamiliar, por lo que se encuentra rodeado de viviendas unifamiliares. Por tanto, la adecuación de esta parcela eliminando la calificación de uso terciario para asumir el uso mayoritario como residencial unifamiliar, se encuentra más que justificada.

## **NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

### **1. GENERALIDADES**

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RTLOTAU. 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.

### **2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Tal y como se indicaba en la memoria el PERIM se ajusta a la ordenación estructural del PGOMU ya que se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que propone la modificación de la ordenación detallada del PGOMU por los siguientes motivos:

- **Modificación de la calificación de una parcela terciaria dentro de un ámbito con uso mayoritario Residencial Unifamiliar , para que la citada parcela asuma como uso el Residencial unifamiliar.**

La Ordenación Estructural no se ve alterada debido a que se asume el uso mayoritario como el uso para la citada parcela, de igual manera, no se altera la edificabilidad ni por tanto el aprovechamiento. A lo único a lo que afecta la citada modificación es a la densidad de vivienda, la cual aumenta, no siendo este un parámetro de ordenación estructural.

### **3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

Estas normas no se recogen en la presente modificación del PERIM ya que no se prevé obra de urbanización en su ámbito.

### **4. CONDICIONES DE DESARROLLO**

No es necesario establecer normas de desarrollo de esta zona ya que se trata de un suelo urbano consolidado, por lo que será de aplicación la ordenanza directamente.

#### **4.1. El modificado del PERIM propone:**

- **El presente modificado del PERIM asume todas las normas derivadas del planeamiento del PGMOU, a excepción de:**
  1. La definición de la citada parcela como terciaria, eliminando dicha calificación y circunscribiéndose al uso mayoritario ya existente en la ordenanza de aplicación que es el Residencial Unifamiliar.

## **5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

En el ámbito de este PERI será de aplicación las Ordenanzas del PGMOU, la ordenanza 30 será de aplicación para la parcela UPC-1 , la citada ordenanza 30 se modifica de la siguiente manera:

### **Art.140. Ordenanza 30. Casa de Campo (UU35)**

**(OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 30, según el Plan Parcial aprobado.

#### **(OE) Coeficiente de edificabilidad:**

- Edificabilidad: 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcelas terciarias: 561m<sup>2</sup>c (parcela T.02)
- Parcela UPC-1: 2.927m<sup>2</sup>c

#### **(OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**

- Alturas máximas: 3,5 metros, 1 planta

#### **(OD) Condiciones de parcela:**

- Ocupación máxima: 50%
- Ocupación máxima parcela UPC-1: 2.942m<sup>2</sup>
- Distancias mínimas : 4 metros a colindantes
- Parcela mínima: 100m<sup>2</sup>

#### **(OE) Usos mayoritarios:**

- Residencial Unifamiliar (RU)

#### **(OD) Usos compatibles:**

- El uso terciario comercial (TC) en la categoría 2<sup>a</sup>,3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- El uso terciario de oficina (TO) en la categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
- Terciario hotelero (TH) en sus grupos 2<sup>o</sup>,3<sup>o</sup>,4<sup>o</sup> y 5<sup>o</sup>
- El uso dotacional de equipamiento deportivo privado en la categoría 5.
- Uso dotacional de equipamiento educativo DEDU

#### **(OD) Usos prohibidos:**

- Industrial (I) En todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1<sup>o</sup>
- Terciario Recreativo (TR) y de espectáculos categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
- Uso Dotacional de equipamientos asistenciales (DEA) Sanitario categorías 1<sup>a</sup> , 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

#### **(OD) Tipología de la edificación:**

- Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar

#### **(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**

- Son obligatorias las cubiertas inclinadas
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta

#### **(OD) Otros condicionantes:**

- La parcela UPC-1 deberá cargar con los costes de mantenimiento de la zona verde de la parcela UPC-3

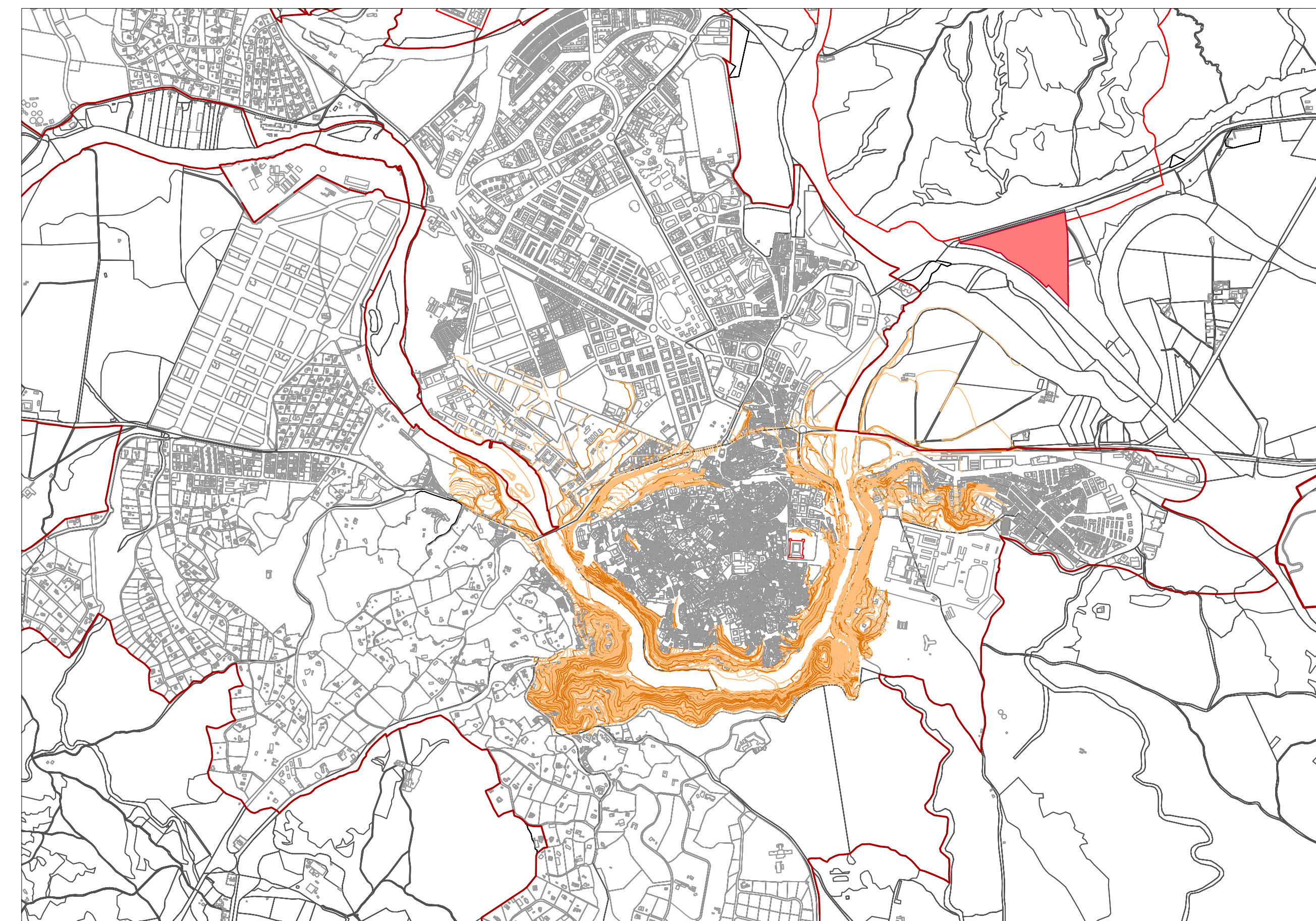
Para la parcela UPC-3 le será de aplicación la ordenanza 17A- Sistema de espacio libre de dominio y uso público, englobado en el uso dotacional de zonas verdes (DV) del PGMOU.

Se aporta dentro del PERIM, plano de aplicación de ordenanzas.

## **6. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

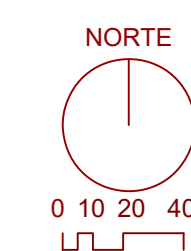
Dentro del ámbito del Plan Especial la parcela objeto de este no se encuentra catalogada.





SITUACIÓN 1/20.000

	LÍMITE DE LA UNIDAD URBANÍSTICA 35 "CASA DE CAMPO"
	SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN_5.749m2s

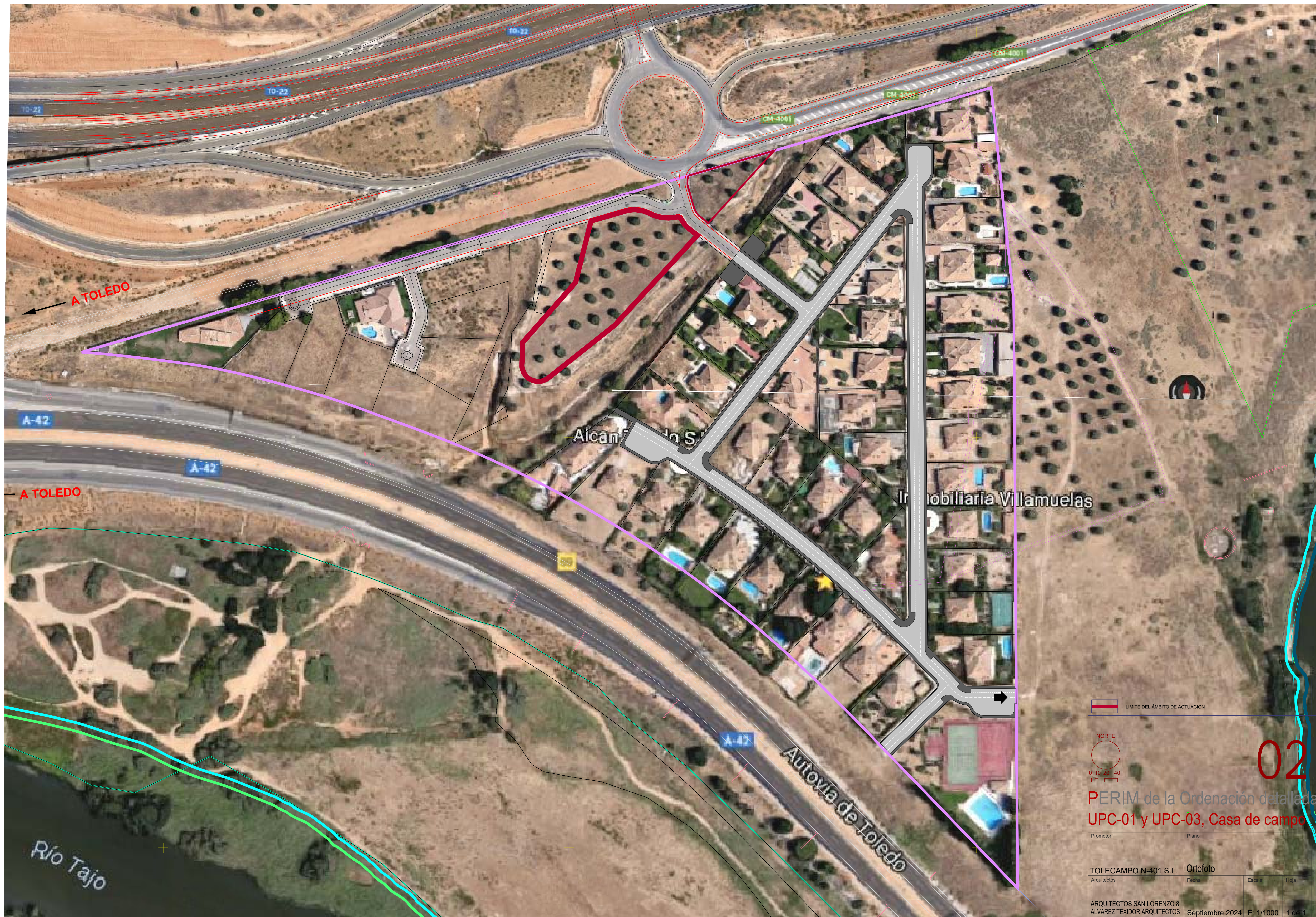


01

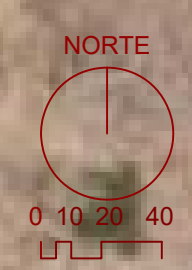
PERIM de la Ordenación detallada  
UPC-01 y UPC-03, Casa de campo

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Situación y emplazamiento		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/750	1 de 1





 LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

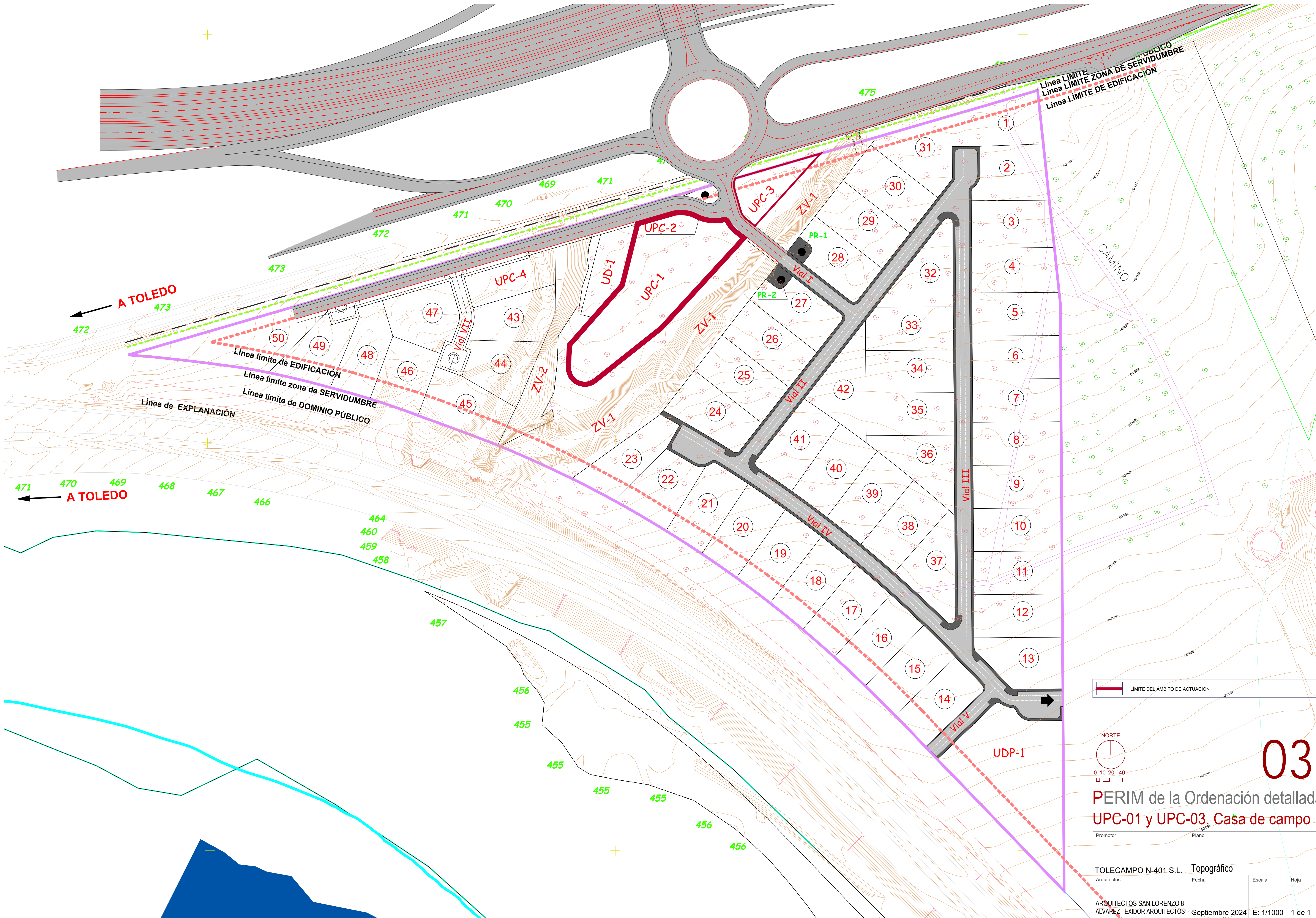


02

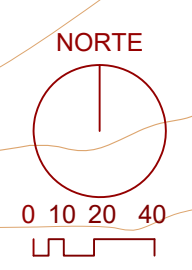
PERIM de la Ordenación detallada  
UPC-01 y UPC-03, Casa de campo

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Ortofoto		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1





— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

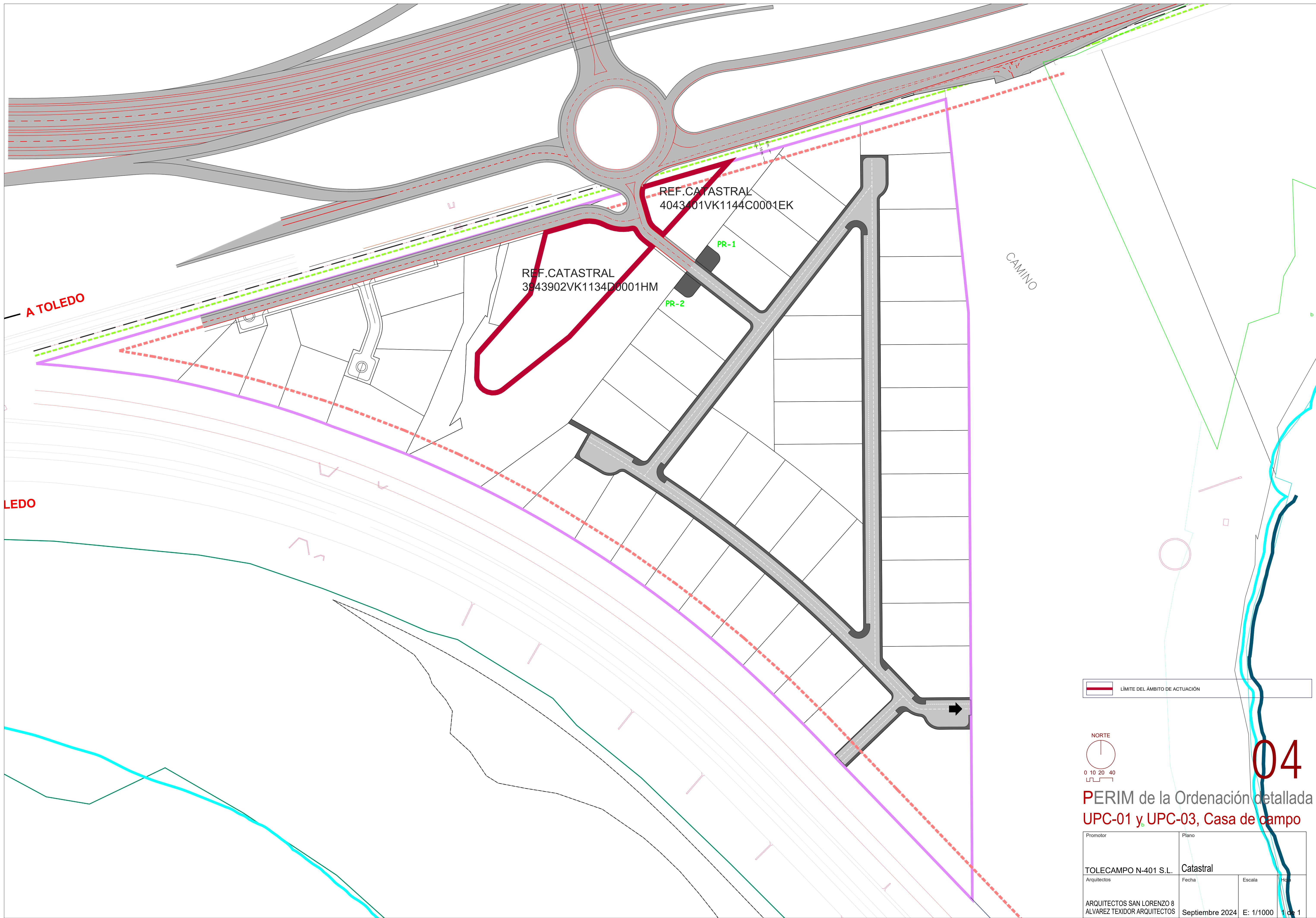


03

**PERIM** de la Ordenación detallada  
**UPC-01 y UPC-03, Casa de campo**

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Topográfico		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1





A TOLEDO

LEDO


REF. CATASTRAL  
4043101VK1144C0001EK

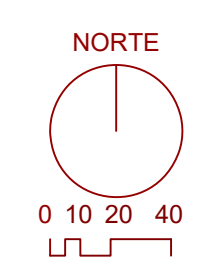
REF. CATASTRAL  
3943902VK1134D0001HM

PR-1

PR-2

CAMINO

 LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

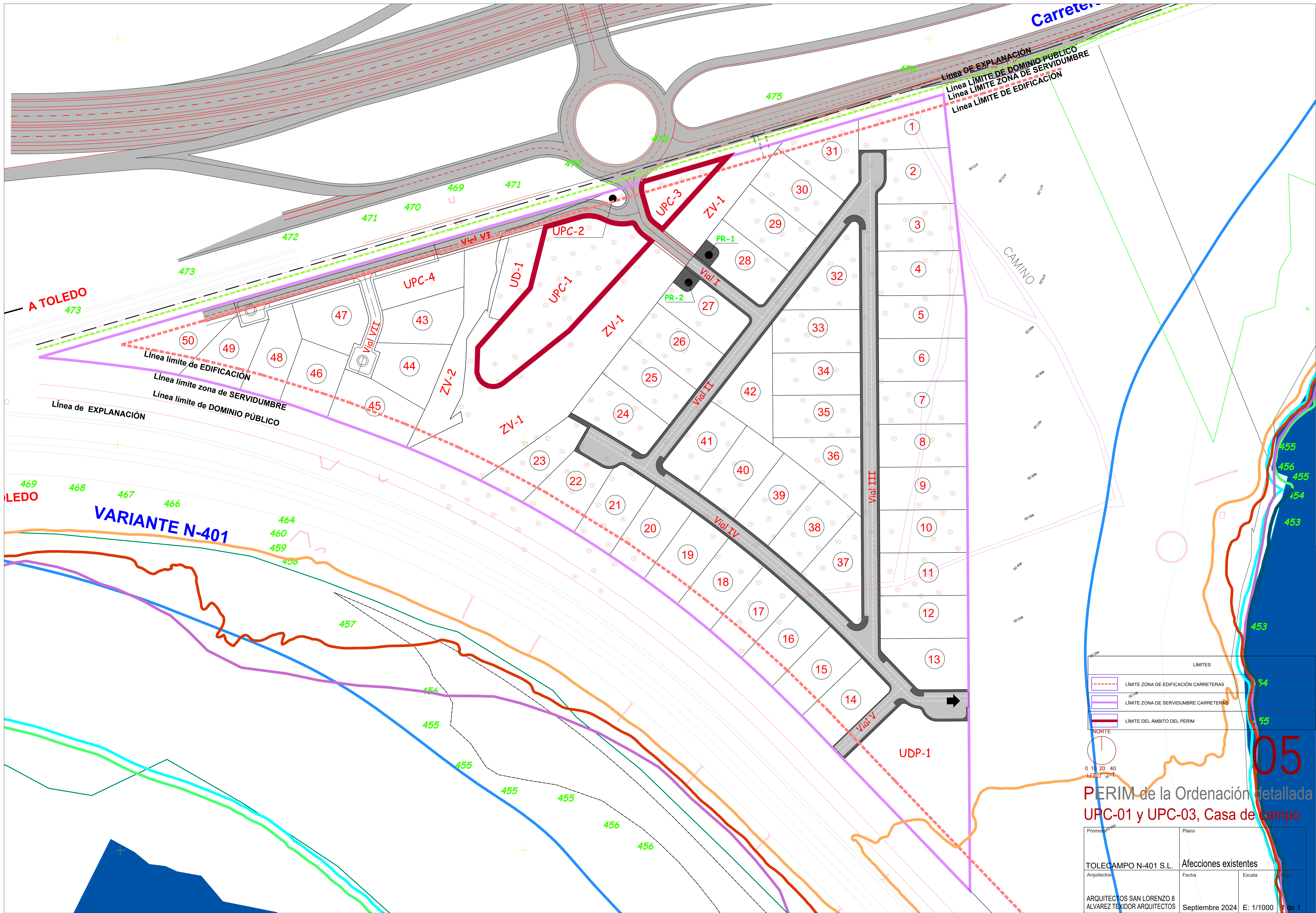


04

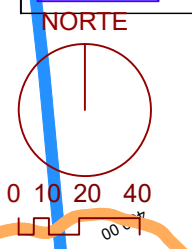
**PERIM** de la Ordenación detallada  
UPC-01 y UPC-03, Casa de campo

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Catastral		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1





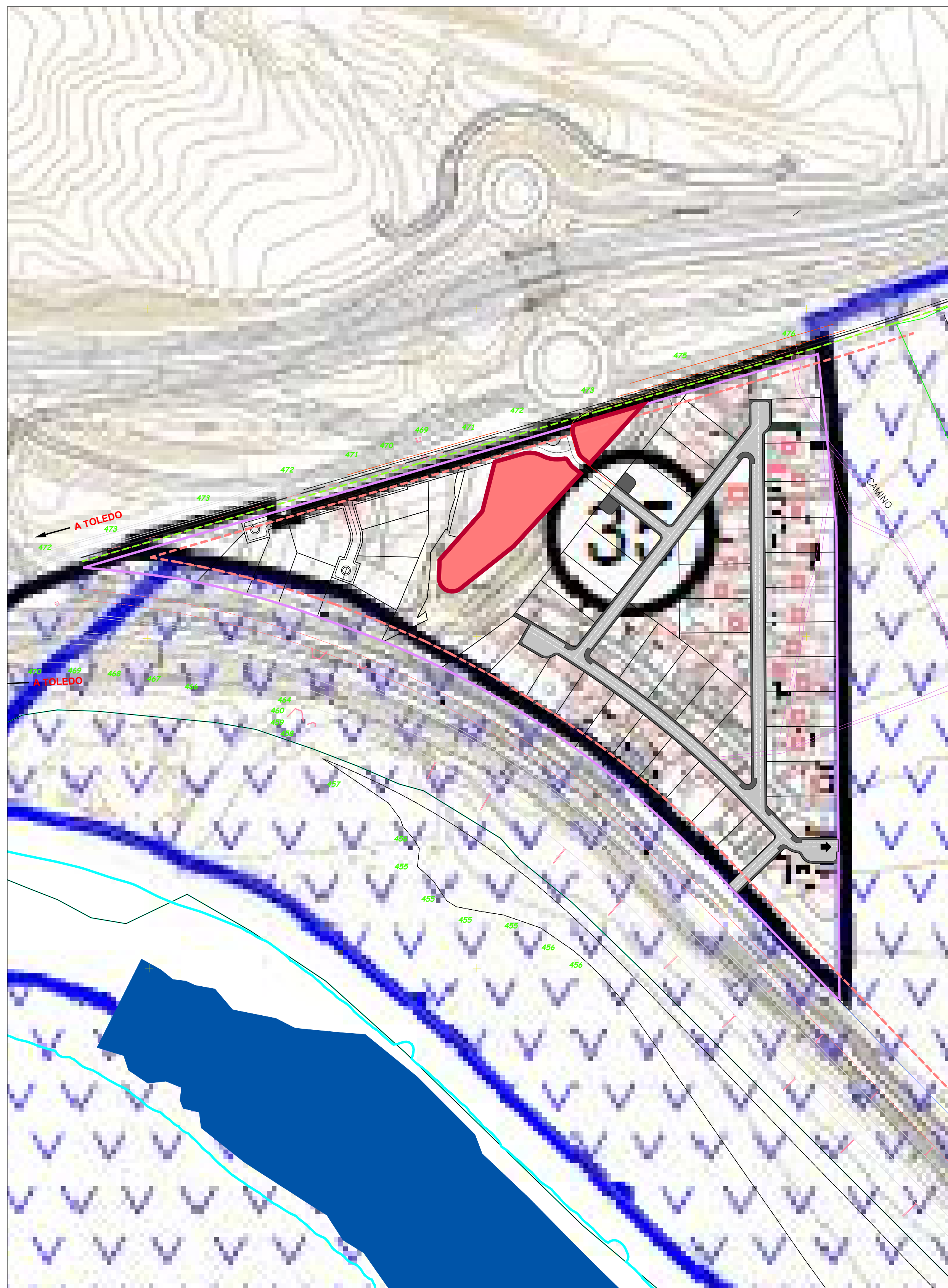
- LIMITES
- LÍMITE ZONA DE EDIFICACIÓN CARRETERAS
  - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE CARRETERAS
  - LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PERIM



**PERIM de la Ordenación detallada  
UPC-01 y UPC-03, Casa de campo**

Promotor		Plano	
TOLECAMPO N-401 S.L.		Afecciones existentes	
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1

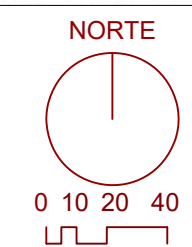




CLASIFICACIÓN ACTUAL PGMOU 1986



CALIFICACIÓN ACTUAL SEGÚN PLAN PARCIAL CASA DE CAMPO

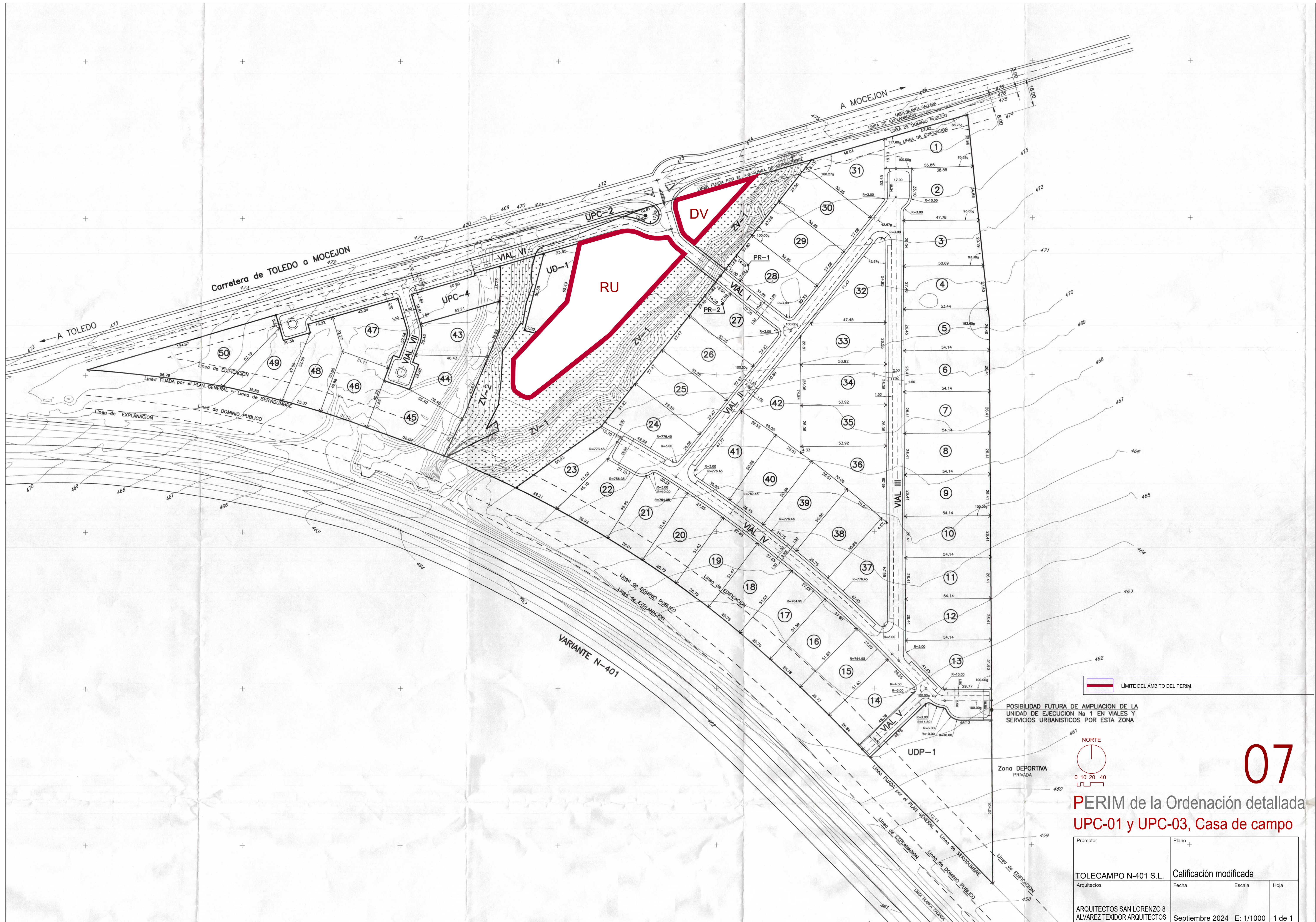


06

PERIM de la Ordenación detallada  
UPC-01 y UPC-03, Casa de campo

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Clasificación y calificación actual		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1



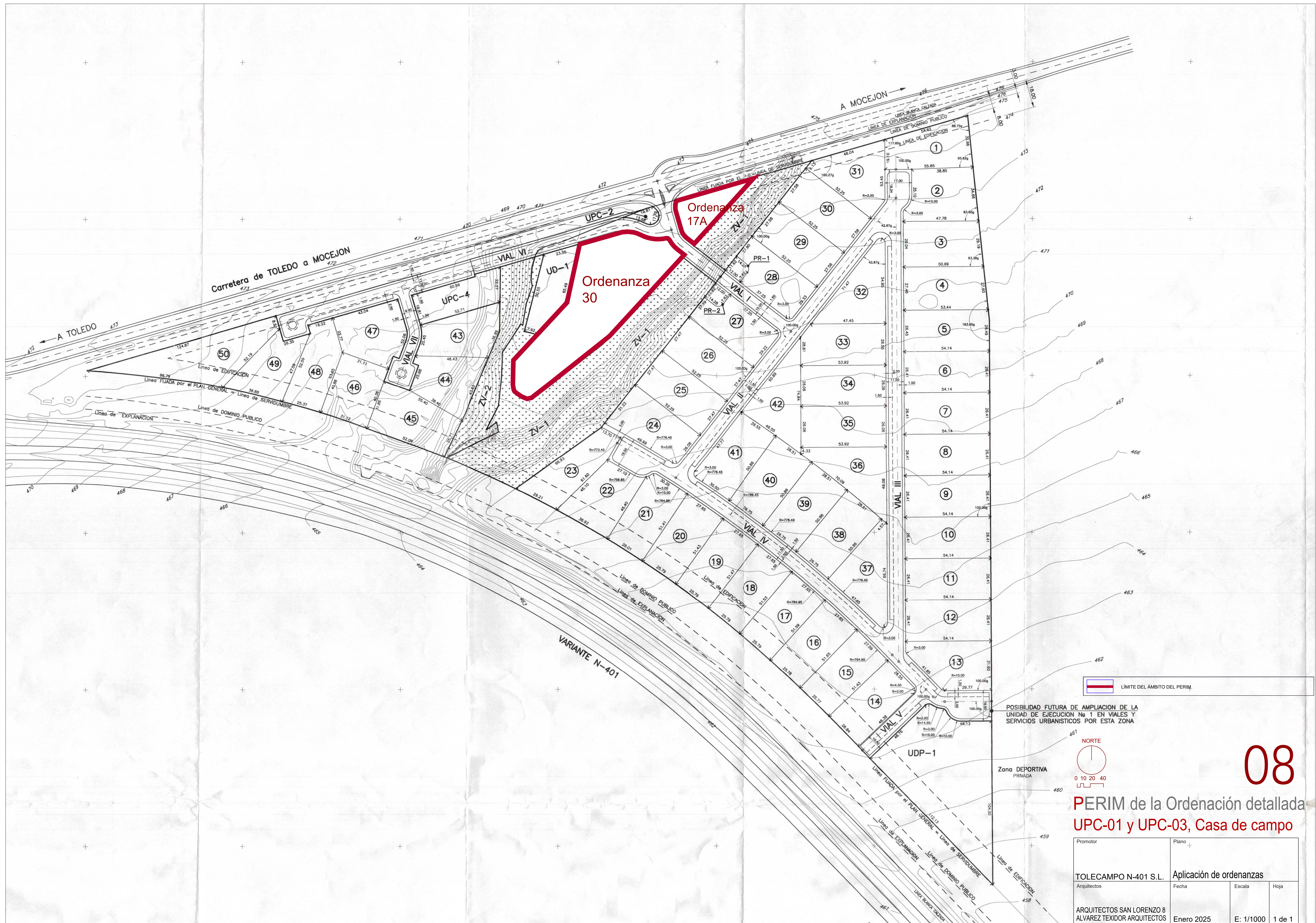


07

**PERIM** de la Ordenación detallada  
**UPC-01 y UPC-03, Casa de campo**

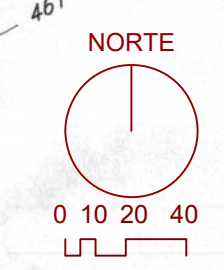
Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Calificación modificada		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1





LIMITE DEL ÁMBITO DEL PERIM.

POSIBILIDAD FUTURA DE AMPLIACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION No 1 EN VIALES Y SERVICIOS URBANISTICOS POR ESTA ZONA



08

**PERIM** de la Ordenación detallada  
UPC-01 y UPC-03, Casa de campo

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Aplicación de ordenanzas		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Enero 2025	E: 1/1000	1 de 1



## ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### **A.1.1. OBJETO.**

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el 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, donde se establecen las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Asimismo, 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 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación con la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

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

Al mismo tiempo, el artículo 30. 3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

*“3.ª Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.”*

Para la redacción de este informe de Sostenibilidad económica se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios futuros que generan valores propios basados en análisis realizados por el propio redactor. Los resultados pretenden aportar una idea cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse exactos , los cuales están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros.

### **A.1.2. JUSTIFICACIÓN.**

El presente PERIM de la ordenación detallada justifica la modificación del uso entendido como terciario para las citadas parcelas por un uso Residencial Unifamiliar, que además se trata del uso mayoritario en la unidad, todo ello en las parcelas denominadas como UPC-1 y UPC-3 del proyecto de reparcelación de la unidad urbanística 35 denominada como Casa de Campo

El presente plan es consecuencia de la previsión de ubicar un uso residencial en la citada parcela por lo tanto el impacto a la hacienda pública del desarrollo de este PERIM será el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en dicho PERIM, ya que no existen Sistemas Generales a desarrollar fuera del perímetro del ámbito.

El desarrollo de esta zona se efectuará a través de actuaciones directas, no existen obras de urbanización previstas, salvo las correspondientes a la zona verde a ceder en favor del Ayuntamiento que corren a cargo de las actuaciones edificatorias que se realicen en la parcela UPC-1.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, perimetrales al PERIM, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos.

En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos. El principal impacto del desarrollo del PERIM sobre los ingresos se determinará a partir de las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### **a) Tasas por licencias urbanísticas**

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal 8 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística del Ayuntamiento de Toledo, se establece una cuota tributaria que se detalla a continuación.

La base del gravamen de esta tasa el coste real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos presentados por el promotor de las obras y mediante la aplicación de los criterios establecidos en la propia Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, una cuota de 26,80 €.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros, la cuota será de 53,60 €.
- En el resto de los supuestos, por cada 6.010,12 euros o fracción de presupuesto de obras, se aplicará una tasa de 53,60 €.
- La cuota máxima aplicable asciende a 20.706,48 euros.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

$$Cr = M^* \times S \times Fs$$

Siendo:

- *M\**: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.
- *S*: Superficie construida de cada uso y/o tipología en la edificación proyectada.
- *Fs*: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión  $Fs = 1 - 0,00001 \times St$ , siendo *St* la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor *Fs* fijo de 0,90.
- $M^* = M \times C$

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración que asciende a 423,23 €/m<sup>2c</sup> para el presente año.
- *C*: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso hotelero si se tratase de nueva planta es de 2,00. Si se tratase de una obra de reforma y adaptación para uso hotelero es de 1,50

Por tanto:

- $M^* = 423,23 \text{ €/m}^{2c}$ . para el uso residencial

Por tanto la valoración para las obras de viviendas de nueva planta, según la edificabilidad asignada en las fichas de reparcelación sería la siguiente:

- $P = 2.927 \text{ m}^{2c} \times 423,23 \text{ €/m}^{2c} = 1.238.794,21\text{€}$

Por lo que la cuota tributaria sería de  $(1.238.794,12\text{€}/6.010,12\text{€}) \times 53,60\text{€} = \underline{\underline{11.047,90\text{€}}}$

#### **b) Impuestos de construcción instalaciones y obras. (ICIO)**

De acuerdo con el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Ayuntamiento de Toledo establece que, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella, calculado según el punto anterior.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

- 3. El tipo de gravamen será el 3,984 %.



Por tanto, la cuota de este impuesto, a ingresar por el Ayuntamiento de Toledo será:

- $0,03984 \times 1.238.794,21 \text{ €} = \underline{49.353,56 \text{ €}}$ .

Este impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra.

La superficie construida de este edificio según lo estipulado en la memoria del presente PERIM es de  $2.927 \text{ m}^{2c}$ .

Dado que el presupuesto se calcula con el modulo de valoración anterior, el valor de la base sería:

- $P = 2.927 \text{ m}^{2c} \times 423,23 \text{ €/m}^{2c} = 1.238.794,21\text{€}$

En función de estos valores, se estiman los siguientes ingresos en el supuesto de que se acometiesen obras de reforma:

- Ingresos futuros por impuestos de construcción:  $3,984\% \times 1.238.794,21\text{€} = \underline{49.353,55\text{€}}$

### c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

El nuevo uso también tendrá como consecuencia un incremento de la recaudación municipal en concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Para calcular el valor catastral, se usará la Ponencia de valores del municipio de Toledo, de donde podemos extraer:

- $MBC = 600 \text{ €/m}^2$
- $MBR = 588 \text{ €/m}^2$
- Módulo según R31 =  $.818\text{€}/ \text{m}^2$

Con estos valores, obtenemos:

- $Vs = MR32 \times S \text{ parcela} = 818 \times 951 = 777.918 \text{ €}$
- $Vc = MBC \times S \text{ construible} = 600 \times 2.927 = 1.756.200 \text{ €}$
- $Vcat = 1,40 (Vs + Vc) FI \times RM = 1,40 (777.918\text{€} + 1.756.200\text{€}) \times 1,00 = 3.547.765,20\text{€}$

Aplicando la cuota actual de  $0,446\%$  se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: **15.823,03 euros/año**

### d) Recaudación por la Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

La parcela de uso residencial unifamiliar estará afecta por la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de esta tasa se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre el inmueble y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un  $72,52\%$  al servicio de recogida y transporte de basuras y en un  $27,48\%$  a su tratamiento.

Para el uso residencial que sería la equivalente a nuestro caso, se establece la siguiente cuota:

Tramo valor catastral en euros	Cuota en euros con ACTIVIDAD
< 32.850	26,89
De 32.850 a 67.700	42,83
De 67.700 a 146.000	58,76
De 146.000 a 262.800	89,64
De 262.800 a 511.000	130,48
> 511.000	166,33* si la edificación no está dividida catastralmente, la cuota resultante se obtendrá de multiplicar el valor catastral por $0,000777$ , no pudiendo superar la cuota de $166,33\text{€}$ por vivienda, y en todo caso, la cuota mínima será de $26,89\text{€}$ y máxima de $5.976,00 \text{€}$ en el caso de edificios

Se desconoce el número de viviendas resultantes de la parcela que se pretende modificar el uso, por lo que se interpreta como **166,33€** pero se verá incrementada dicha tasa cuando se sepa el número real de viviendas a ejecutar.

### e) Gastos de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a acometer en el suelo dotacional destinado a zona verde de uso público, se realizarán a cargo de la parcela edificable, no son cargas imputables al municipio y son las siguientes:

- Adecuación, ajardinamiento, poda y plantación de especies arbóreas y arbustivas en las verdes, con una superficie de 950 m2.
- Dotación de instalación de iluminación, y mobiliario urbano de la zona verde.
- Ejecución de senda de la zona verde.

Para estimar el coste aproximado de estas obras de urbanización, se adjunta al PERIM unas mediciones y presupuesto estimado en un total de:

- Trece mil ciento cincuenta y cinco euros con noventa y nueve céntimos de euro (13.155,99€)

Este coste será a cargo de la parcela edificable y en ningún caso será a cargo del municipio, por lo que no se insertará en las tablas comparativas.

#### f) Gastos de mantenimiento anual

- En cuanto al impacto de la actuación sobre los costes municipales por mantenimiento de los suelos de uso dotacional, el mantenimiento de la zona verde corre a cargo de la parcela UPC-1, por lo que no genera un gasto al Ayuntamiento de Toledo.

#### g) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios vinculados tanto a las nuevas viviendas como a las zonas verdes. Pero se estima que el coste de estos servicios será cubierto por las tasas aplicadas anualmente a las citadas viviendas por estos conceptos, el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga una carga adicional para las arcas municipales.

### **A.1.3. RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS**

En base a los conceptos antes referidos, el resumen de los ingresos y gastos derivados de las implicaciones económicas y financieras del desarrollo del PERIM, 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, sería el siguiente:

<b>INGRESOS Y GASTOS DE CARÁCTER ÚNICO</b>			
Concepto	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	11.047,90€	0	Único
Impuesto ICIO	49.353,55€	0	Único
<b>Total</b>	<b>60.401,45€</b>	<b>0 €</b>	
<b>INGRESOS Y GASTOS RECURRENTE DE CARÁCTER ANUAL</b>			
IBI	15.823,03 €	0	Anual
Tasa basuras	166,33 €	0	Anual
Mantenimiento zonas verdes*	0€	0€	Anual
<b>Total</b>	<b>15.989,36 €</b>	<b>0 €</b>	

\*El mantenimiento de las zonas verdes corre a cargo de la parcela UPC-1 como se ha detallado en el documento.

#### **A.1.4. CONCLUSIÓN.**

Como conclusión de este apartado de sostenibilidad económica, podemos determinar que:

- El Plan Especial no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que acometer ninguna obra exterior.
- El desarrollo del PERIM supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:
  - o Tasa de licencias
  - o Impuesto ICIO
  - o Impuesto de Bienes Muebles.
  - o Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan Especial de Mejora podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos recurrentes (Impuesto de Bienes inmuebles, y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales. El mantenimiento de las zonas verdes corre a cargo de la parcela UPC-1 , por lo que no genera gastos para el Ayuntamiento.

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

**Toledo, enero 2025**

Lluç Alvarez Texidor  
Ignacio Alvarez Texidor

Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infante  
Benjamín Juan Santágueda

**ANEXO 2\_ PROYECTO DE AJARDINAMIENTO  
DE LA PARCELA UPC-3 DEL PERIM PARA ADECUACIÓN DE  
LAS PARCELAS UPC-1 Y UPC-3 AL USO MAYORITARIO  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
CASA DE CAMPO I (UNIDAD Nº35)**

**Propiedad: TOLECAMPO N-401 S.L.**

**Arquitectos: Alvarez Texidor arquitectos, Arquitectos San Lorenzo 8**

**Documento Septiembre 2024**

**ANEXO 2\_ PROYECTO DE AJARDINAMIENTO  
DE LA PARCELA UPC-3 DEL PERIM PARA ADECUACIÓN DE  
LAS PARCELAS UPC-1 Y UPC-3 AL USO MAYORITARIO  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
CASA DE CAMPO I (UNIDAD N°35)**

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO I. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

- 1.- OBJETO DEL PROYECTO
- 2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS:
  - 2.1 OBJETIVOS
  - 2.2 CRITERIOS GENERALES
  - 2.3 CRITERIOS DE VEGETACIÓN
  - 2.4. CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD
  - 2.5. LIMITACIONES
  - 2.6. ACONDICIONAMIENTO DEL SUELO Y PLANTACIÓN
- 3.- AJARDINAMIENTO
  - 3.1. Condiciones generales de diseño de la zona verde
  - 3.2. Diseño zona verde upc-03
  - 3.3. Vegetación propuesta
  - 3.4. Preparación del suelo
  - 3.5. Plantación de arbolado
  - 3.6. Restricciones de las plantaciones.
- 4.- MOBILIARIO URBANO
  - 4.1. Mobiliario urbano e instalaciones
  - 4.2. Bancos en zona estancial
  - 4.3. Papeleras
  - 4.4. Juegos infantiles
- 5.- MANTENIMIENTO
  - 5.1 GENERALIDADES
  - 5.2 LIMPIEZAS
  - 5.3 PODAS
  - 5.4 REPOBLACIONES

**DOCUMENTO II. MEDICIONES Y PRESUPUESTO**

**DOCUMENTO III. PLANOS**

## 1. OBJETO DEL PROYECTO.

### 1.1. Generalidades

Se redacta el presente proyecto de zonas verdes, como un anexo del PERIM DE ADECUACION DE LAS PARCELAS UPC-01 y UPC-03 de la Unidad 35 denominada como Casa de Campo del PGMOU de Toledo Por encargo de la empresa **TOLECAMPO N-401 S.L.**, con CIF número B-45378460, y domicilio en avenida General Villalba 5 BIS, travesía de Gregorio Ramírez, portal 7, 3ºI, 45003 Toledo.

La finalidad de este proyecto es el desarrollo de la jardinería que se va a realizar en la parcela UPC-03 como medida compensatoria del incremento de la densidad poblacional al cambiar la calificación terciaria de la citada parcela UPC-01 por la calificación Residencial unifamiliar, siendo este el uso mayoritario del ámbito. Por ello, la parcela UPC-03 se cede de tal manera que se compense ese aumento de densidad poblacional con una zona verde para disfrute del ámbito.

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

## 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

### 2.1. Objetivos

La zonas verde objeto del presente proyecto está condicionada por la ordenación urbanística previa ya aprobada la cual es fruto de las características físicas, administrativas, urbanísticas, sectoriales y paisajísticos, la única modificación es que la citada parcela UPC-03 contaba con un uso terciario de imposible materialización física debido a numerosos condicionantes, entre ellos, la afección de la carretera que genera una limitación de la edificabilidad, así como el estar rodeado de zonas verdes y poder completar por tanto esta zona con el mismo uso, no interfiriendo en el mismo ni dejando vacíos urbanos.

La finalidad de este proyecto es el desarrollo de la citada zona verde resultado de la compensación por la modificación del uso, estableciendo sus características, relación con el entorno, equipamiento, especies vegetales, usos, mantenimiento, etc.

El desarrollo pormenorizado de la zona verde tiene los siguientes objetivos:

- Dotar de los estándares de calidad urbana a la zona donde se pretende implantar el uso residencial mayoritario del ámbito.
- Mejora del paisaje, creación o recuperación de los paisajes existentes.
- Protección de los espacios naturales existentes.
- Fomentar y favorecer la creación de unos nuevos espacios público para el ámbito de Casa de Campo con criterios de accesibilidad universal.
- Reducción de la carga de agua sobre las redes de saneamiento.
- Reducción del efecto isla, al introducir espacios permeables que drenan el agua al mismo tiempo que contribuyen a mejorar el equilibrio de humedad en zonas urbanas que tienden a la sequedad ambiental.

## **2.2. Criterios generales del diseño de las zonas verdes**

El diseño de la zonas verde tendrá en cuenta especialmente las disposiciones recogidas en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

En general se han tomado los criterios de xerojardinería, utilizando especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento, árboles autóctonos, naturalizados o incluso algunos puramente ornamentales pero que tienen escasas necesidades hídricas y bajos requisitos de mantenimiento. También se proponen arbustos autóctonos para fomentar la diversidad de estratos.

Los estándares de calidad de vida en nuestras ciudades incrementan la exigencia de los ciudadanos hacia unos espacios verdes gestionados con criterios de sostenibilidad y ahorro de recursos. La jardinería pública es uno de los casos en los que se hace fundamental el buen manejo de los recursos naturales.

- Se propone para esta parcela una jardinería sostenible, aquella que exige un bajo consumo de recursos tanto en su ejecución como en su conservación, para ello se basa en recomendaciones de xerojardinería.
- El diseño de la citada zona verde se ha realizado conformando una cierta continuidad, de modo que se une con el entorno circundante, sirviendo de zona de transición en ciertos puntos.
- Se preservará y potenciará la vegetación autóctona mediante plantaciones adecuadas la vegetación en el entorno de la parcela. Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con el entorno.
- Se tratará de mantener los ejemplares arbóreos que pudiesen encontrarse en el espacio previamente incorporándolos al diseño.

## **2.3. Criterios de sobre las plantaciones:**

- Se realizarán plantaciones atendiendo a los distintos estratos de vegetación.
- Todas las plantaciones tendrán su correspondiente sistema de riego adecuado a las características de cada especie y a las condiciones del entorno donde se ubiquen. Se propone un riego localizado evitando plantaciones extensivas no naturales, diferenciado en función de las necesidades de cada especie que se detalle en el apartado de red de riego.
- La zona verde contará con un encintado en su perímetro.
- El entorno estará acondicionado para permitir la plantación y garantizar el éxito de la misma mediante un mantenimiento regular.
- Se seguirán las indicaciones de las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.
- Se ha primado la elección de especies de hoja caduca y el moderado consumo hídrico, el adecuado porte y presentación y la cuidadosa plantación.
- Se ha primado la elección de especies rústicas aptas para los suelos existentes.
- Se ha mantenido una variedad razonable en cuanto a las especies a elegir, para evitar en medida de lo posible los posibles efectos dañinos de plagas y hongos, los que causarían la desaparición de la cubierta vegetal en el caso de que ésta fuese monoespecífica.
- Se ha evitado y se evitará, en medida de lo posible, la inversión de los horizontes del suelo, ya que esto provocaría una degradación del sustrato considerable. Se salvará el horizonte superficial, para su utilización en las plantaciones posteriores dentro de la zona.

- Los árboles estarán separados de las líneas aéreas de energía eléctrica respetando sus zonas de protección, así como de las posibles conducciones enterradas existentes.
- Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas. Esto se realizará solo en caso de que el sustrato se presente inadecuado previo análisis químico.
- Se primará la utilización de abonos de liberación lenta.
- La poda se hará de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. En este documento se establece un programa de podas que comprende actuaciones diferentes en función de la especie y la ubicación.
- El sistema de riego tendrá un control automatizado que evite la pérdida de agua en las horas más calurosas.
- Se han seleccionado especies adecuadas a la climatología de la zona y resistentes al sol y al viento.

Dependiendo de cada área concreta existe una serie de flora determinada que se desarrolla mejor que otras. Hay que tener en cuenta que el medio urbano es siempre más seco de lo que correspondería climatológicamente al lugar. De esta forma la flora urbana debe contar con ejemplares de familias resistentes

- Resistencia a la sequía: Aspecto determinante a la hora de la elección de las especies. La utilización óptima del agua de riego condiciona sustancialmente el diseño de plantación obligando a elegir especies de bajos requerimientos hídricos. Los ejemplares escogidos serán resistentes a la sequía. Esto se conseguirá mediante el uso preferente de planta autóctona o naturalizada en la zona. Se han elegido también otras plantas de jardinería que no siendo autóctonas están totalmente adaptadas como lo demuestra su uso frecuente en parques y jardines de numerosas localidades de la provincia de Toledo, como el almez.
- Adaptación a la temperatura: El clima de la zona se caracteriza por sus fuertes contrastes entre las temperaturas invernales y las estivales que ha obligado a descartar especies especialmente sensibles a las heladas o a las temperaturas elevadas del verano.
- Necesidades de luz/sombra: Se han tenido en cuenta la disposición de las plantaciones en función de si estas deben dar sombra a un camino público y también para configurar espacios bajo los cuales se den cabida a otras especies más sensibles a la luz. En los planos se distingue.
- Adaptación a sustrato: La elección final de las especies o cultivares propuestas estará adaptada a las características del sustrato para asegurar su correcto desarrollo y paliar la necesidad continua de enmiendas al terreno.
- Enfermedades y plagas: Se han evitado las especies especialmente sensibles a plagas y enfermedades existentes o propensas a aparecer en las condiciones climáticas toledanas.
- No se prevé la plantación de especies extrañas al lugar, aunque sean de crecimiento más rápido.

#### **Criterios sobre la ejecución de las obras en los entornos ajardinados:**

- En el entorno del árbol, se delimitará un cuadrado de dos (2) metros de lado en cuya superficie se tratará de evitar una compactación excesiva del terreno, mediante soluciones estructurales que permitan la aireación de la tierra y la



respiración de las raíces, así como prevengan que su desarrollo futuro provoque daños en el pavimento.

- Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con las redes de servicios e infraestructuras, sean subterráneas, aéreas o terrestres. En particular se pondrá especial cuidado en evitar interferencias con elementos de iluminación, pasos de peatones y vados, considerando tanto su situación actual como la futura una vez desarrollada la copa del árbol.
- Con carácter general se evitará la plantación de arbolado en situación de incompatibilidad actual o prevista con los citados elementos, y la misma regla se observará, en sentido contrario, cuando hubieran de realizarse obras que modifiquen la situación anterior.

Se ha tratado de preservar y potenciar la vegetación autóctona mediante plantaciones adecuadas la vegetación en el entorno del ámbito. Se deberán tomar medidas de protección:

- Prevención de incendios: no se realizarán hogueras en las proximidades de las zonas de vegetación a preservar, y no se empleará la madera proveniente de estas zonas. Asimismo, durante los meses de mayor peligro (mayo-agosto) se contará con una cuba en las zonas donde se trabaje si se valora el riesgo de incendio.
- Rutas y Accesos: se primará el empleo de caminos existentes, evitando lo más posible la apertura de nuevos viales y minimizando la afectación a vegetación presente.
- Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con el entorno.
- La zona verde se urbanizará de forma que sus plantaciones requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

#### **2.4. Criterios relativos a la accesibilidad.**

El proyecto se adecúa a la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad en especial para las zonas verdes tiene relevancia:

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 la utilización de los espacios públicos urbanizados. BOE-A-2021-13488

Esta Orden expresa en su artículo 7 que todas las instalaciones y servicios disponibles en parques y jardines deben estar conectadas por un itinerario accesible, estableciendo que este debe tener un 90% de compactación.

De la misma manera la Orden establece las condiciones del mobiliario y la necesidad de situar áreas de descanso e indicaciones cada 50 metros.

El Decreto 248/2004 de 14 de septiembre por el cual se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 junio de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística estable en su artículo 24.2

#### *2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:*

*a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, garantizando su universal accesibilidad y procurando, en caso de sistemas locales que sirvan a ámbitos con uso residencial, su centralidad. (...)*

Por todo ello se ha tratado de hacer accesible la citada zona verde a ejecutar.

## **2.5 . Restricciones de las plantaciones. Limitaciones de especies vegetales**

Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones, de igual manera se deberá tener en cuenta la afección de la carretera en cuanto a la limitación de edificación.

La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto. La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos (2) metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande necesitan un mínimo de tres metros y medio.

En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (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 treinta (30) metros, visto desde el punto de vista del conductor del vehículo.

### **2.5.1. Restricciones de las plantaciones**

Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias:

- Árboles de porte pequeño y porte columnar, de cuatro (4) a seis (6) metros.
- Árboles de porte mediano, de seis (6) a ocho (8) metros.
- Árboles de porte grande, de ocho (8) a doce (12) metros.

Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones.

La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto. La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos (2) metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura de más de quince metros y copa de más de cuatro metros) necesitan un mínimo de tres metros y medio. En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (4) metros, sin que se considere 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 treinta (30) metros, visto desde el punto de vista del conductor.

### **2.5.2. Limitaciones de especies vegetales**

No se podrá efectuar ninguna plantación de las especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013). Asimismo, se evitarán las siguientes especies:

- *Acacia delabata*, (especies invasoras).
- *Ailanthus althissima* (especie invasora).
- *Citrus limón* (sensible a las heladas).
- *Eleagnus* (especie con poca tendencia a la verticalidad)
- *Morus Alba* (del que solamente se admite el fruitless).
- *Populus*, (en aceras por su fragilidad alta y por el levantamiento de pavimentos).
- *Robinia pseudoacacia* (se permite solamente en ajardinamiento).

- *Ulmus minor y pumila* (sensible a la grafiosis y otras plagas, con fragilidad en su estructura)

## 2.6. Acondicionamiento del suelo y plantación

### 2.6.1. Preparación del suelo

La preparación del suelo para la restauración forestal queda justificada para poder alojar el árbol y la debilidad debida a la reducida edad del mismo, por lo que se debe facilitar su arraigo y el primer desarrollo.

El empleo de enmiendas o abonados no está justificado con carácter general en el campo forestal. No obstante, estas enmiendas estarán en función de las características físicas del terreno tras el estudio geotécnico a realizar en su momento. En el caso de que se aprecie la presencia de componentes arcillosos, se efectuarán enmiendas para aligerar la textura de los mismos, y se analizará mejor los drenajes a ejecutar. En el resto de los casos se realizará una enmienda orgánica en los primeros veinte (20) centímetros para generar una capa de suelo fértil y reducir la alcalinidad del mismo, en su caso.

Todos los suelos de la zona verde deberán estar desbrozados, desbastados y limpios.

Debido a la topografía de esta zona verde, en principio, se considera que no es necesario ningún sistema drenante específico.

### 2.6.2. Plantación del arbolado

La plantación se realizará de forma manual tras haber concluido la preparación del suelo. La ejecución de la plantación se ajustará a las siguientes determinaciones:

- El momento de plantación se realizará en la época correspondiente para cada grupo vegetal y se respetará escrupulosamente.
- Si se realizan las plantaciones en su momento, se aceptarán diferentes formatos de plantación (raíz desnuda en caducifolios, cepellón...).
- Si no fuera posible realizar la plantación en su momento, las plantas vendrán siempre presentadas en contenedor.
- Las condiciones de los ejemplares serán:
  - Todas las especies plantadas deberán venir en perfecto estado de desarrollo radicular, bien formadas y en perfectas condiciones sanitarias y con su correspondiente pasaporte fitosanitario aquellas que aparezcan en la lista de especies que regula este particular.
  - Todas las especies tendrán un desarrollo vegetativo adecuado a la forma de presentación con las que se suministre.
- La plantación se realizará a savia parada, fuera de los meses de heladas o sequías. No se plantará tampoco en los días con vientos fuertes ni con nieve, recomendándose entre finales de octubre y finales de marzo.
- Si por necesidad ha de plantarse en pleno periodo vegetativo, habrán de tomarse las siguientes precauciones:
  - Poda fuerte de la parte aérea para facilitar el enraizamiento.
  - Supresión de las hojas existentes, sin dañar yemas.
  - Protección del tronco contra la desecación.
  - Emplear estimulantes de enraizamiento.

### 3. AJARDINAMIENTO

#### 3.1. Condiciones generales del diseño de la zona verde

En general se recomienda seguir criterios de xerojardinería, utilizar especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento, árboles autóctonos, naturalizados o incluso algunos puramente ornamentales siempre que tengan escasas necesidades hídricas y bajos requisitos de mantenimiento. También se proponen arbustos autóctonos para fomentar la diversidad de estratos.

La Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, es el marco donde se regula los aspectos ambientales que deben ser gestionados de forma sostenible, con la finalidad de mejorar el medio rural. En el marco de esta Ley existen unas Instrucciones para la elaboración y redacción de instrumentos de gestión forestal en la región. No obstante, estas instrucciones se refieren a actuaciones de mucha mayor dimensión que la zona verde que se prevé en este ámbito, pero existen aspectos que se pueden analizar de la misma manera.

En la conservación de los suelos es necesario analizar el clima de la zona, y las características físicas del suelo, así como la vegetación y la topografía existente:

- El clima de la comarca se traduce en un régimen de precipitaciones escasas o mal distribuidas, que suelen producirse en épocas muy reducidas, con habituales tormentas estivales y con alguna de ellas torrenciales en otoño, lo que impide una buena infiltración en el terreno y favorece una gran pérdida por escorrentía superficial. Este clima lleva aparejado unas elevadas temperaturas durante varios meses del año y unas oscilaciones entre las mínimas y las máximas, que condicionan las especies para una restauración de las zonas degradadas.
- Las características básicas del suelo se deberán analizar en el estudio geotécnico a realizar previo a la ejecución de las obras.

Además se partirá de las siguientes determinaciones básicas:

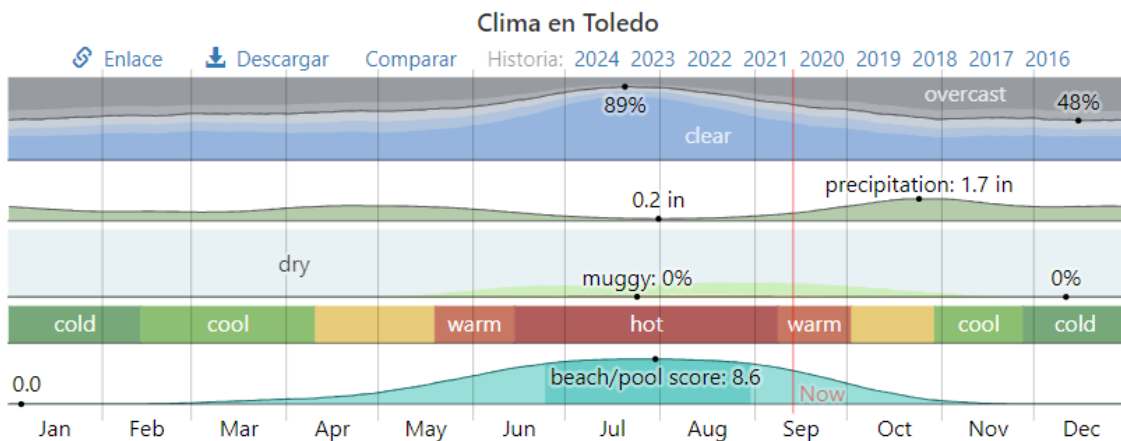
- Todas las plantaciones tendrán su correspondiente sistema de riego adecuado a las características de cada especie y a las condiciones del entorno donde se ubiquen. No obstante gran parte de las denominadas “praderas” no requerirán apenas riego puesto que se han proyectado para requerir el mínimo mantenimiento.
- Las zona verde contará con un encintado en su perímetro.
- El entorno estará acondicionado para permitir la plantación y garantizar el éxito de la misma.
- Se seguirán las indicaciones de las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

En el diseño y plantación de esta zona verde se deben tener presentes las siguientes acciones de mejora del medio:

- En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.
- Se tendrá especial cuidado en la selección de las especies arbóreas primándose las especies de hoja caduca y el moderado consumo hídrico, el adecuado porte y presentación y la cuidadosa plantación.
- Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán

primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.

- Deberá existir una variedad razonable en cuanto a las especies a elegir, para evitar en medida de lo posible los posibles efectos dañinos de plagas y hongos, los que causarían la desaparición de la cubierta vegetal en el caso de que ésta fuese monoespecífica.
- Se evitará, en medida de lo posible, la inversión de los horizontes del suelo, ya que esto provocaría una degradación del sustrato considerable. Se salvará el horizonte superficial, para su utilización en las plantaciones posteriores dentro de la zona.
- Los árboles deberán estar separados de las líneas aéreas de energía eléctrica respetando sus zonas de protección, así como de las posibles conducciones enterradas existentes.
- La colocación del arbolado de alineación en el viario se acompañará con la colocación de los báculos de alumbrado para que no se produzcan interferencias.
- Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Se primará la utilización de abonos de liberación lenta.
- La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.
- Los sistemas de riego serán eficientes en su diseño, y en su utilización, manteniéndose en buenas condiciones y con horarios que optimicen el uso del agua por las plantas, evitando regar en las horas más calurosas.
- Para realizar la plantación se seleccionarán las especies más adecuadas considerando la composición del suelo, topografía, la exposición al viento y al sol.



El tiempo en Toledo por mes. Haz clic en cada gráfico para obtener más información.

fuelle: weatherspark.com

Dependiendo de cada área concreta existe una serie de flora determinada que se desarrolla mejor que otras. Hay que tener en cuenta que el medio urbano es siempre más seco de lo que correspondería climatológicamente al lugar. De esta forma la flora urbana debe contar con ejemplares de familias resistentes

- **Resistencia a la sequía:** Aspecto determinante a la hora de la elección de las especies. La utilización óptima del agua de riego condiciona sustancialmente el diseño de plantación obligando a elegir especies de bajos requerimientos hídricos. Los ejemplares escogidos serán resistentes a la sequía. Esto se

conseguirá mediante el uso preferente de planta autóctona o naturalizada en la zona. Se podrán elegir también otras plantas de jardinería que no siendo autóctonas están totalmente adaptadas como lo demuestra su uso frecuente en parques y jardines de numerosas localidades de la provincia de Toledo, como el almez.

- **Adaptación a la temperatura:** El clima de Toledo se caracteriza por sus fuertes contrastes entre las temperaturas invernales y las estivales que obliga se intentarán descartar especies especialmente sensibles a las heladas o a las temperaturas elevadas del verano.
- **Necesidades de luz/sombra:** Se tendrán en cuenta en cada especie concreta para decidir su localización. Se ubicarán favoreciendo la sombra de unas especies sobre otras.
- **Adaptación a sustrato:** La elección final de las especies propuestas estará adaptada a las características del sustrato para asegurar su correcto desarrollo. Y paliar la necesidad continua de enmiendas al terreno.
- **Enfermedades y plagas:** Se evitarán las especies especialmente sensibles a plagas y enfermedades existentes o propensas a aparecer en las condiciones climáticas toledanas.
- **Admisión de poda o recorte:** Aspecto de especial trascendencia en la elección de los árboles destinados a alineaciones. Se procurará elegir especies que admitan bien estas prácticas.
- Los ajardinamientos de la zona verde se harán con árboles propios de la zona, según la humedad edáfica del lugar, previendo que soporten el frío y el calor y que requieran poca agua.
- No se prevé la plantación de especies extrañas al lugar, aunque sean de crecimiento más rápido.

En la ejecución de las obras de ajardinamiento se deben las siguientes observaciones:

- En el entorno del árbol, se delimitará un cuadrado de dos (2) metros de lado en cuya superficie se tratará de evitar una compactación excesiva del terreno, mediante soluciones estructurales que permitan la aireación de la tierra y la respiración de las raíces, así como prevengan que su desarrollo futuro provoque daños en el pavimento.
- Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con las redes de servicios e infraestructuras, sean subterráneas, aéreas o terrestres. En particular se pondrá especial cuidado en evitar interferencias con elementos de iluminación, pasos de peatones y vados, considerando tanto su situación actual como la futura una vez desarrollada la copa del árbol.
- Con carácter general se evitará la plantación de arbolado en situación de incompatibilidad actual o prevista con los citados elementos, y la misma regla se observará, en sentido contrario, cuando hubieran de realizarse obras que modifiquen la situación anterior.

Se preservará y potenciará la vegetación autóctona mediante plantaciones adecuadas la vegetación en el entorno del sector. Se deberán tomar medidas de protección:

- **Prevención de incendios:** no se realizarán hogueras en las proximidades de las zonas de vegetación a preservar, y no se empleará la madera proveniente de estas zonas. Asimismo, durante los meses de mayor peligro (mayo-agosto) se contará con una cuba en las zonas donde se trabaje si se valora el riesgo de incendio.
- **Rutas y Accesos:** se primará el empleo de caminos existentes, evitando lo más posible la apertura de nuevos viales y minimizando la afectación a vegetación presente.



- Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con el entorno.
- Las zonas verdes se urbanizarán de forma que sus plantaciones requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

A cargo de este sector se debe efectuar el ajardinamiento de las zonas verdes, así como de la rotonda y de los alcorques del viario, que se describen a continuación.

### 3.2. ZONA VERDE UPC-03: Jardín



#### 3.2.1 Generalidades:

La citada zona verde se prevé como una zona estancial, debido a sus dimensiones y localización, al estar rodeada de zona verde dedicada a la restauración paisajística. En esta zona, se prevé una zona arbolada que permita conseguir zonas de sombra en la zona estancial así como en el paseo generado.

#### 3.2.2. Características de la zona.

En función de lo anterior, se tendrá una zona estancial de unos 245 m<sup>2</sup> de superficie, habiéndose previsto una forma triangular siguiendo por tanto la forma de la parcela original, cuyo acceso se prevé en el lado sur de la zona verde, lindando con el vial longitudinal. En esta zona estancial se situará el mobiliario urbano que ese especifica en el apartado 1 de mobiliario de esta memoria.

**Caminos y zonas:** La zona estancial de este espacio se ejecutará con un acabado de arena de miga rojiza compactada de quince (15) centímetros de espesor, procurando que su color tenga la suficiente intensidad como para contrastar con el resto del entorno.



Para poder obtener cierto grado de compactación será necesario emplear una pequeña proporción de cal o cemento en la masa, antes de su extensión.

Toda la zona verde contará con un bordillo en el límite con la acera de los viarios perimetrales. El bordillo a emplear será de 10 x 20 centímetros de sección y de al menos cincuenta (50) centímetros de longitud.

**Topografía:** Es prácticamente llana, por lo que eventualmente se tratará de tierras de aporte alteradas.

### **3.2.3. Vegetación existente:**

La parcela sobre la que se pretende actuar actualmente cuenta con una plantación de olivos, en concreto existen 5 unidades de olivos.



Existe también jaramago, se trata de un arbusto caduco que florece en abril y muere en verano, alcanza los 25-60cm de altura, las flores son amarillas y muy pequeñas y se agrupan en espigas de hasta 50cm de longitud.



### 3.2.4. Vegetación propuesta

En función de las dimensiones de esta zona verde se prevé una plantación de almeces a lo largo del camino pretendido además de unos plataneros para dotar de sombra a la zona estancial, para la plantación de dos especies de porte alto, de igual manera, se mantendrán los olivos existentes en la parcela.

En esta zona verde se procederá a la plantación de árboles y arbustos, siguiendo el esquema del plano correspondiente, debiéndose preparar anteriormente el terreno, para que permita dicha plantación, con las siguientes acciones:

- Roturación que abra y suelte la tierra.
- Retirada de elementos gruesos que aparezcan en superficie.
- Abonado mineral de fondo que se proyecta muy ligero para evitar problema alguno de exceso de sales en los suelos.
- Debido a que previsiblemente nos hallemos en suelos con escasa materia orgánica, se realizará un aporte de enmienda orgánica.
- En caso de presentar suelos de naturaleza excesivamente cálcica o yesífera se realizaran las enmiendas adecuadas para garantizar la supervivencia de la plantación.
  - Si esto ocurriera, los hoyos y zanjas de plantación irán sobredimensionados (con el doble de tamaño de lo necesario) y se rellenarán de tierra vegetal que reúna las condiciones necesarias para garantizar el éxito de la plantación.
  - En este caso se aportarán abonados de fondo.
- Para suelos excesivamente arcillosos se realizarán las correspondientes enmiendas para aligerar la textura de los mismos, y se desarrollará una red de drenajes para la correcta evacuación del agua.

Los elementos vegetales previstos en esta zona son:

#### 3.2.4.1 Árboles:

Se proponen árboles cuya finalidad principal es producir sombra en un espacio con un carácter de jardín estancial

- ***Platanus x hispanica*** (plátano de sombra). (plátano de sombra). Árbol de gran porte que puede llegar a alcanzar los 50 metros de alto, de hoja caduca y copa

amplia, tronco generalmente recto, muy resistente, admite poda. Árbol muy empleado para generar sombra en zonas de parques. Se prevén 3 unidades.

- **Morus alba(Morera).** Árbol de porte medio adecuado para alineaciones y para sombra muy rústico. Tiene que ser la variedad “fruitless” dado que el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013) prohíbe la variedad común. Se prevén 6 unidades.

### 3.2.4.2 Arbustos:

- **Se mantiene el jaramago existente y además se plantan las siguientes plantas arbustivas autóctonas de hoja perenne:**
- **Romero** (salvia rosmarinus). Arbusto leñoso de hoja perenne que puede llegar a medir hasta 2 metros de altura, las hojas son pequeñas y abundantes, presentadas de forma lineal. Las flores tienen unos 5mm de largo, el color es azul violeta, pálido, rosa o blanco con cáliz verde o algo rojizo
- **Lavanda común (lavándula officinalis)** es una especie de planta sufruticosa perenne del género lavándula puede superar el metro de altura, con tallos cuadrados, las hojas de son lanceoladas, agudas, enteras, verdes con el nervio central sobresaliente en el envés. Se alternará a nivel ornamental con la especie anterior.

Los arbustos se ajustarán a los siguientes criterios:

- Tendrán un adecuado desarrollo vegetativo en función de la presentación.
- Se despreciarán materiales enfermos, de desarrollo no equilibrado o dañados en alguna medida.
- Los ejemplares vendrán en contenedor de al menos 10 litros.
- La plantación de los mismos se realizará en densidades de 5.
- La plantación se realizará a savia parada, fuera de los meses de heladas o sequías. No se plantará tampoco en los días con vientos fuertes ni con nieve.

### 3.3. Vegetación propuesta

nombre común	especie	tipo	perenn e/ caduco	flor	olor	floración	uso	nº	símbolo	riego
platano	hacer pseudoplatanus	arbol gran porte o sombra	c	-	-	-	sombra	15	P	anillo
almez	celtis australis	arbol gran porte o sombra	c	-	-	-	sombra	16	A	anillo
melia	melia azerdach	arbol gran porte o sombra	c	blanca	sí	prim.	sombra	25	M	goteo
encina	qercus ilex	arbol gran porte o sombra	p	-	-	-	sombra	2	Q	boca
robinia	robinia pseudoacacia	arbol gran porte o sombra	c	blanca	sí	prim.	sombra	6	RO	anillo
chopos	populus alba "bolleana"	arbol porte medio o alto	c	-	-	-	pantalla	18	PA	goteo
cipres	cupressus sempervirens	arbol porte medio o alto	p	-	-	-	alineaciór	20	C	boca
morera	morus alba fruitless	arbol porte medio o alto	c	-	-	-	alineaciór	6	MO	boca
ciruelo	prunus cesarifera	arbol pequeño o de acera	c	blanca	-	fin invierno	alineaciór	20	PR	goteo
peral	pyrus calleriana "chanticler"	arbol pequeño o de acera	c	blanca	sí	prim.	alineaciór	2	PY	goteo
adelfa	nerium oleander	arbusto medio	p	rojo/blanca	-	ver.	pantalla	65	AF	boca
retamas	spartium junceum	arbusto medio	p	amarillo	-	prim.	taludes	180	R	goteo
aligustre	ligustrum japonicum	arbusto medio (seto)	P	-	-	-	setos	38	-	goteo
taray	tamarix africana/tetrana	arbusto medio	c y p	rosa	-	prim.	z. estancic	50	T	goteo
durillo	virburnum tinus	arbusto medio	p	rosa/blanco	-	inv.	z. estancic	3	-	goteo
	capillais mulhlenbergia	herbaceas	p	rojo/blanco	-	ver.	z. estancic	150	-	boca
gramineas	panicum virgatum	herbaceas	p	rojo/blanco	-	ver.	taludes	50	G	goteo
	Nasella tenuissima	herbaceas	p	blanco	-	oto.	z. estancic	50	-	boca
<b>TOTAL</b>										
ESPECIES NO INCLUIDAS Y QUE SE PODRÍAN INCLUIR										

Se propone en las zonas verdes un tratamiento de transición entre un medio urbano y el medio rústico para lo que se propone una restauración forestal mediante la técnica de preparación del suelo (zonas a) y una plantación de varias especies arbóreas de gran porte y arbustivas con carácter ornamental (zonas b)



La restauración debe enmarcarse dentro de una repoblación forestal para la creación de una cubierta arbórea permanente, como medida para disminuir las pérdidas de suelo, reducir la degradación específica, y disminuir los efectos de las precipitaciones torrenciales. La distribución de las especies y su densidad deben ser consecuencia de una reducción del mantenimiento posterior de la zona verde.

La elección de especies depende de la vegetación colindante, de la vegetación potencial, del suelo y de la fisiografía. Además estas especies cumplirán las siguientes condiciones:

- Existirá variabilidad de especies en función de la zona verde (a o b) y de su carácter más urbano o rústico.
- Las especies se adaptarán a la zona cuyo crecimiento y desarrollo no se vea afectado por los condicionantes del medio en el que se instalen.

No se prevé la plantación de setos ni pantallas o muros vegetales. Tampoco se prevé la plantación de praderas ni césped.

### **3.4. Preparación del suelo**

La preparación del suelo para la restauración forestal queda justificada para poder alojar el árbol y la debilidad debida a la reducida edad del mismo, por lo que se debe facilitar su arraigo y el primer desarrollo.

El empleo de enmiendas o abonados no está justificado con carácter general en el campo forestal. No obstante estas enmiendas estarán en función de las características físicas del terreno tras el estudio geotécnico a realizar en su momento. En el caso de que se aprecie la presencia de componentes arcillosos (muy propios de la comarca de La Sagra) se efectuarán enmiendas para aligerar la textura de los mismos, y se analizará mejor los drenajes a ejecutar. En el resto de los casos se realizará una enmienda orgánica en los primeros veinte (20) centímetros para generar una capa de suelo fértil y reducir la alcalinidad del mismo, en su caso.

Todos los suelos de la zona verde deberán estar desbrozados, desbastados y limpios. Se mantendrá una pendiente similar a la existente que varía entre el dos y el seis por ciento. Únicamente se prevé una pequeña nivelación en el encuentro de la zona verde con la acera perimetral de la calle de borde.

### **3.5. Plantación del arbolado**

La plantación se realizará de forma manual tras haber concluido la preparación del suelo. La ejecución de la plantación se ajustará a las siguientes determinaciones:

- El momento de plantación se realizará en la época correspondiente para cada grupo vegetal y se respetará escrupulosamente.
- Si se realizan las plantaciones en su momento, se aceptarán diferentes formatos de plantación (raíz desnuda en caducifolios, cepellón...).
- Si no fuera posible realizar la plantación en su momento, las plantas vendrán siempre presentadas en contenedor.
- Las condiciones de los ejemplares serán:
  - Todas las especies plantadas deberán venir en perfecto estado de desarrollo radicular, bien formadas y en perfectas condiciones sanitarias y con su correspondiente pasaporte fitosanitario aquellas que aparezcan en la lista de especies que regula este particular.
  - Todas las especies tendrán un desarrollo vegetativo adecuado a la forma de presentación con las que se suministre.

- La plantación se realizará a savia parada, fuera de los meses de heladas o sequías. No se plantará tampoco en los días con vientos fuertes ni con nieve, recomendándose entre finales de octubre y finales de marzo.
- Si por necesidad ha de plantarse en pleno periodo vegetativo, habrán de tomarse las siguientes precauciones:
  - Poda fuerte de la parte aérea para facilitar el enraizamiento.
  - Supresión de las hojas existentes, sin dañar yemas.
  - Protección del tronco contra la desecación.
  - Emplear estimulantes de enraizamiento.

### **3.6. Restricciones de las plantaciones. Limitaciones de especies vegetales**

Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones.

La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto. La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos (2) metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande necesitan un mínimo de tres metros y medio.

En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (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 treinta (30) metros, visto desde el punto de vista del conductor del vehículo.

#### **Limitaciones de especies vegetales**

No se podrá efectuar ninguna plantación de las especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013). Asimismo se evitarán las siguientes especies:

- *Acacia delabata*, (especies invasoras).
- *Ailanthus althissima* (especie invasora).
- *Citrus limón* (sensible a las heladas).
- *Eleagnus* (especie con poca tendencia a la verticalidad)
- *Morus Alba* (del que solamente se admite el fruitless).
- *Populus*, (en aceras por su fragilidad alta y por el levantamiento de pavimentos).
- *Robinia pseudoacacia* (se permite solamente en ajardinamiento).
- *Ulmus minor y pumila* (sensible a la grafiosis y otras plagas, con fragilidad en su estructura) solamente en las zonas verdes de borde y alternado con otras especies.

## 4. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES

### 4.1. Mobiliario urbano e instalaciones

Asimismo en las zonas verdes de este sector se ha previsto la colocación de mobiliario urbano que seguirá patrones de sostenibilidad económica y ambiental, generando mobiliario con materiales reciclados y de escaso mantenimiento.

En este sentido se prevé siguiente mobiliario urbano:

- Bancos en zona estancial.
- Papeleras.

El alumbrado se realizará, con luminarias KIO de Led de la casa SCHREDER, o similar. El alumbrado será mínimo, únicamente en el recorrido accesible proyectado.

El mobiliario urbano y la señalización a instalar en este sector deberá ajustarse al Anexo 1 del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como a la Orden TMA 851/2021, de 21 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.

### 4.2. Bancos en zona estancial

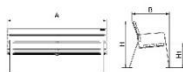
Se instalarán bancos del modelo Urban Ecosens de la casa Benito de plástico reciclado u otro modelo similar homologado, de ciento ochenta (180) centímetros de longitud y setenta y dos con cincuenta (72,5) centímetros de anchura.

**BENITO**  
-Mobiliario Urbano

Banco  
**Ecosens**  
UM362K-C



Pies de acero de 50x8 mm con tratamiento Ferrus. Perfiles de polímeros reciclados de sección 110x40x1500mm. Ecológico, proviene de producto reciclado y a la vez es reciclable. No requiere mantenimiento. No se astilla ni se agrieta, tampoco se pudre ni se reseca. Resistente a la humedad. Alta resistencia a las inclemencias. Resistente y duradero.



Ref	A	B	H	H1
UM362K-C	1800	725	645	440



La mejora y evolución constante de nuestros productos, puede provocar algunas modificaciones en las especificaciones técnicas y características de los mismos sin previo aviso.

Se trata de un banco con pies de acero con tratamiento Ferrus, tratamiento protector del hierro, que garantiza una óptima resistencia a la corrosión. El acabado del mismo es con imprimación epoxi y pintura poliéster en polvo color gris martelé. Cuenta con tres tablones de plástico reciclado, se tratan de perfiles de polímeros reciclados fabricados en plástico 100% reciclado post-consumo, procedente de la fracción de envases de recogida selectiva.

Los extremos de los tablones son lisos y homogéneos, sin poros ni burbujas visibles. El banco se ensambla mediante unos injertos roscados de modo que es fácil de transportar desmontado y de fácil montaje.

Las propiedades del plástico reciclado y los certificados y procesos que avalan una producción de alta calidad, permiten que los bancos tengan una resistencia extrema a la intemperie y a los agentes climatológicos.

Los beneficios de estos bancos con material de plástico reciclado son los siguientes:

- Sostenibles
- Resistentes contra UV
- 100% Reciclables
- Resistentes a la intemperie
- Resistentes a aceites, ácidos y agua de mar
- Resistentes a la humedad, no absorbe el agua.
- No requiere mantenimiento de ningún tipo.
- Antivandálico, resistente a grafitis y pintadas.
- Sin pinturas
- No se astillan
- Peso ligero
- Aislantes al calor.

Los bancos se colocarán en las diversas zonas estanciales de las diferentes zonas verdes, quedando repartidos de la siguiente manera:

<b>BANCOS</b>		
Situación	Tipo de zona verde	Nº de bancos
<b>UPC-03</b>	estancial	4
<b>TOTAL</b>		4

### **4.3. Papeleras**

En todas las zonas verdes se colocarán diversas papeleras del modelo Ecosens de la casa Benito u otro modelo similar homologado

Esta papeleras cuenta con dos cubetas cilíndricas dentro de una cubeta cuadrada con una sección en planta de cuarenta y cinco (45) centímetros por treinta y cinco (35) centímetros. La altura total de la papeleras es de noventa y seis (96) centímetros mientras que las bocas de acceso se sitúan a noventa (90) centímetros. La papeleras se ancla mediante empotramiento en el suelo.

Papeleras fabricada con pies de acero de 50 x 8 mm con tratamiento Ferrus, proceso protector del hierro, que garantiza una óptima resistencia a la corrosión.

El tratamiento Ferrus se compone de tres capas que se aplican después de limpiar toda la suciedad y las impurezas mediante granallado y consiste en un baño



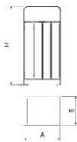
electrolítico, seguido de una capa de imprimación epoxi y un último recubrimiento de pintura poliéster en polvo color gris. Perfiles de polímeros reciclados de sección 110 x 40 x 1800 mm. Ecológico, proviene de producto reciclado y a la vez es reciclable. No requiere mantenimiento. No se astilla ni se agrieta, tampoco se pudre ni se reseca. Resistente a la humedad. Alta resistencia a las inclemencias. Resistente y duradero. Anclaje recomendado: Mediante cuatro pernos de expansión según superficie y proyecto.

**BENITO**  
-Mobiliario Urbano

Papelera  
**Ecosens**  
PA662S1



Papelera fabricada con pies de acero de 50 x 8 mm con tratamiento Ferrus, proceso protector del hierro, que garantiza una óptima resistencia a la corrosión.



Ref.	A	B	H
PA662S1	450	350	950
PA662S2	450	350	950



[Ficha de proyecto](#) | [CAD](#) | [Catálogo](#) | [3D](#) | [Instrucciones montaje](#) | [Imagen HD](#)

La imagen y descripción contenida en nuestros productos, puede presentar algunas modificaciones en las especificaciones técnicas y características de los mismos sin previo aviso.

Las papeleras se colocarán en las diversas zonas estanciales de las diferentes zonas verdes, quedando repartidas de la siguiente manera:

PAPELERAS		
Situación	Tipo de zona verde	Nº de papeleras
<b>UPC-03</b>	estancial	4
<b>TOTAL</b>		4

#### 4.4. Pavimentación de caminos y zonas estanciales.

Todo pavimento de un **camino** está compuesto por:

- capa de rodadura o de acabado
- subbase
- terreno natural

El terreno natural deberá ser previamente compactado, tanto en los caminos como en las zonas estanciales mejorando la explanación. Para la **capa de rodadura** se empleará una capa de rodadura de tipo "aripaq" o similar que consiste en un pavimento terrizo continuo de grano libre estabilizado con aditivos que da una apariencia natural. También puede utilizarse pavimento de jabre ( árido de granito machacado, imagen 4) aunque este requiere más mantenimiento y no tiene el mismo acabado. La **subbase** se realizará mediante una zahorra natural nivelada y compactada.



1 Instalación del pavimento. Fuente: pavimentoaripaq.es. Abajo aspecto terminado.

La ventaja de este sistema de árido de grano suelo es que impide la aparición de vegetación, no requiere mantenimiento, da un aspecto natural, evita la formación de polvo y permite el drenaje de agua.

Los caminos deberán realizarse de manera que el agua discurra por gravedad hacia las superficies libres para su correcto drenaje. Se dispondrá de rigolas en las zonas de acceso a la zona verde y zanjas de drenaje en función de la topografía .

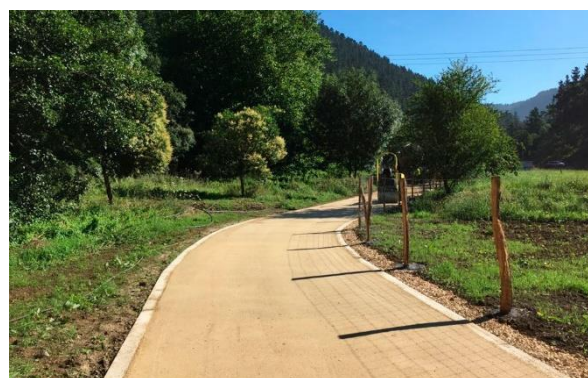
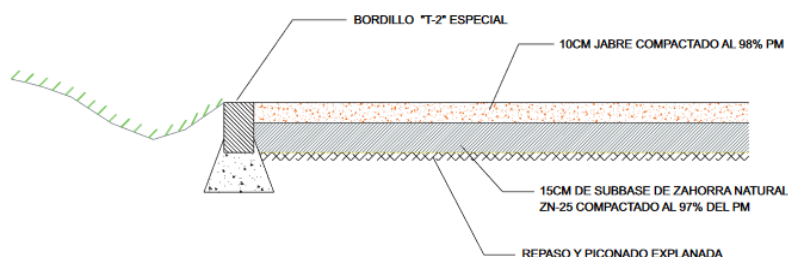


Figura 3. Detalle de un paquete de firme de pavimento de jabre



2. Imagen de la Guía de espacios verdes urbanos. Asociación de profesionales de los espacios verdes de Cataluña.

El camino marcado en el plano se considera accesible, pues se cumplen los siguientes criterios:

- El ancho es de 3 metros. El mínimo estrechamiento no debe ser inferior a 180cm.
- La pendiente transversal es menor al 2% y la longitudinal menor al 6%.
- tiene un nivel de alumbrado mínimo de 20 lux.
- No hay resaltos.
- El pavimento tienen una dureza suficiente mayor a 90% del proctor modificado.

#### **4.4.2.Pavimentación zonas estanciales :**

Para las zonas estanciales se realizará una solución análoga a la de los caminos mediante aporte de una capa superficial de 15 cm con mezcla de zahorra natural y material gigante sobre el terreno previamente compactado y mejorado.

En aquellas zonas donde no se disponga una zona estancial o un camino no se realizará compactación del terreno para no alterar la capa de sustrato existente y permitir el desarrollo del sistema radicular de las plantas.

#### **4.4.3.Bordillos.**

La zona verde se encontrará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

- Elevado para la separación de la calzada.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

La pendiente transversal de la acera deberá ser inferior al 2%.

Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a doscientos (200) kilogramos por cm<sup>2</sup> cortado en piezas no inferiores a cincuenta (50) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a doscientos (200) kilogramos de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) centímetros, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas no inferiores a cuatrocientos kilogramos de cemento por m<sup>3</sup>, se llagueará el mortero en las juntas.

## 5. MANTENIMIENTO

### 5.1. Generalidades

Al ser elementos vivos inmersos en un paisaje urbano y los condicionamientos propios de un entorno natural que se autorregule, es necesario realizar labores de mantenimiento de las zonas verdes aquí descritas. Este mantenimiento propuesto deberá ser objeto del desarrollo por parte de la empresa gestora mediante un programa de mantenimiento que considere las actuaciones aquí expuestas y las desarrolle.

El mantenimiento se realizará mediante la consignación de tareas o labores periódicas encaminadas a evitar la degradación de la zona, la proliferación de especies invasivas, la limpieza e los caminos accesibles, el correcto crecimiento de las especies, el correcto riego de las zonas, las posibles restituciones de arbolado.

### 5.2. Limpias o desbroces:

Consiste en la eliminación de todo el material vegetal extraño o cuando este alcance un volumen considerable sobre todo en los pastos. Se deberá realizar antes del verano para prevenir el riesgo de incendios. El desbroce ha de ser selectivo. En la medida de lo posible deberá realizarse mecánico. .

#### Tareas periódicas de limpieza:

- Semanalmente ha de realizarse la retirada de hojas de las aceras en los meses fríos.
- Semanalmente ha retirarse los posibles restos inorgánicos o basura.
- Semanalmente ha de barrerse en los caminos y zonas estanciales de las zonas verdes.
- Mensualmente ha de limpiarse el mobiliario de cada zona verde.
- En la mayor parte de zona verde DV. 01 no deben retirarse los restos de hojas o material orgánico pues se trata de hacer una restauración en la que la descomposición de la materia vegetal sobre el suelo cree humus. Esto ha de evitarse igualmente en las zonas donde no se planteó el tránsito de peatones.
- Entre abril y junio ha de realizarse al menos una vez el desbroce de las zonas cercanas a las parcelas industriales en las que el crecimiento de los pastos pueda suponer un riesgo de incendio en los meses estivales.

### 5.3. Podas:

#### Podas de árboles

Las podas en todas las zonas verdes del sector serán de formación y de conservación. Las podas de formación están encaminadas a la correcta distribución de las ramas generando ejemplares equilibrados. Estas podas de manera general pueden hacerse cada dos años. Las especies que se han planteado admiten poda, aunque no la necesitan, sobre todo los árboles de alineación como el *Platanus x hispánica*. En caso de realizarse deben hacerse a sabia parada en invierno. En el caso del plátano la poda debe realizarse justo antes de la primavera si esta no es excesiva, y con frecuencia de cada 5 años si el crecimiento fuera muy profuso el ramaje.

En el caso del morus alba, se debe realizar a finales de invierno o principios de la primavera, justo antes de que empiece a brotar, en el periodo denominado como reposo vegetativo, podándolo en esta fase se minimiza el riesgo de dañar al árbol y se favorece una cicatrización rápida.

#### Resalveo

Es la eliminación selectiva de los rebrotes. Esto ha de hacerse sobre todo en los *quercus faginea*. Ha de hacerse por personal cualificado. En cualquier caso nunca ha de retirarse

más de la mitad de los nuevos brotes. La finalidad es la mejora del crecimiento, la reducción de la espesura. Mejora el control del matorral.

Se recomienda el astillado de la masa vegetal retirada, reduce los riesgos de la quema y es un método que no produce emisiones.

También ha de realizarse escamonda o poda de las ramas secas o inútiles para la especie anterior.

### **Poda de arbusto**

La mayoría de los arbustos que se han proyectado no requieren tampoco de poda salvo por los mismos criterios mencionados.

El *Romero* no requiere poda, si bien, de realizarse, debe hacerse en los meses cálidos, 4 o 6 semanas antes de que lleguen las heladas, el inicio de la primavera suele ser un buen momento para ello

*La lavanda* al igual que el anterior no requiere podas, si bien, si se realiza deberá ser después del primer año de vida. La poda de la lavanda, como la del romero, es una poda de mantenimiento, para evitar que las ramas envejecidas afecten a su crecimiento, hay dos periodos de poda de la lavanda, siempre antes o después de la época de floración, nunca se debe podar cuando esta en flor. La época sería a principios de primavera o en otoño justo después de la floración

La *lonycera xyloestium* tiene un crecimiento rápido por lo que hay que es conveniente hacer podas de mantenimiento o limpieza para eliminar los chupones o favorecer un crecimiento nuevo. Admite poda drástica, aunque dado el carácter de la zona donde se dispone no parece necesario ni conveniente.

Recomendaciones de la poda:

- Deben emplearse herramientas desinfectadas para no producir entrada de patógenos u hongos a las plantas.
- Debe evitarse la poda de ramas o vegetación que esté asociada a animales como aves o insectos polinizadores
- Debe procurarse que las pocas mantenga el aspecto natural de cada especie.
- Siempre que haya ramas muertas están deben podarse independientemente de la estación.

### **5.4. Repoblaciones:**

En caso de que deba sustituirse un árbol se analizarán las causas de la muerte del mismo para descartar plagas o programa una frecuencia de riego u abonado para el resto de los ejemplares de esa especie. En caso de enfermedad causada por hongos, ha retirarse la tierra afectada. Con criterio general, la sustitución de un árbol de X años ha de realizarse con varios árboles cuyas edades sumen la del árbol sustituido.

De la misma manera se procederá con las especies arbustivas, aprovechando las labores para añadir sustratos.

### **Seguimiento:**

El desarrollo de la zona verde ha de tener un seguimiento donde se valore el éxito de las especies, las necesidades de riego, la presencia de fauna.

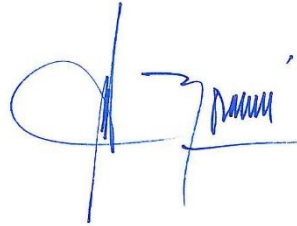
En función de estas comprobaciones se programará la frecuencia de los riegos, las repoblaciones, la necesidad de siega de las praderas y el mantenimiento de las zonas estanciales.

Toledo, septiembre 2024



Lluç Alvarez Texidor  
Ignacio Alvarez Texidor

Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infante  
Benjamín Juan Santágueda





Presupuesto y medición

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total	
<b>1.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y MODELADO</b>						
1.1.1 U13AF120	m2	<b>Modelado mecánico de terreno suelto, sin aporte de tierras, incluso explanación y rebaje del terreno con Bulldozer tipo D6.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
Superficie Zona verde	1	950,000			950,000	
		Total m2 .....			950,000	3,06
					2.907,00	
<b>1.2 PAVIMENTACIÓN</b>						
1.2.1 U04VA040	m2	<b>Pavimento terrizo peatonal de 10 cm de espesor, de una mezcla de arenas de miga y mina, sobre firme terrizo existente no considerado en el presente precio, i/rasanteo previo, preparación y extendido de la mezcla, perfilado de bordes, humectación, apisonado y limpieza, terminado.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
senda peatonal	1	106,000			106,000	
		Total m2 .....			106,000	9,35
					991,10	
1.2.2 U04VA135	m2	<b>Zonas estanciales_Pavimento terroso compactado drenante de 10 cm de espesor para zonas estanciales, con gravilla fina seleccionada de machaqueo, color gris, sobre firme terrizo existente no considerado en el presente precio, i/rasanteo previo, extendido, perfilado de bordes, humectación, apisonado y limpieza, terminado.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
Zonas estanciales	245				245,000	
		Total m2 .....			245,000	8,97
					2.197,65	
<b>1.3 PLANTACIONES</b>						
1.3.1 U13EC050	u	<b>Platanus x Hispanica ( platano de sombra ) de 14 a 16 cm de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1,00x1,00x1,00 m, incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
	3				3,000	
		Total u .....			3,000	133,00
					399,00	
1.3.2 U13EC290	ud	<b>Morus alba (Morera) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
	7				7,000	
		Total ud .....			7,000	88,24
					617,68	
1.3.3 D390A101	ud	<b>ud. Suministro, apertura de hoyo, plantación y primer riego de Lavandula officinalis (Lavanda) de 0,1 a 0,2 m de altura con cepellón en maceta.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
	100				100,000	
		Total ud .....			100,000	3,91
					391,00	
1.3.4 D390A151	ud	<b>ud. Suministro, apertura de hoyo, plantación y primer riego de Rosmarinus officinalis (Romero) de 0,2 a 0,3m de altura con cepellón en maceta.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
	100				100,000	
		Total ud .....			100,000	3,91
					391,00	
<b>1.4 MOBILIARIO URBANO</b>						

## Presupuesto parcial n° 1 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
1.4.1 U15BM040BB	u	Suministro y colocación de banco de 1,80 m de longitud con estructura de acero con tratamiento Ferrus y perfiles de polímero reciclados de sección 110x140x1800mm. Banco ecológico que proviene de producto reciclado y a su vez puede reciclarse.			
	<u>Uds.</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Subtotal</u>
	4				4,000
		Total u .....			4,000
				616,16	2.464,64
1.4.2 U10CC090	u	Columna trocócónica de 4 m de altura, con luminaria cerrada modelo KIO LED o similar, con lámpara de 19 W, para zonas ajardinadas, compuesta de: columna fabricada en acero S-235 JR galvanizada en caliente, luminaria TOP, i/ anclaje a dado de hormigón (sin incluir éste), puesta a tierra, replanteo, montaje, pequeño material y conexionado.			
	<u>Uds.</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Subtotal</u>
	3				3,000
		Total u .....			3,000
				635,00	1.905,00
1.4.3 U15PM020B	u	Suministro y colocación de papelera fabricada con dos pies de acero de 50x8mm con tratamiento Ferrus, proceso protector el hierro que garantiza una óptima resistencia a la corrosión. Perfiles de polímeros reciclados de sección 110x40x1800mm. Ecológico, proviene de producto reciclado y a la vez es reciclable. No requiere mantenimiento.			
	<u>Uds.</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Subtotal</u>
	4				4,000
		Total u .....			4,000
				222,98	891,92

Presupuesto de ejecución material

1. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO .....	13.155,99
Total:	13.155,99

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de TRECE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

Toledo, septiembre 2024  
Arquitectos

Alvarez Texidor Arquitectos  
Arquitectos San Lorenzo 8



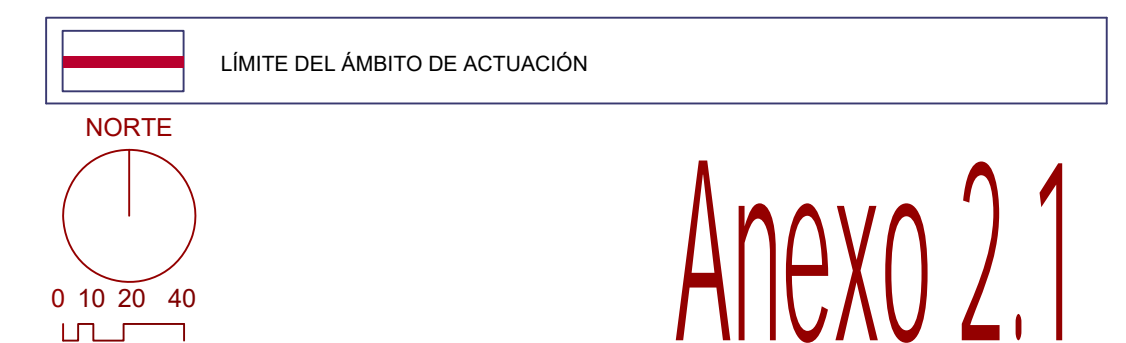
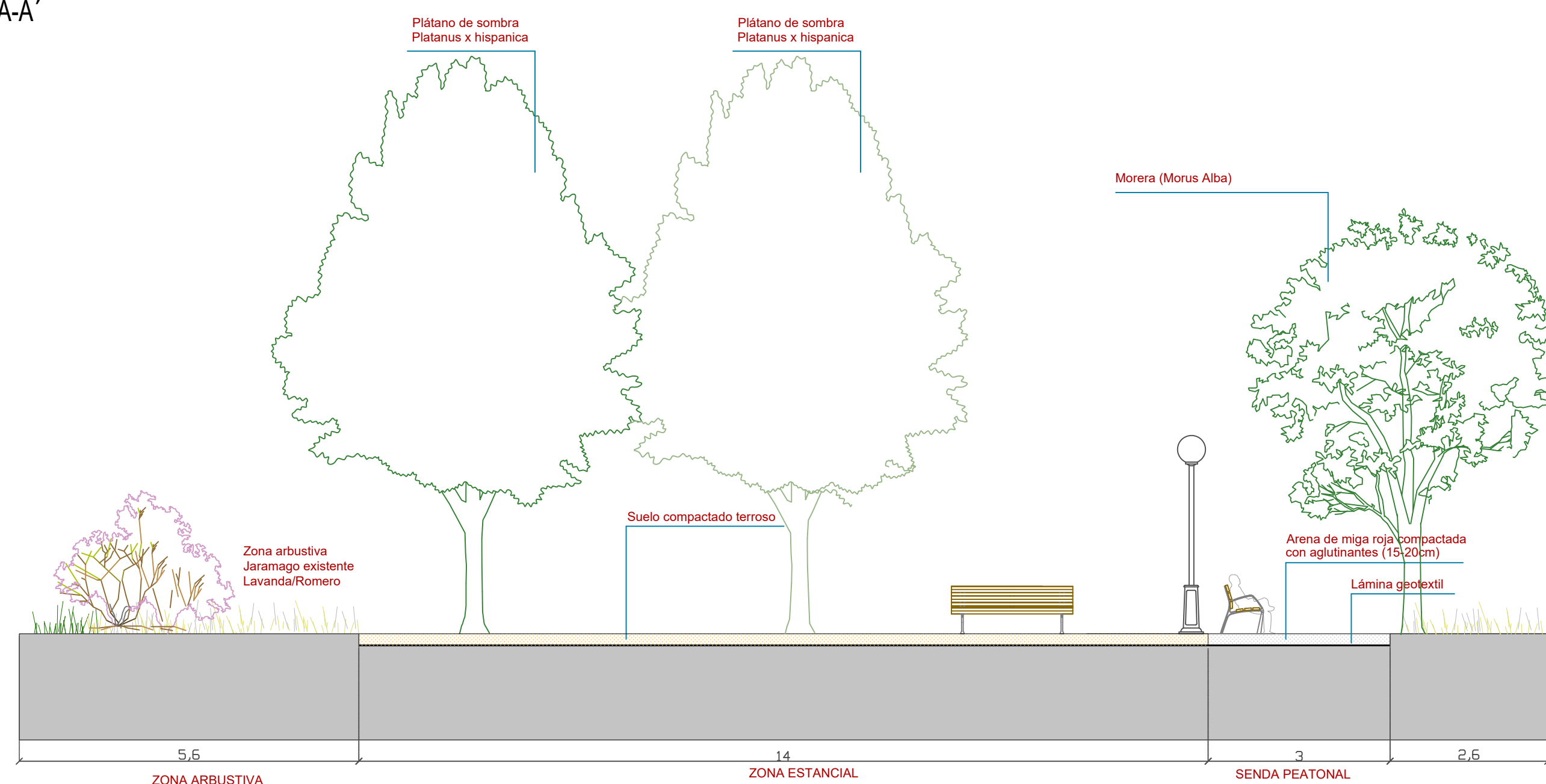


ESPECIE PROPUESTA PLANTACIÓN		Nombre común	UDS.
	P	<i>Platanus x hispanica</i>	Plátano de sombra 3
	M	<i>Morus alba.</i>	Morera. 7
	R	<i>Romero</i>	<i>Salvia rosmarinus</i> 100
	L	<i>Lavanda</i>	<i>Lavándula officinalis</i> 100
		Arboles existentes	(olivos)

		m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE ARBUSTIVA ( romero y lavanda)	258
	ZONAS ESTANCIALES: suelo terroso compactado drenante	245
	CAMINOS DE ÁRIDO COMPACTADO >90% proctor	106
	NO TRATADO: zona de regeneración (jaramago existente)	321

		Uds.
	LUMINARIA TIPO "MODELO KIO LED DE SOCELEC o similar"	3
	BANCO TIPO "Ecosens de plástico reciclado" cumpliendo Art. 28 de OrdenTMA 851/2021	4
	PAPELERA TIPO "Ecosens "de plástico reciclado" altura 0,80cm según Orden TMA 851/2021	4

SECCION A-A'



# Anexo 2.1

## ANEXO JARDINERÍA. PERIM de la Ordenación detallada UPC-01 y UPC-03, Casa de campo

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Propuesta de jardinería		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/75 E: 1/150	1 de 1



**BANCO BENITO URBAN "ECOSENS" EN PLÁSTICO RECICLADO**



Este banco cumple el artículo 28 de la Orden TMA 851/2021

Diseño formado por dos pies laterales con apoyabrazos en los dos extremos fabricados en acero de 50x8mm con tratamiento Ferrus. Perfiles de polímeros reciclados de sección 110x40x1800mm. Banco ecológico, proviene de producto reciclado y a su vez puede reciclarse. Fabricados en plástico 100% reciclado post-consumo, procedente de la fracción de envases de recogida selectiva. Los extremos de los tableros son lisos y homogéneos, sin poros ni burbujas visibles. El banco se ensambla mediante unos insertos roscados de modo que es fácil de transportar desmontado y de fácil montaje. Las propiedades del plástico reciclado y los certificados y procesos que avalan una producción de alta calidad, permiten que los bancos tengan una resistencia extrema a la intemperie y a los agentes climatológicos, presentando una resistencia a temperaturas registradas entre los intervalos de -20°C y +50°C, rango entre el que no presentan ninguna alteración en su naturaleza ni aspecto.

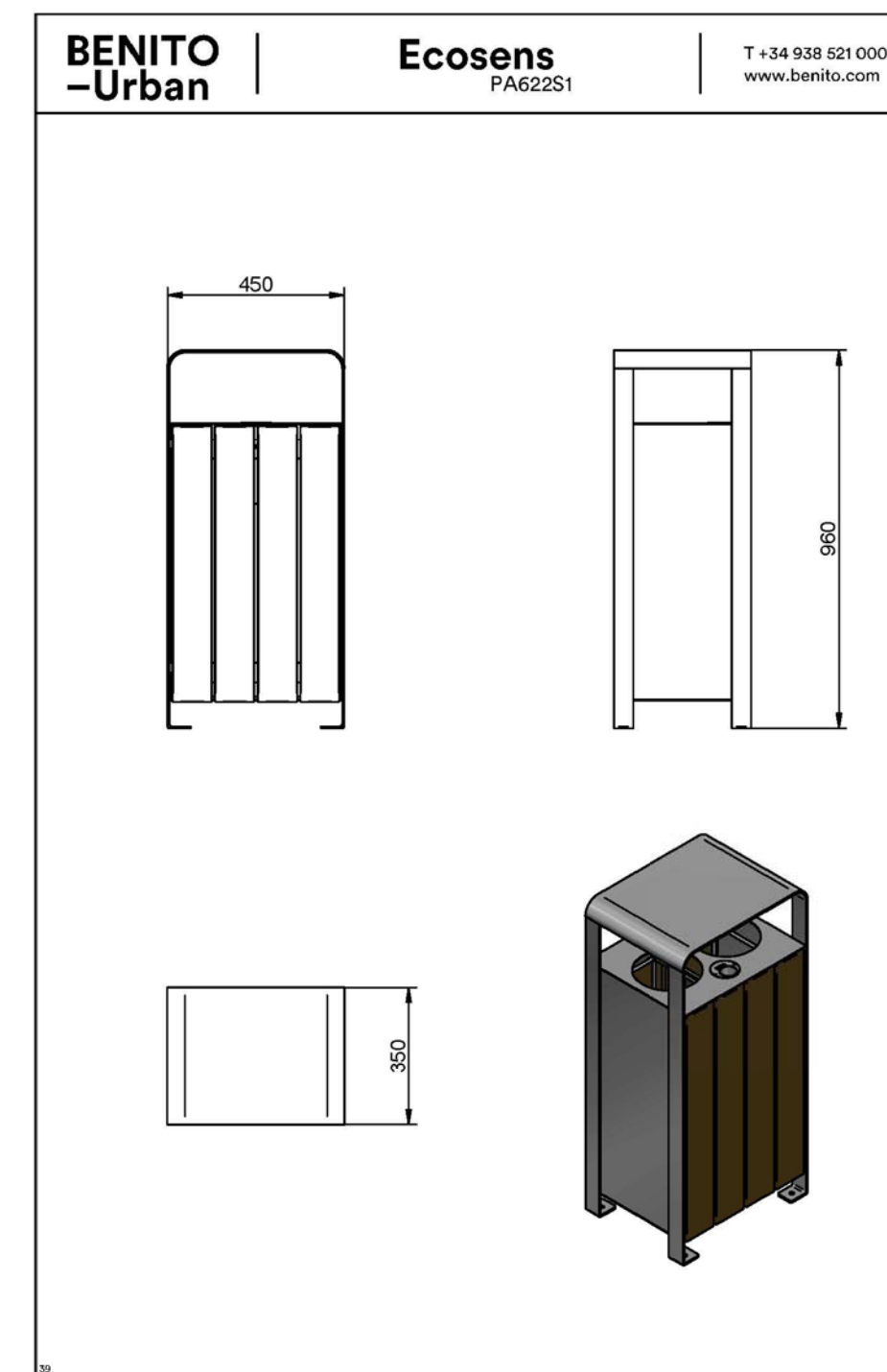
Los beneficios del plástico reciclado son los siguientes:

- Sostenibles
- Resistentes contra UV
- 100% Reciclables
- Resistentes a la intemperie
- Resistentes a aceites, ácidos y agua de mar
- Resistentes a la humedad, no absorbe agua
- No requiere mantenimiento de ningún tipo
- Antivandálico, resistente a grafitis y pintadas.
- Sin pinturas
- No se astillan
- Peso ligero
- Aislantes del calor

Sistema de anclaje



**PAPELERA BENITO URBAN "ECOSENS" EN PLÁSTICO RECICLADO**

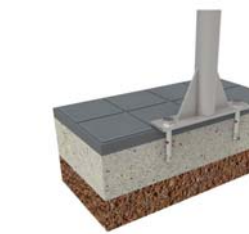


Papelera fabricada con dos pies de acero de 50x8mm con tratamiento Ferrus, proceso protector del hierro, que garantiza una óptima resistencia a la corrosión. El tratamiento Ferrus se compone de tres capas que se aplican después de limpiar toda la suciedad y las impurezas mediante granallado y consiste en un baño electrolítico, seguido de una capa de imprimación epoxi y un último recubrimiento de pintura poliéster en polvo color gris. Perfiles de polímeros reciclados de sección 110x40x1800mm. Ecológica, proviene de producto reciclado y a la vez es reciclable. No requiere mantenimiento, no se astilla ni se agrieta, tampoco se pudre ni se seca. Resistente a la humedad, alta resistencia a las inclemencias. El anclaje recomendado son cuatro pernos de expansión según la superficie y el proyecto.

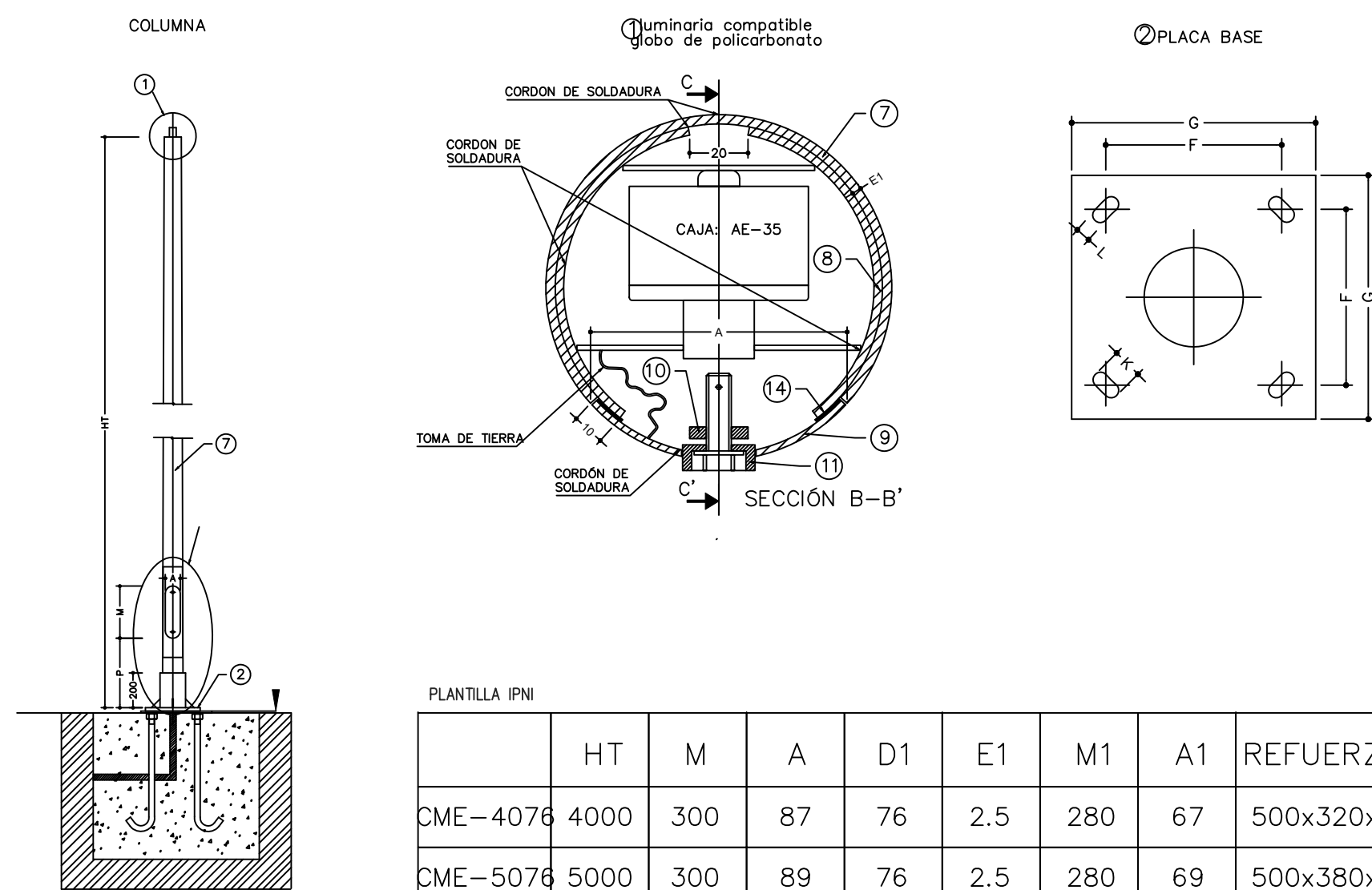
Los beneficios del plástico reciclado son los siguientes:

- Sostenibles
- Resistentes contra UV
- 100% Reciclables
- Resistentes a la intemperie
- Resistentes a aceites, ácidos y agua de mar
- Resistentes a la humedad, no absorbe agua
- No requiere mantenimiento de ningún tipo
- Antivandálico, resistente a grafitis y pintadas.
- Sin pinturas
- No se astillan
- Peso ligero
- Aislantes del calor

Sistema de anclaje Esta papelera cumple el artículo 29 de la Orden TMA 851/2021.



**COLUMNA DE 4m**

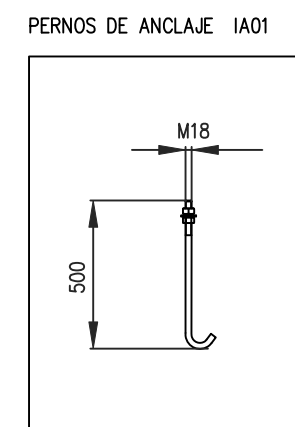


APLICACIÓN: Columna recomendada para zonas residenciales, zonas peatonales, centros históricos y recintos de comunidades.

DESCRIPCIÓN: Columna de 4000 mm con base cilíndrica.

MATERIAL: Fabricada en acero zincado, con imprimación antioxidante y acabados color negro. Embellecedor inferior y superior en fundición dúctil.

FIJACIÓN: Pernos de anclaje M18 x 500 mm (IA01)



PLANTILLA IPNI

	HT	M	A	D1	E1	M1	A1	REFUERZO	G	F	L	K	E
CME-4076	4000	300	87	76	2.5	280	67	500x320x3	300	215	20	45	8
CME-5076	5000	300	89	76	2.5	280	69	500x380x3	300	215	20	45	8
CME-6076	6000	300	90	76	2.5	280	70	500x395x3	300	215	20	45	8

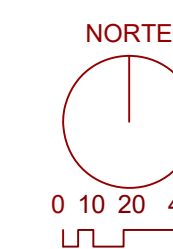
Terminación: Galvanizada en caliente y pintada al horno. Puerta con toma de tierra; IP 44 e IK 10 según ITC-BT-09

**LUMINARIAS ZONAS VERDES**

**LUMINARIA MODELO K10 LED DE SOCELEC (O SIMILAR)**



- Flujo nominal: 2.400 lúmenes (16 Led), 3.600 lúmenes (24 Led).
- Consumo de potencia: Entre 18 y 27 vatios.
- Grado de hermeticidad: IP-66, según IEC-EN.60598.
- Peso luminaria: 8,20 kilogramos.
- Clase eléctrica I-II según IEC-EN.60598.
- Vida útil: 100.000 horas.
- Aluminio inyectado con protector de policarbonato y difusor opalino



Anexo 2.2

**ANEXO JARDINERÍA.**  
**PERIM de la Ordenación detallada**  
**UPC-01 y UPC-03, Casa de campo**

Promotor	Plano		
TOLECAMPO N-401 S.L.	Propuesta de mobiliario		
Arquitectos	Fecha	Escala	Hoja
ARQUITECTOS SAN LORENZO 8 ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/75 E: 1/150	1 de 1