

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### TOLEDO

En cumplimiento del acuerdo plenario de fecha 19 de octubre de 2010 y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004 de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 38 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

#### 8.- Condicionantes urbanísticos establecidos en las normas subsidiarias de Planeamiento de Toledo.

El Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Toledo clasifican los terrenos del ámbito de actuación -UA38- como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y más concretamente como SUNC sometido a Plan especial de Reforma Interior (PERI) según se establece en el arto 45.3Aa TRLOTAU.

Así pues, se remite al desarrollo del correspondiente PERI para su Ordenación Detallada (OD).

TRLOTAU:

#### Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.

1. Pertenece al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Se adjunta a continuación la ficha de la UA38:

### FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

TOLEDO 2007

# UA-38

## Unidad de Actuación: Ronda de Buenavista



### FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANO UNIDAD DE ACTUACIÓN DE LA RONDA DE BUENAVISTA

UA-38  
PERI

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.

#### DATOS BASICOS (OE)

Descripción:	Ordenación de los solares de transición entre dos zonas de ordenanza con nuevos usos residenciales y terciarios	nº máximo de viviendas:	60 viv
		viviendas de protección	- viv
		densidad SIN S.G.(viv/ha):	57,76 viv/ha
Uso Global:	Residencial	densidad CON S.G.(viv/ha):	38,56 viv/ha
Superficie total SIN S.G.(m2s):	10387 m2 s	edificabilidad SIN S.G.(m2c/m2)	0,54 m2c/m2
Superficie total CON S.G.(m2s):	15561 m2 s	edificabilidad CON S.G.(m2c/m2)	0,36 m2c/m2

#### SUPERFICIES EDIFICABLES (OD) (uso Global y Compatibles)

SUPERFICIES EDIFICABLES (OD) (uso Global y Compatibles)		APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO	
Dotacional público:	0 m2c	Dotacional público:	0
Residencial Unifamiliar:	0 m2c	Residencial Unifamiliar:	1,92
Residencial Plurifamiliar:	5609 m2c	Residencial Plurifamiliar:	1,81
Residencial VP:	0 m2c	Residencial VP:	1,00
Terciario:	1189 m2c	Terciario:	1,39
Industrial:	0 m2c	Industrial:	0,58
<b>Superficie construida lucrativa TOTAL</b>	<b>6798 m2c</b>	<b>TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b>	<b>11820 u.a.</b>
Superficie Area de Reparto TOTAL (m2s)	15561 m2 s	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m2s)	0,76 u.a./m2s

Sistemas generales asignados: se asigna el desarrollo del SG V-4 (parte interna) y de las restantes conexiones viarias internas de la unidad

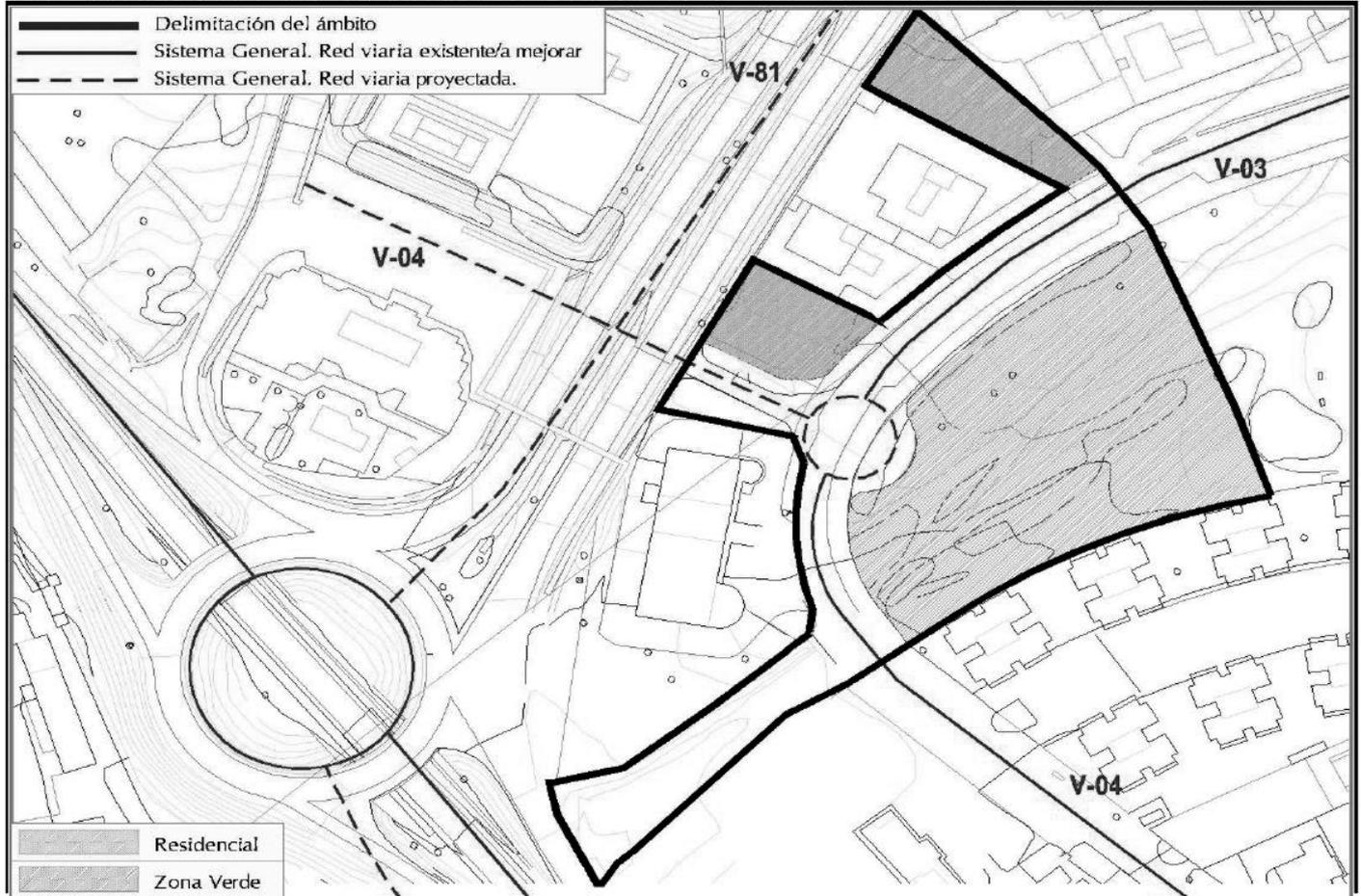
Nota:este ámbito constituye un área de reparto independiente

#### ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas verdes (m2):	s/ art. 21 del RP y 69 del TRLOTAU	m2s	Dotaciones (m2):	s/ art. 21 del RP y 69 del TRLOTAU	m2s
Aparcamiento:	según estándares del Art 21 del RP del TRLOTAU				

**CONDICIONES DE DESARROLLO. OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)**

Transformar los usos de la unidad mejorando la trama y el remate visual del frente sur de la Ronda de Buenavista  
Permitir los usos residenciales y comerciales, fragmentando los volúmenes a construir y escalonando la edificación  
Se deberán mantener los usos comerciales en el frente a la Ronda de Buenavista  
Se reordenaran los accesos a la ronda de Buenavista tratando las conexiones este y sur con la circunvalación urbana  
Se deberá tratar en la unidad mediante la integración con el parque conjunto y la rotonda de conexión entre viarios (OD)  
Los usos englobados dentro del Dotacional Privado no previstos en las fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación  
Detallada del planeamiento de desarrollo trayéndolos de la edificabilidad de uso terciario hasta un máximo del 25 % de sus u.a.(OD)



**9.- Normativa de aplicación.**

**9.1 Legislación general de aplicación.**

La redacción de este Plan Especial de Reforma Interior se ajusta a lo establecido en los preceptos contenidos en la legislación siguiente:

Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre (TRLOTAU).

Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-la Mancha, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004. (Reglamento Planeamiento LOTAU)

Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, modificada por las Leyes 55 de 1999; 53 de 2002; Real Decreto Ley 4 de 2000 y por el Real Decreto Legislativo 1 de 2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha, y Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

Ley 5 de 1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ley 25 de 1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento de desarrollo, Real Decreto aprobado el 12 de diciembre de 1994.

Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-la Mancha, modificada por Ley 7 de 2002, de 9 de mayo.

Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288 de 1 de 1978, de 25 de agosto.

Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

**9.2 Normas relativas de los planes especiales de reforma interior.**

El presente Plan Especial de Reforma Interior desarrolla la Unidad de Actuación Residencial UA 38 de Toledo, en función de lo establecido en los artículos 29 y 38 del TRLOTAU, y en los artículos 85 y ss del RPLOTAU:

**Reglamento de planeamiento LOTAU:**

**Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.**

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

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

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

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

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

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

b) Areas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

**Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).**

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

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

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) 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.

**Artículo 87. Ambito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).**

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) 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.

**Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).**

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (CD) definida en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior se define en el artículo 30 del TRLOTAU, y en los artículos 90 y ss del Reglamento Planeamiento LOTAU:

**Reglamento Planeamiento LOTAU:**

Artículo 90. Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas.

4. En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

5. Planos de ordenación.

**Artículo 91. Memoria informativa y justificativa.**

La memoria informativa y justificativa de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b) Usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

c) Condiciones que se deriven de la ordenación del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.).

d) En su caso, obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.

e) Afecciones que resulten de la legislación sectorial en el ámbito ordenado.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.).

b) Justificación de que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 21 de este Reglamento.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria, con justificación del cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.

g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación y, en su caso, de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

h) Determinación del impacto sobre la población afectada y expresiva de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

**Artículo 92. Planos de información.**

Los Planos de información, que deberán expresarse en soporte gráfico e informático, se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, tendrán por objeto:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU) inmediata.

b) La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan.

c) La topografía del terreno.

d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

e) La ordenación estructural definida en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.).

f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en el mismo u otros factores análogos.

### Artículo 93. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (00) del ámbito de éstos, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 de este Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

El Plan Especial de Reforma Interior deberá justificar el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU, en relación con lo establecido en el artículo 69 de la misma, así como en el artículo 22 del RPLOTAU.

### TRLOTAU

#### Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.2. En el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

### Reglamento Planeamiento LOTAU:

#### Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.).

1. En el suelo urbano (SU) la edificabilidad atribuida no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea, aplicada a cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso residencial.

2. En el suelo urbano consolidado (SUC) en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación del último medio siglo, o que disminuya mediante la disposición de reservas dotacionales públicas adicionales.

3. Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, determine, en caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, computada por zonas de ordenación urbanística concretas (ZOU), deberán preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público en las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial, de acuerdo con lo previsto en los números 4 y 5 de este artículo.

Estas reservas dotacionales serán independientes de las que pudieran existir en la zona de ordenación urbanística (ZOU).

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.

A) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial:

a) Con destino a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

B) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional:

El quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto:

$$0,15 \times \text{Ex S}$$

Siendo «E» el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo y «S» la superficie en metro cuadrado suelo de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán:

a) En relación con los objetivos del planeamiento, municipal o especial, que corresponda en el supuesto de terrenos remitidos a operaciones de reforma interior. No obstante, cuando estos objetivos den lugar a un incremento de edificabilidad o a la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA) se estará a lo dispuesto, respectivamente, en las letras b) y c) siguientes. Se dispondrán en solares concretos o en el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) que, en su caso, se delimiten.

b) En relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

c) En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora (UA).

Asimismo, podrán preverse las reservas de suelo necesarias para absorber los eventuales déficits existentes en suelo urbano (SU), de acuerdo con el artículo 24.2.a) de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Las cesiones de las reservas dotacionales destinadas a la implantación de equipamientos públicos se realizarán en todo caso y con independencia de que existan parcelas de uso docente o sanitario que se pudieran destinar a otros usos públicos o de interés social, como consecuencia del informe de la Consejería competente en la materia justificativo de su innecesidad, según lo establecido en el artículo 39.6 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

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

6. En aquellas unidades de actuación urbanizadora (UA) en que la ordenación detallada (OD) hubiera considerado la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a toda la unidad los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiéndose como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

### 9.3 Normas relativas a los proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten conforme establece el artículo 111 del TRLOTAU.

#### TRLOTAU:

#### Artículo 111. Los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

#### RPLOTAU.

#### Artículo 98. Proyectos de Urbanización (PU). Función.

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

#### Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.

g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

#### Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Mediciones.

5. Cuadros de precios descompuestos.

6. Presupuesto.

7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En terreno urbano, tendrán como objeto, al alcanzar el grado de urbanización adecuado para que dicho terreno merezca la calificación de solar.

La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como encintado de aceras. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 10.- Adecuación a la ordenación estructural (O E).

El presente Plan Especial de Reforma Interior obedece al interés de los promotores de llevar a cabo el desarrollo de la actuación residencial. Dentro del contexto del actual desarrollo urbano de Toledo, se viene a proponer el desarrollo de la Unidad de Actuación Residencial UA 38, con la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

El presente PERI no supone modificación de la Ordenación Estructural (OE) planteada en el P.O.M. de Toledo, toda vez que se respetan las determinaciones y parámetros que la componen (Artículo 19 RPLOTAU).

**Límites de la Unidad.** No se modifican los límites exteriores de la Unidad.

**Uso Global Mayoritario.** Se mantiene como uso global mayoritario el reflejado en el Planeamiento Municipal de Toledo, uso Residencial (R), estableciendo el PERI los usos pormenorizados: Residencial Plurifamiliar (RP) y Terciario Comercial (TC).

Intensidad y Densidad de edificación máxima. El P.O.M. de Toledo establece para el ámbito de esta Unidad una densidad máxima de 38,56 viviendas por hectárea (Superficie total, incluidos Sistemas Generales), con una edificabilidad bruta de 0,36 metros cuadrados/metro cuadrado Ninguno de estos parámetros se modifican en este PERI.

**11.- Adecuación a la ordenación detallada (OD).**

El P.O.M. de Toledo establece, en parte, la Ordenación Detallada de la Unidad. Concretamente se establecen unas condiciones de uso y de edificación, estableciendo las bases para una Ordenanza de Edificación, que se remite al desarrollo del presente PERI.

Parcela Mínima: Las resultantes del PERI.

Edificabilidad Neta: Las resultantes del PERI.

Altura Máxima: Seis plantas (Baja+V).

La única modificación de la Ordenación Detallada que establecemos es una pequeña variación en el viario propuesto en el P.O.M.

**12.- Producción de una unidad bien integrada.**

(Artículo 59.2.b Reglamento de Planeamiento de la LOTAU).

El presente Plan Especial de Reforma Interior viene a dar solución a la demanda existente actualmente en el municipio de Toledo de suelo residencial, así como a la necesidad de completar la urbanización en el ámbito de la Ronda de Buenavista.

En él se plantean viviendas en edificación plurifamiliar, respetando las tipologías de la zona.

De esta manera se garantiza la continuidad del tejido urbano y la integración de la Unidad de Actuación propuesta dentro del conjunto urbano de Toledo.

**13.- Objetivos y criterios de la ordenación.**

Se respetan y mantienen los Objetivos y Criterios que el P.O.M. plantea para esta Unidad:

Transformar los usos de la unidad mejorando la trama y el remate visual del frente sur de la Ronda de Buenavista.

Permitir los usos residenciales y comerciales, fragmentando los volúmenes a construir y escalonando la edificación.

Se deberán mantener los usos comerciales en el frente a la Ronda de Buenavista.

Se reordenaran los accesos a la ronda de Buenavista tratando las conexiones este y sur con la circunvalación urbana.

Se deberá tratar en la unidad mediante la integración con el parque conjunto y la rotonda de conexión entre viarios (OD).

Los usos englobados dentro del Dotacional Privado no previstos en las fichas del POM podrán incorporarse en la Ordenación Detallada del planeamiento de desarrollo trayéndolos de la edificabilidad de uso terciario hasta un máximo del 25 por 100 de sus U.A.(OD).

**14.- Descripción de la propuesta.**

En este apartado se expone cada uno de los factores que intervienen en la ordenación propuesta en el ámbito que configura la Unidad de Actuación Residencial UA 38.

**14.1 Estructura y zonificación general**

**1. Red viaria.**

La estructura interna de la operación urbanística se canaliza mediante el viario interior que vertebrará la unidad, y que proporciona continuidad a la trama urbana de Toledo.

El acceso a la Unidad se produce fundamentalmente por la Ronda de Buenavista.

El diseño del viario interior de la Unidad se ha llevado a cabo basándose en los siguientes puntos:

Crear un acceso desde la Carretera TO-20 a la Ronda de Buenavista (Vial de nueva apertura V-04).

Crear otro acceso desde la carretera N-430 a la misma Ronda (Vial V-04.01).

Estos dos viales tienen gran importancia dentro del desarrollo urbano de Toledo, ya que permitirán disminuir el tráfico de entrada a Toledo desde la N430, liberando así, en parte, un punto conflictivo.

**2. Residencial plurifamiliar (RP).**

Se obtienen dos parcelas de suelo residencial, denominadas RP01+02 y RP03, en las que se pretende materializar el aprovechamiento lucrativo en edificación plurifamiliar en altura, de acuerdo con la Ordenanza Zonal establecida en el propio PERI, y que se basa en la Ordenanza 6 (Plan de Extensión de Buenavista) del P.O.M. de Toledo.

**14.2 CUADRO DE SUPERFICIES.**

Las Superficies de la Unidad, según medición topográfica y cartográfica, se resumen de la siguiente manera:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA38 TOLEDO						
	Ref	Uso detallado	Suelo	Edificab.	Viv.	
RP	RP01+2	Res. Plurifamiliar	1.189,09	3.289,12	35	
	RP03	Res. Plurifamiliar	1.150,43	2.319,88	25	
	<b>Total RP</b>			<b>2.339,52</b>	<b>5.609,00</b>	<b>60</b>
TC	TC01+2	Terciario Comercial		697,23		
	TC03	Terciario Comercial		491,77		
	<b>Total TC</b>			<b>1.189,00</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>2.339,52</b>	<b>6.798,00</b>	<b>60</b>	
DV	DV01	Zona Verde	7.501,06			
	<b>Total DV</b>			<b>7.501,06</b>		
	<b>Red Viaria</b>			<b>6.015,80</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>13.516,86</b>			
<b>TOTAL UA</b>			<b>15.856,38</b>			

**14.3 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS**

Zonificación	Superficie	Edificabilidad	Superficie Construible	Coefficiente Ponderación	Aprovech. Lucrativo
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c		m <sup>2</sup> ch
RP 01+02	1.189,09		3.289,12	1,81	5.953,31
RU 03	1.150,43		2.319,88	1,81	4.198,98
TC 01+02			697,23	1,39	969,15
TC 03			491,77	1,39	683,56
<b>Tot. Res.</b>	<b>2.339,52</b>		<b>6.798,00</b>		<b>11.805,00</b>
Viario	622,48				
<b>TOTAL</b>	<b>2.962,00</b>				<b>11.805,00</b>
DV Existente	7.501,06				
Viario Existente	5.393,32				
<b>TOTAL UA</b>	<b>15.856,38</b>				

Aprovechamiento Urbanístico Objetivo (Lucrativo): Metros cuadrados construibles homogeneizados no destinados a dotaciones, 11.805,00 metros cuadrados ch (uas).

Aprovechamiento tipo:

Aprovechamiento Urbanístico / Superficie Total, 3,985 metros cuadrados ch/metros cuadrados s.

Aprovechamiento privativo (Patrimonializable):

0,9 \* AT \* (Superficie parcelas+sistemas locales), 10.624,50 metros cuadrados ch.

Para el cálculo del Aprovechamiento Homogeneizado se han adoptado los coeficientes de ponderación que fija el P.O.M. de Toledo, tomando como uso carácterístico el residencial VP (coeficiente 1).

El aprovechamiento no patrimonializable sería el 10 por 100 del Aprovechamiento Lucrativo total, en este caso 1.180,50 metros cuadrados construidos homogeneizados (unidades de aprovechamiento).

**Capítulo III.- Normas urbanísticas**

**(Artículo 61 Reglamento Planeamiento de la LOTAU)**

**1. Generalidades.**

**1.1. Objeto.**

Este documento corresponde con las normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior de la UA38, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos

en el artículo 46.1 y 4 del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1 establece que:

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

De igual forma en el punto 4 del artículo 4 del citado Reglamento se define el resto de las determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

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

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

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

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

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

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

### 1.2. Definición de conceptos.

Se definen a continuación los conceptos empleados en la normativa del PERI, que son los mismos que se definen en el Plan de Ordenación Municipal, entre los artículos 252 y 277 del mismo.

**Solar.** Es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

**Alineaciones oficiales.** Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan Parcial del sector PP.00. de suelo urbanizable y las definidas como tales en los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores.

Alineaciones exteriores: son las que los respectivos planes fijan de límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.

Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior.

Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes.

En los planos de este Plan Parcial se refleja la Alineación Exterior.

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

**Finca remetida.** Es aquella en que la alineación oficial es exterior a la de la finca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Construcciones en espacios libres.** En los espacios libres se permiten construcciones auxiliares o accesorias que se establezcan en las ordenanzas particulares. Las construcciones bajo rasante que se permitan en los espacios libres, públicos o privados, se consideran excluidos de la superficie ocupada cuando se trate de aparcamientos. Cuando los espacios libres sean de uso público y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos previos la aprobación del correspondiente proyecto municipal o previo la concesión administrativa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

**Superficie edificada por planta.** Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la UA o del Sector respectivamente, en metros cuadrados/metros cuadrados.

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

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

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

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

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50 por 100 si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

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

**Patio de manzana.** Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

**Patio de parcela.** Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable

**Patio Inglés.** Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

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

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

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

**Usos permitidos.** Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, y en estas normas urbanísticas.

**Usos prohibidos.** Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, y en estas Normas Urbanísticas.

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

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

Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

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

Son además aquellas construcciones y edificaciones preexistentes que queden en dicha situación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus

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

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

**Código Técnico de la Edificación (CTE).** Con carácter general los edificios deberán tener en cuenta lo relacionado en el código técnico de la edificación de acuerdo al Real Decreto 314 de 2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el citado código.

## **2. Ordenación estructural.**

El presente Plan Especial de Reforma Interior obedece al interés de los promotores de llevar a cabo el desarrollo de la actuación residencial. Dentro del contexto del actual desarrollo urbano de Toledo, se viene a proponer el desarrollo de la Unidad de Actuación Residencial UA 38, con la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

El presente PERI no supone modificación de la Ordenación Estructural (OE) planteada en el POM de Toledo, toda vez que se respetan las determinaciones y parámetros que la componen.(Artículo 19 RPLOTAU).

**Límites de la Unidad.** No se modifican los límites exteriores de la Unidad.

**Uso Global Mayoritario.** Se mantiene como uso global mayoritario el reflejado en el Planeamiento Municipal de Toledo, uso Residencial (R), estableciendo el PERI los usos pormenorizados: Residencial Plurifamiliar (RP) y Terciario Comercial (TC)

**Intensidad y Densidad de edificación máxima.** El P.O.M. de Toledo establece para el ámbito de esta Unidad una densidad máxima de 38,56 viviendas por hectárea (Superficie total, incluidos Sistemas Generales), con una edificabilidad bruta de 0,36 metros cuadrados/metros cuadrados Ninguno de estos parámetros se modifican en este PERI.

Toledo, 9 de mayo de 2011.- El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco Javier Nicolás Gómez.

*N.º I.-4902*