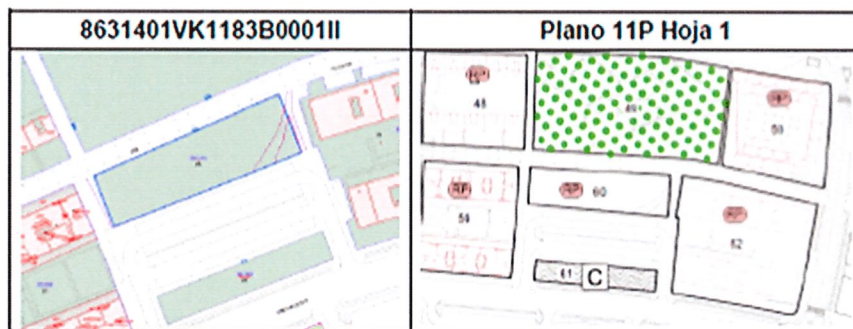


NOTA ACLARATORIA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA OBJETO DE LICITACIÓN

Expediente: PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA UBICADA EN TOLEDO PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA "GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A.U" PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

En relación con la información urbanística sobre la parcela objeto de licitación contenida en el apartado 2.1. "Objeto del negocio jurídico" del Pliego que se refleja a continuación,



Corresponde a la Manzana 60 de la 4ª Fase Residencial incluida en la Zona de Ordenanza B. Residencial Plurifamiliar.

- Uso Principal: Residencial Plurifamiliar
- Nº. máximo de alturas: Ocho (8) plantas
- Ocupación máxima: 60 %
- Superficie: 2.848 m²
- Edificabilidad máxima: 12.104 m²
- Nº máximo de viviendas: 124

cabe aclarar que el número máximo de viviendas (124) es indicativo, pudiéndose reajustar dicho número en el proyecto de ejecución correspondiente, tal y como se indica en la Ordenanza n.º 8 del Polígono Residencial de Santa María de Benquerencia que resulta de aplicación, que se adjunta como anexo al presente documento.

En Toledo, a 02 de agosto de 2023.

Área Técnica GICAMAN



Secretaría General GICAMAN

- En la zona de Santa Bárbara y solares colindantes con canteras o terraplenes pronunciados, las edificaciones tendrán como fondo edificable desde la alineación de la calle hasta el frente de la cantera a la que deberán adosarse, y se construirá un paso peatonal libre con una anchura mínima de 3 m. Excluidos taludes, en la parte posterior de la edificación. En estos casos podrán edificarse cuatro plantas. Se necesitará, siempre aprobación concreta del Ayuntamiento para la ordenación urbanística y la solución constructiva, pudiendo exigirse la tramitación previa del Estudio de Detalle.
- Se permitirá el uso en los bajo cubierta en las condiciones y situaciones que marcan estas normas urbanísticas.

ORDENANZA Nº 8. POLIGONO RESIDENCIAL DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA

Corresponde a la Zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 8 de ordenanza (fase 1º a 6ª del Polígono Residencial).

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** las señaladas según las tablas que se adjuntan.
- Cuando las parcelas sean dotacionales de equipamiento público no se limita la edificabilidad de las mismas.

(OD) Alturas máximas: la señalada en las tablas adjuntas.

(OD) Número de viviendas: En las tablas siguientes se señala el número de viviendas de las parcelas, el cual será obligatorio en todas aquellas parcelas que se encuentren desarrolladas en el momento actual. En las parcelas actualmente vacantes de las distintas fases este número será indicativo, pudiéndose reajustar dicho número en el proyecto de ejecución correspondiente.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** según alineación.
- **Distancias mínimas:** según alineación.
- **Parcela mínima:** 200 m².

(OE) Usos mayoritarios en la zona de ordenanza

- Residencial Plurifamiliar en categorías 1ª y 2 y Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles en la zona de ordenanza

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 2ª.
- Terciario de Oficinas (TO) categorías 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA), Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificios de Tipología Específica (ETE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Todas las parcelas deberán quedar definidas de manera que se recoja la separación entre el espacio privado y el público.
- El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles
- Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos y las instalaciones deportivas.
- Podrán autorizarse cubiertas planas.

1. Condiciones específicas de las fases 1ª, 2ª y 4ª residenciales.

De manera complementaria para las fases 1º, 2º y 4º se incorporan las siguientes determinaciones de ordenación.

Ámbito.

- Corresponde a las fases 1ª, 2ª y 4ª del polígono residencial.
- La superficie es de 1.550.179 m²

Uso predominante

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

17	11.000	D	0	0	-	0	-	0
18.A	8.456	RP	19.904	180	VI	1.750	I	21.654
18.B	10.730	RP	24.235	193	VI	2.500	I	26.735
19	64.139	D	0	0	-	0	-	0
20	1.860	D	0	0	-	0	-	0
21	11.400	RP	18.720	156	V	1.216	I	19.936
22	15.840	D	0	0	-	0	-	0
23	12.000	RU	6.720	48	II	0	-	6.720
24	7.760	RU	5.600	40	II	0	-	5.600
25	2.920	D	0	0	-	0	-	0
26	5.730	RP	9.408	78	V	610	I	10.018
27	2.000	D	0	0	-	0	-	0
28	2.100	D	0	0	-	0	-	0
29	2.475	D	0	0	III	0	-	0
30	6.200	TC	0	0	-	12.400	III	12.400
31	10.800	TC+TO	7.000	50	II	0	-	7.000
32	2.000	D	0	0	-	0	-	0
33	9.400	RP	25.000	250	VI	5.000	-	30.000
34	5.270	RU	1.820	13	II	0	-	1.820
35	12.300	D	0	0	-	0	-	0
36	7.000	RU	5.180	37	II	0	-	5.180
37	10.500	RU	7.420	53	II	0	-	7.420
38	17.000	RU	12.320	88	II	0	-	12.320
39	24.200	RU	20.300	145	II	0	-	20.300
40	22.000	RU	15.120	108	II	0	-	15.120
41	16.000	RU	10.640	76	II	0	-	10.640
42	21.000	RU	11.480	82	II	0	-	11.480
43	1.400	D	0	0	-	0	-	0
44	3.600	D	0	0	-	0	-	0
DV.01	59.290	DV	0	0	-	0	-	0
DV.02	15.180	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.1	8.410	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.2	29.864	DV	0	0	-	0	-	0
DV.04	7.682	DV	0	0	-	0	-	0
Total	550.292		358.701	3.017		50.793		409.494

3. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 5ª

3.1. Zona norte

Esta zona se regula por la Modificación puntual del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 27 de marzo de 2000, y comprende la zona norte de esta fase residencial entre la calle Boladiez y la carretera.

- La superficie es de 350.626 m²

Uso predominante

- Dotacional
- Residencial Plurifamiliar.

Tipología.

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) con bloque cerrado y Edificación en Manzana Abierta (EMA) con bloque abierto.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Condiciones generales de volumen.

- Densidad de viviendas: 35 viv/ha
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,48 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 203.617 m²c
- Número de viviendas: 2.767 viviendas
- Número máximo de alturas: variable, según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas.
- La superficie construida y el número de viviendas se consigna en las correspondientes tablas.

Condiciones de Uso.

- Uso predominante: Dotacional y centros tecnológicos en las unidades de ejecución 1 y 2. Residencial plurifamiliar en la unidad 3.
- Usos compatibles: Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado
- Usos prohibidos: Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

Estándares de calidad urbana.

- Zonas verdes: 91.862 m². Siendo superior al mínimo exigible de 35.063 m²s, que se obtendría de 10% de la superficie de la fase.
- Dotaciones públicas: 60.159 m². Siendo superior al mínimo exigible de exigible de 40.723 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.

Condiciones de desarrollo.

- Si en algún área es preciso abordar actuaciones de reurbanización, éstas se efectuarán a través de obras públicas ordinarias o de actuaciones edificatorias cuando proceda según el artículo 102 del TRLOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación los parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre cada parcela neta, obtenidos en función de la modificación aprobada en cuanto a las unidades de ejecución 1, 2 y 3.
- Los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución 3 corresponde con el Plan Especial de Reforma Interior que ha desarrollado esta zona de uso mayoritario residencial.

Manzana	Superficie m2s	Uso	Superficie Residencial m2c	Superficie terciaria m2c	Superficie total m2c	Nº viviendas	Nº plantas
DAI.04	11.872	C.TECN	0	0	5.936	0	III
DAI.09	11.922	C.TECN	0	0	10.200	0	III
DAI.10	12.948	C.TECN	0	0	6.474	0	V
DAI.14	15.100	C.TECN	0	0	10.948	0	IV
DAI.15	6.600	C.TECN	0	0	4.620	0	III
DE.01	3.615	D	0	0	-	0	-
DE.06	8.243	D	0	0	-	0	-
DE.03	4.326	D	0	0	-	0	-
DE.04	3.434	D	0	0	-	0	-
DV.01	12.270	DV	0	0	-	0	-
DV.04	4.827	DV	0	0	-	0	-
DV.05	4.140	DV	0	0	-	0	-
DV.03	4.000	DV	0	0	-	0	-
DV.06	4.140	DV	0	0	-	0	-
Subtotal UE.1	107.437				38.178		
DAI.11	14.953	C.TECN	0	0	12.000	0	IV
DAI.12	15.711	C.TECN	0	0	13.220	0	IV
DAI.13	24.040	C.TECN	0	0	17.700	0	-
DE.05	18.450	D	0	0	-	0	-
Subtotal UE.2	73.154				42.920		
DAI.01	14.850	C.TECN	0	0	7.425	0	III
DAI.02	3.348	C.TECN	0	0	3.348	0	IV
DAI.03	18.058	C.TECN	0	0	26.232	0	IV
DAI.05	5.394	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.06	5.579	C.TECN	0	0	4.320	0	IV
DAI.07	5.396	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DAI.08	4.467	C.TECN	0	0	2.715	0	IV
DE.02	9.143	DE	0	0	0	0	-
DV.01	53.910	DV	0	0	0	0	-
DV.02	8.575	DV	0	0	0	0	-
R.01	4.295	RP	10.519	-	10.519	-	VI
R.02	3.106	RP	7.181	-	7.181	-	VI
R.03	3.124	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.04	3.500	RP	8.600	-	8.600	-	VI
R.05	3.385	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.06	3.836	RP	8.650	-	8.650	-	VI
R.07	3.656	RP	9.614	-	9.614	86	VI
R.08	3.382	RP	9.600	-	9.600	86	VI
Subtotal UE.3	157.004		71.464		122.539		
Total	337.595		71.464		203.617		

El uso reseñado en la tabla como C.TECN corresponde con Centros Tecnológicos, que quedan adscritos a un uso dotacional público o privado.

3.2. Zona sur

Esta zona queda calificada como dotacional de equipamiento para un uso sanitario de Hospital.

4. Condiciones específicas de las parcelas de la fase 6ª

Esta fase se encuentra dentro del suelo urbano no consolidado habiéndose establecido una unidad de actuación en la misma.

ORDENANZA 9

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 9 de ordenanza. Corresponde a una pequeña zona junto a Coronel Baeza y la Fábrica de Armas y otra zona en San Pedro El Verde.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 1 m²/m²

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