

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, INCLUYENDO ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA “105 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA, TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES COMERCIALES, EN PARCELA P-147, DE LAS FASES I Y II, DEL BARRIO DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA, TOLEDO (ESPAÑA)”.

ANEXO I. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO (POM).

INFORME SOBRE PARCELA 147 2ª FASE RESIDENCIAL POLIGONO PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

En relación con la parcela 147 de la Segunda Fase Residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, en el que se ha solicitado por la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, INFORMACION URBANISTICA de la misma, y en relación con la normativa urbanística de la misma, el Arquitecto Municipal que suscribe emite el siguiente informe:

1. En el momento actual se encuentra aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Toledo por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 29.03.2007), ratificado por la Orden de 6 de noviembre de 2008 (DOCM 11.11.2008), de subsanación de deficiencias.

2. Dicha parcela se encuentra dentro de la unidad urbanística denominada Polígono Industrial, que se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, estando la presente parcela calificada como uso residencial y estando definida como parcela 1047, tal y como se reseña en la hoja 19.3 del plano de ordenación detallada cuya imagen se adjunta.



3. la presente parcela se regula por la ordenanza 8 del citado POM que establece lo siguiente:

(OE) *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 5ª del Polígono Residencial).*

(OE) *Coeficiente de edificabilidad:*

- *Edificabilidad: las señaladas según las tablas que se adjuntan.*

- Cuando las parcelas sean de equipamiento público, no se limita la edificabilidad de las mismas, tal y como se establece en el artículo 230.1 de estas Normas Urbanísticas, siéndoles de aplicación asimismo el resto de parámetros establecido en dicho artículo.
 - Las edificabilidades de los usos compatibles en la parcela podrán ser como máximo las correspondientes al porcentaje del 50% del total asignado al uso mayoritario, tal y como se prevé en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. En este caso la edificabilidad total para ambos usos se entenderá como la máxima señalada para el uso mayoritario en parcela.
- (OD) *Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:*
- Alturas máximas: las reflejadas en las tablas que se adjuntan a continuación.
- (OD) *Condiciones de parcela*
- Ocupación máxima: según alineación de los planos de ordenación.
 - Distancias mínimas: según alineaciones de los planos de ordenación.
 - 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, 2ª y 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) categorías 1ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 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:*
- El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 0,50 metros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles Espacios libres. Deberá arbolarse y ajardinarse al menos de un 80 % de la superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos.
 - Podrán autorizarse cubiertas planas y se deberá cumplir la Ordenanza Municipal de cerramientos.
 - No se permite aprovechamiento bajo cubierta.
 - Se distinguen a continuación los parámetros básicos de cada una de las parcelas en las tablas adjuntas de las distintas fases y las condiciones específicas para las fases 1ª, 2ª y 4ª.

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

Objetivos:

- Con objeto de reordenar las fases 1ª, 2ª y 4ª del polígono residencial Sta María de Benquerencia, actuando sobre las parcelas y espacios vacantes o infrutilizados, para crear condiciones que completen la trama edificada, y de mejora de la utilización de las parcelas dotacionales y residenciales y espacios públicos.

Clasificación.

- Corresponde a suelo urbano por aplicación del art. 45.1.B del T.R. de la Lotau.

Ámbito.

- (OE) 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.

Características generales de tramitación y gestión.

- Es un ámbito incorporado por ejecución del planeamiento anterior a ejecutar por iniciativa pública (JCCM).

Condiciones generales de volumen.

- (OE) Coef. de edificabilidad bruta 0,67 m²c/m²s
- (*) Edificabilidad lucrativa. 1.038.620 m²c
- (OE) Densidad de viviendas 65 viv/ha
- (*) Nº máximo de viviendas 10.076 viviendas
- (OD) Nº de alturas Variable (según zonas de ordenanza de las tablas adjuntas), manteniendo las alturas del plan general anterior
- La modificación de la superficie bruta implicará la aplicación de los coeficientes de edificabilidad bruta y densidad de viviendas a la nueva superficie para determinar la superficie construible y número máximo de viviendas.

Condiciones de Uso.

- (OE) Uso predominante: Residencial.
- (OD) Usos compatibles: 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.

Estándares de calidad urbana.

- (OD) Zonas verdes: 279.375 m² exigibles 186.952 (18 m²s/100 m²c por Lotau y RP)
- (OD) Dotaciones públicas: 230.338 m² exigibles 207.724 (20 m²s/100 m²c por Lotau y RP)

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 T.R. de la LOTAU.

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

- Se determinan a continuación unos parámetros globales por cada zona de ordenanza establecida, aplicables sobre parcela neta. La edificabilidad asignada a cada una de las zonas residencial (B.1 y B.2), comercial (C) y terciaria (D) se podrá traspasar o adaptar entre las parcelas que las componen, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la zona y cumpliendo el resto de parámetros (alturas, ocupación etc).

Sobre la presente parcela 147 la ordenanza establece los siguientes parámetros específicos:

- Superficie de parcela. 3.485,00 m²
- Uso. Residencial plurifamiliar.
- Superficie construida. 14.811,00 m² sobre rasante
- Número máximo de plantas. Ocho plantas.
- Ocupación máxima. 60%.
- Edificabilidad. 4,25 m²/m².

Lo que comunico a los efectos oportunos.

Toledo, 24 de febrero de 2009.

Fdo. J. Ignacio Álvarez Ahedo.
Arquitecto Municipal.