

**PLAN ESPECIAL DE LA ERMITA DEL VALLE
CASCO HISTORICO DE TOLEDO**

Documento septiembre 2018

PLAN ESPECIAL DE LA ERMITA DEL VALLE CASCO HISTORICO DE TOLEDO

INDICE

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
2. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.
3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PECHT
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

1. GENERALIDADES
2. CONDICIONES DE DESARROLLO

ANEXO PLANOS

PROYECTO DE EJECUCION DE PASARELA

PLAN ESPECIAL DE LA ERMITA DEL VALLE CASCO HISTORICO DE TOLEDO

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1. Objeto de la formulación del Plan Especial

Por encargo del Consorcio de la Ciudad de Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma correspondiente al inmueble denominado Ermita del Valle, con el fin de dotar al mismo de una mejor accesibilidad peatonal, para lo que se ha previsto la colocación de una pasarela de nueva creación.

El citado inmueble se encuentra dentro del ámbito relativo al Casco Histórico de Toledo.

En el momento actual 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 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

En el citado Plan General se relegan todas las determinaciones del Casco Histórico de Toledo al Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (en adelante PECHT), que se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 1997 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997).

Debido a que por parte del Consorcio de la ciudad de Toledo, se pretende realizar un nuevo acceso a este inmueble, que está declarado Bien de Interés Cultural, y al estar calificado el mismo como uso Dotacional es necesario redactar el denominado Esquema Director, que recoge el artículo 2.13 de las normas urbanísticas del Plan Especial cuando se vaya a actuar en espacios libres. A su vez este deberá modificar el Esquema Director aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno de 14 de junio de 2000.

No obstante, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 8 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, el artículo anterior ha quedado redactado de la siguiente forma:

Artículo 2.13.- Parcelas con espacio libre o jardín.

3. En los casos de grandes equipamientos, se podrá redactar un Plan Especial del inmueble que ajuste estas prescripciones, a la vista del programa funcional del conjunto, aunque siempre respetando los criterios de reducción de densidades que presiden el presente Plan Especial.

Por este motivo se redacta el presente Plan Especial de la Ermita del Valle para ubicar una pasarela en el espacio libre existente.

1.2. Situación.

La zona objeto de ordenación se encuentra al norte de la carretera del Valle, que circunvala al Casco Histórico de Toledo al sur del río Tajo, en la zona más alta del rodadero que conforma el margen izquierdo del río, como se puede ver en la siguiente imagen.



1.3. Parcela catastral

La parcela catastral cuenta con la referencia 4316301VK1141E0001MI, cuya ficha se adjunta.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4316301VK1141E0001MI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR CIRCUNVALACION
45002 TOLEDO [TOLEDO]

USO PRINCIPAL
Religioso

AÑO CONSTRUCCIÓN
1948

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
757

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR CIRCUNVALACION
TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
757

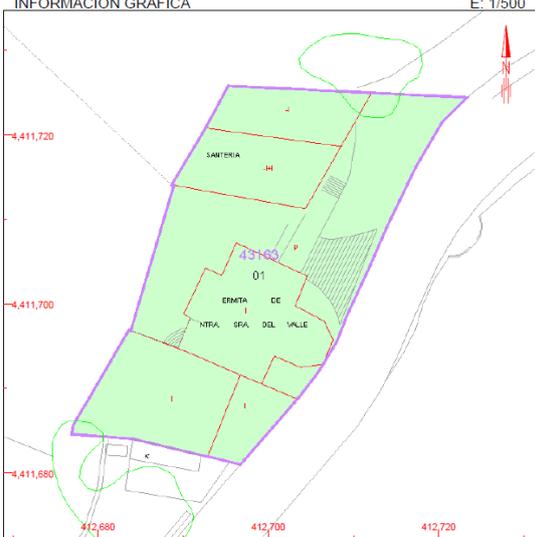
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
1.088

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
RELIGIOSO	1	00	01	361
COMERCIO	1	00	02	121
OCIO HOSTEL	1	00	03	56
OCIO HOSTEL	1	-1	01	219

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

412.720 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Jueves , 20 de Septiembre de 2018

- 412.720 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

1.4. Superficie y linderos

La superficie de la parcela asciende a 1.088 m2, contando con una superficie construida de 757 m2, según los datos catastrales, divididos entre dos edificios.

El primer edificio corresponde con la propia Ermita que da nombre a este espacio, que dispone de varios volúmenes sobre los que desataca la cubierta a dos aguas y la espadaña de la misma. A la Ermita se accede a través de un patio abierto al que se llega desde una escalinata exterior que enlaza con la acera de la propia carretera.



El segundo edificio corresponde con una construcción situada al este del terreno, que se asienta en la propia ladera del rodadero del río Tajo, y que dispone de un uso terciario destinado a restaurante, pero vinculado a la propia Ermita, el cual fue objeto de un anterior Esquema Director de este edificio.



2. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial es de la clase del Plan Especial de Conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico que, de acuerdo con el TRLOTAU. Asimismo el artículo 85 del Decreto 24812004, de 14 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 211998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), que dice lo siguiente:

Artículo 82. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico deberán establecer las siguientes determinaciones:

- 1. Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda.*
- 2. Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.*
- 3. Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.*
- 4. Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.*
- 5. Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar.*

Para este tipo de Plan Especial el Reglamento no establece una documentación precisa que deba contener, si bien en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento establece que:

*La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen.
Se formalizará tanto en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.*

El presente 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 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 POM, 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.

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO

3.1. Normas urbanísticas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

En el documento del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo el inmueble no se encuentra dentro de ningún sector de rehabilitación integral. En función de ello no será de aplicación las determinaciones que al respecto se establecen para estas unidades.

El inmueble se encuentra catalogado individualmente con nivel M, como edificio Monumental. En este tipo de nivel de protección se permiten las obras recogidas en el artículo 1.9 de las ordenanzas del PECHT, que establecen lo siguiente:

- a) *Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.*
- b) *Las de reestructuración edificatoria en los siguientes casos:*
 - *Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.*
 - *Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.*
 - *En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.*

En este tipo de nivel de protección no se permiten las obras de demolición o sustitución.

El inmueble no se encuentra en ninguna de las zonas arqueológicas específicas previstas en el documento. Tampoco se encuentra dentro de las actuaciones en infraestructura previstas. Se encuentra calificado como Equipamiento, para uso social, asistencial y recreativo. En tal sentido es de aplicación las determinaciones definidas en el artículo 1.29 de la normativa del PECHT, con la limitación de usos siguiente:

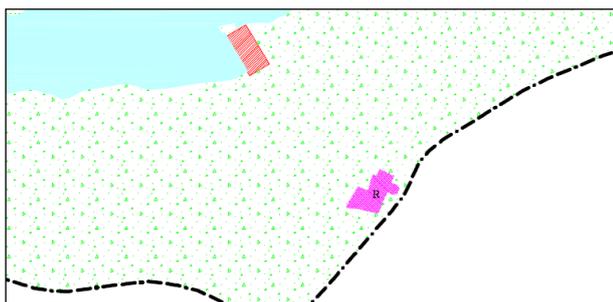
1. *En la zona de equipamientos se incluyen los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés histórico-monumental.*
2. *Su regulación específica se contiene en el Título III de las presentes Ordenanzas.*

En este sentido es importante recoger el artículo correspondiente con la definición y modalidad de implantación en la parcela y formas arquitectónicas admisibles

1. Son parcelas destinadas a equipamientos las que tienen esta calificación en el presente Plan Especial, reflejada en el plano correspondiente.
2. Los equipamientos pueden ocupar la parcela total o parcialmente, de acuerdo con la asignación pormenorizada de usos que se contiene en el propio Plan Especial.
3. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de reestructuración edificatoria o urbanística, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Casco Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.
4. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior las disposiciones de las presentes Ordenanzas relativas a la composición, morfología y uso de los materiales tendrán meramente carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida y ser informado preceptivamente por la Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo.

El edificio de la Ermita se encuentra calificado como Equipamiento en el PECHT, siendo de aplicación las determinaciones específicas de las ordenanzas del mismo.

No obstante en el emplazamiento en el que se propone la nueva pasarela se encuentra calificado como Espacios libres públicos, espacios no edificables.



Estas zonas se recogen en el apartado 4.f) del artículo 4.6 del Título IV de las normas urbanísticas del citado PECHT:

- f) los demás espacios no edificables públicos corresponden en gran parte a los rodaderos, lugares de pendiente acusada e intransitables, en los que se marca el contraste entre el basamento natural del emplazamiento de Toledo y el carácter artificial de las cotas altas.

En el apartado 4 del artículo 4.8 relativo a las Condiciones aplicables a los espacios libres privados indica:

- No se permitirán más actuaciones que las previstas específicamente en el artículo 2.13 de las presentes Ordenanzas.

Y este artículo tras la Modificación Puntual número 8 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, ha quedado redactado de la siguiente forma:

Artículo 2.13.- Parcelas con espacio libre o jardín.

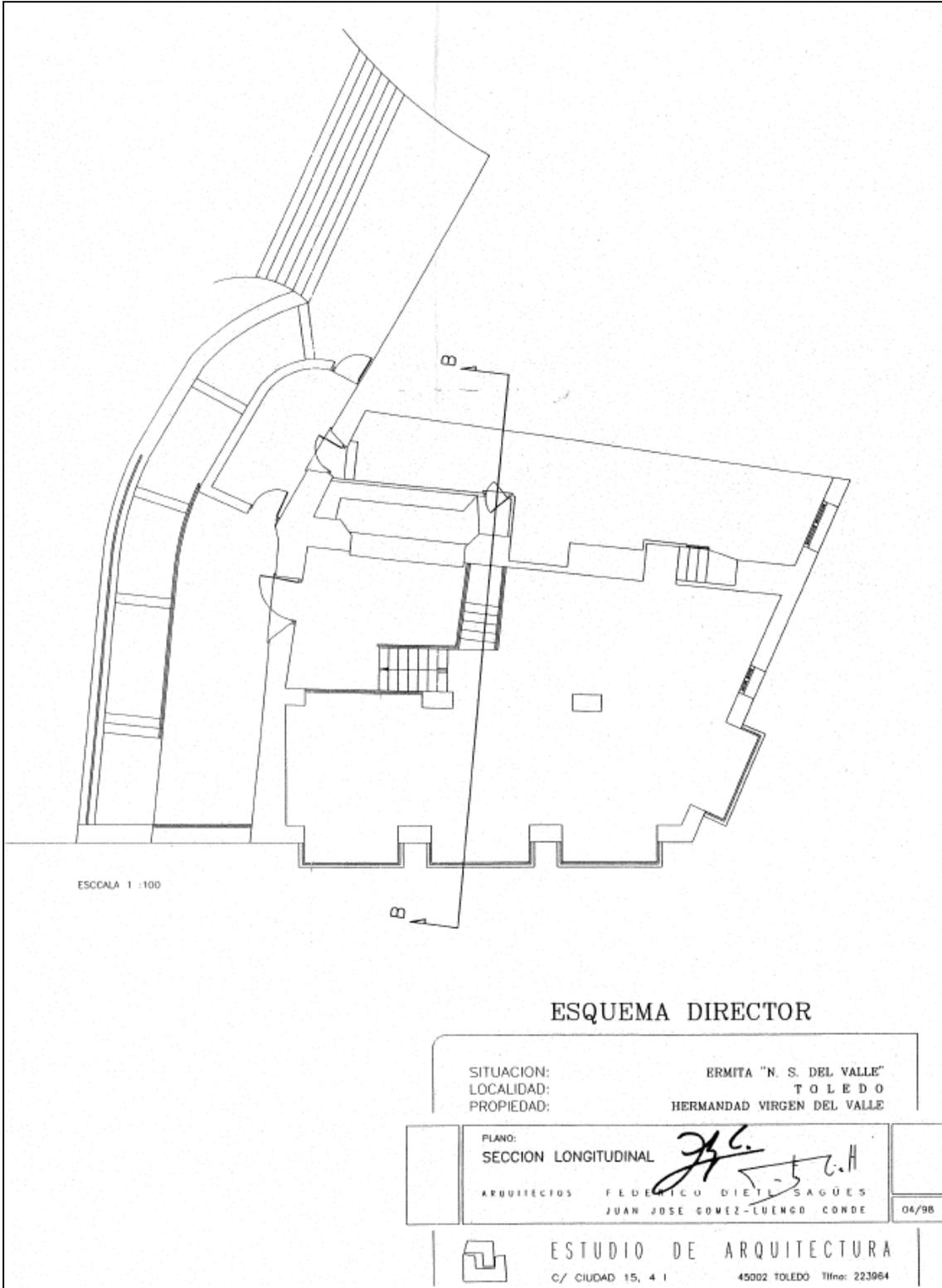
3. En los casos de grandes equipamientos, se podrá redactar un Plan Especial del inmueble que ajuste estas prescripciones, a la vista del programa funcional del conjunto, aunque siempre respetando los criterios de reducción de densidades que presiden el presente Plan Especial.

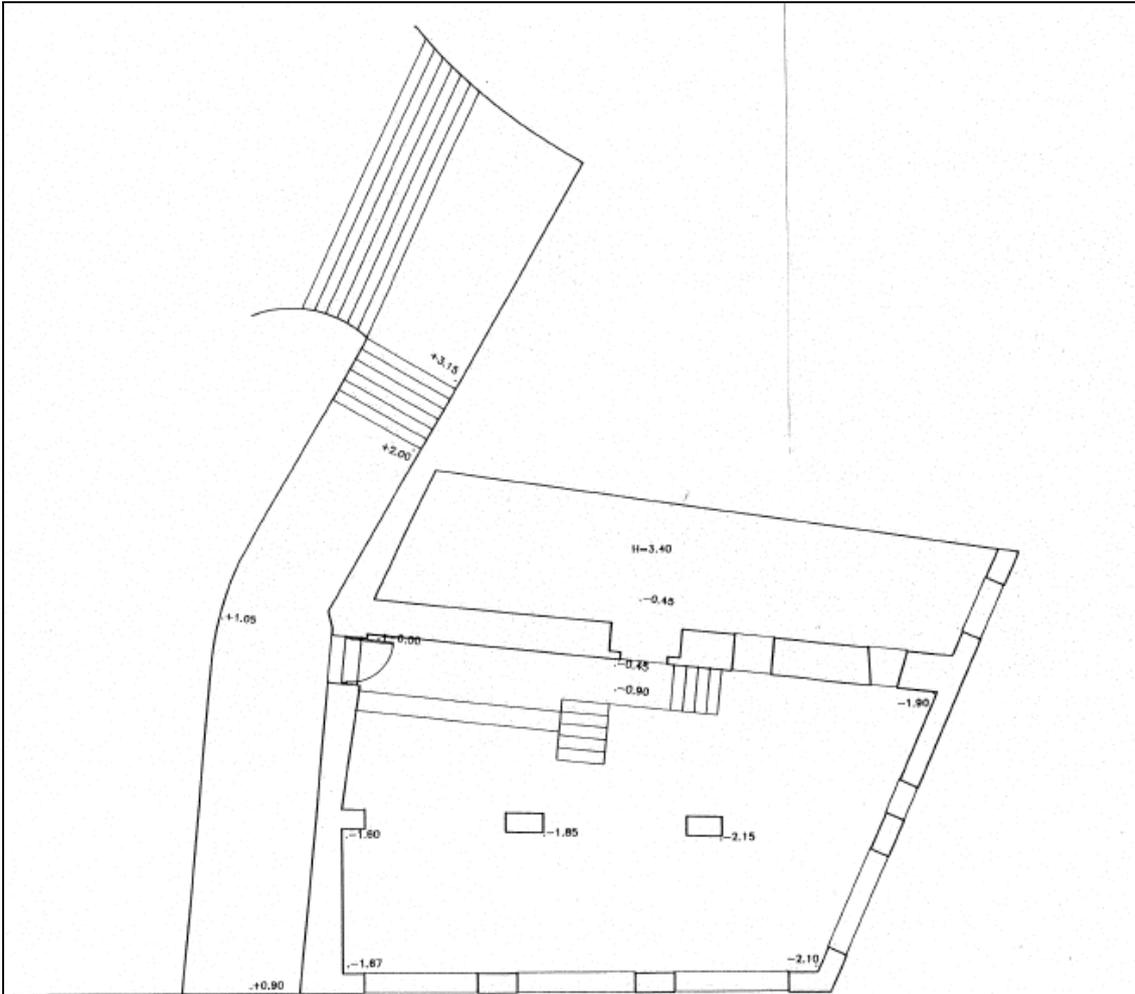
3.2. Esquema Director de la Ermita del Valle aprobado el 15 de junio de 2000.

En aplicación de los preceptos del Plan Especial sobre este inmueble se redactó un Esquema Director que fue aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno de 15 de junio de 2000, para permitir un uso terciario vinculado a un club social de la Ermita dentro del edificio auxiliar de la misma, que afectaba a los accesos y aforos del inmueble.

Este esquema director únicamente alteraba parte de la fachada noreste del edificio auxiliar, pero sin aumentar la superficie construida.

En la documentación gráfica, que se adjunta a continuación, figuraba la zona exterior de acceso a este edificio, en la zona en la que en el momento actual se propone una nueva pasarela.





SUPERFICIES EXTERIORES

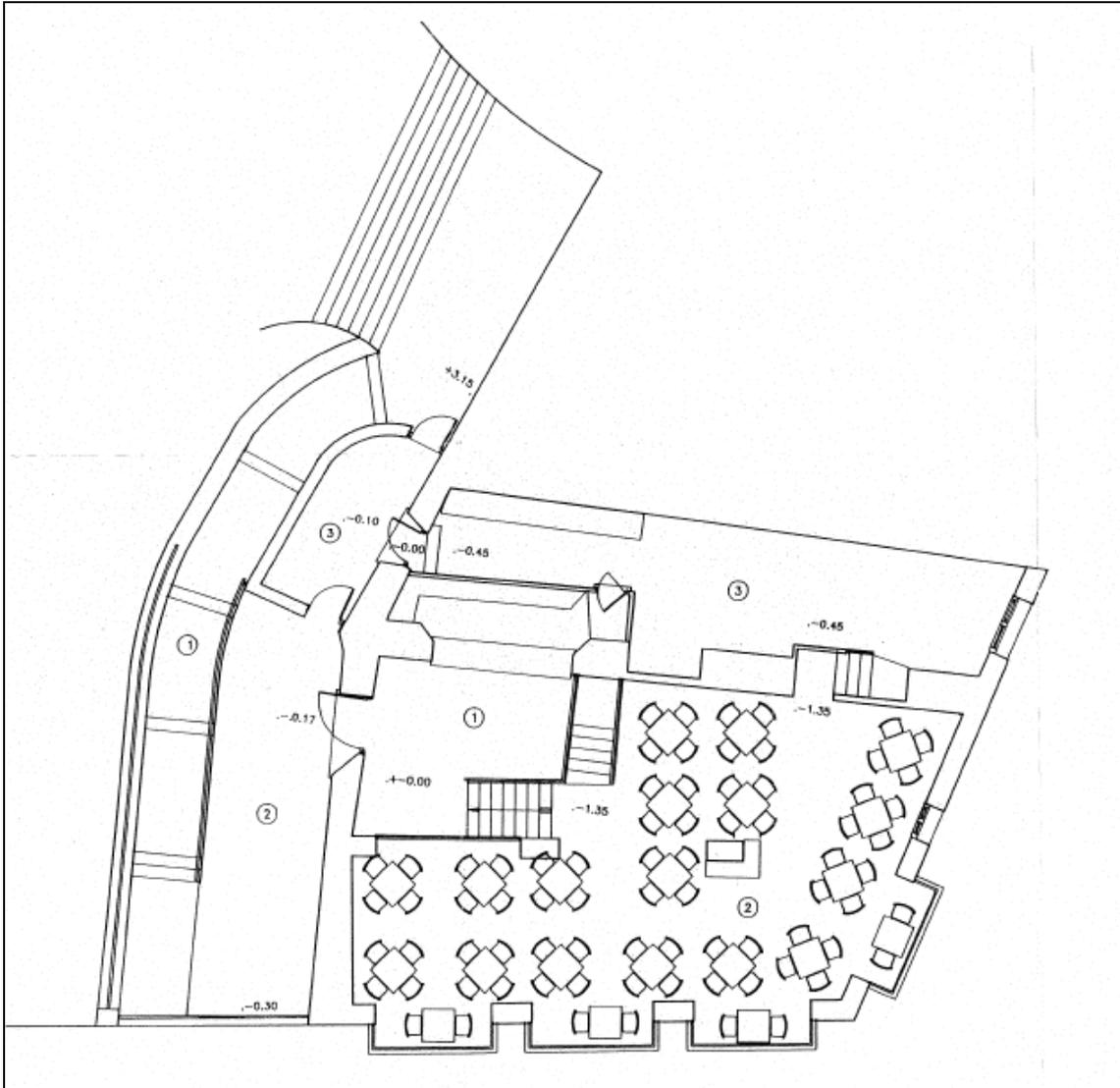
1.- RAMPA DE ENTRADA	26.50 m2
2.- PATIO DE ENTRADA	30.33 m2
3.- PATIO ALMACEN	10.48 m2
TOTAL	67.31 m2

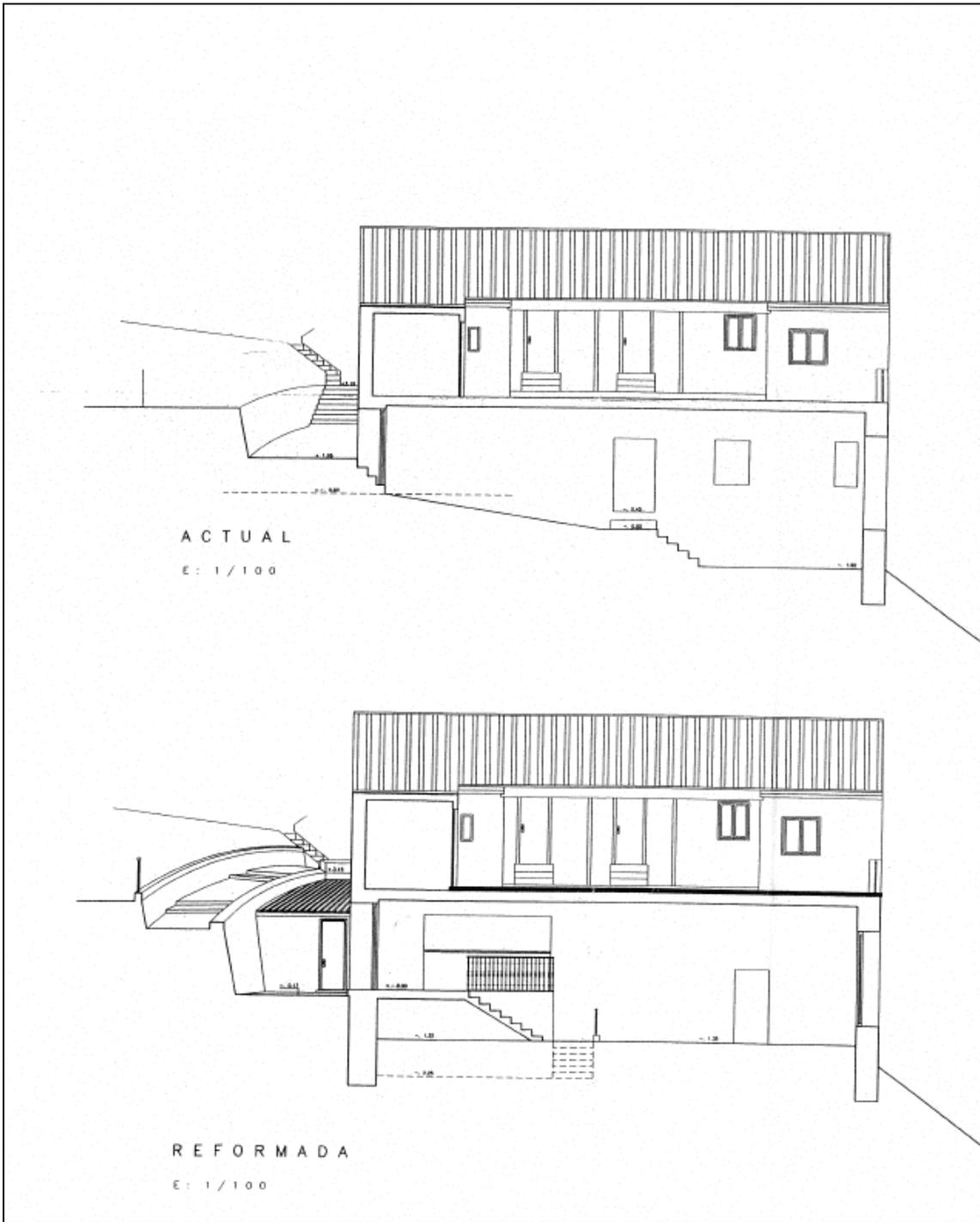
CUADRO DE SUPERFICIES

1.- VESTIBULO - BAR	27.70 m2
2.- RESTAURANTE	93.05 m2
3.- COCINAS	39.18 m2
4.- ASEOS	13.70 m2
TOTAL	173.63 m2
CONSTRUIDA	223.00 m2

PROPIETARIO:	HERMANDAD VIRGEN DEL VALLE
ARQUITECTOS :	FEDERICO DIETL, SAGÜES JUAN-JOSE GOMEZ-LUENGO CONDE
ESTUDIO:	c/ CIUDAD 15, 4-I. (T O L E D O)
Tlfn. y Fax:	925-223984

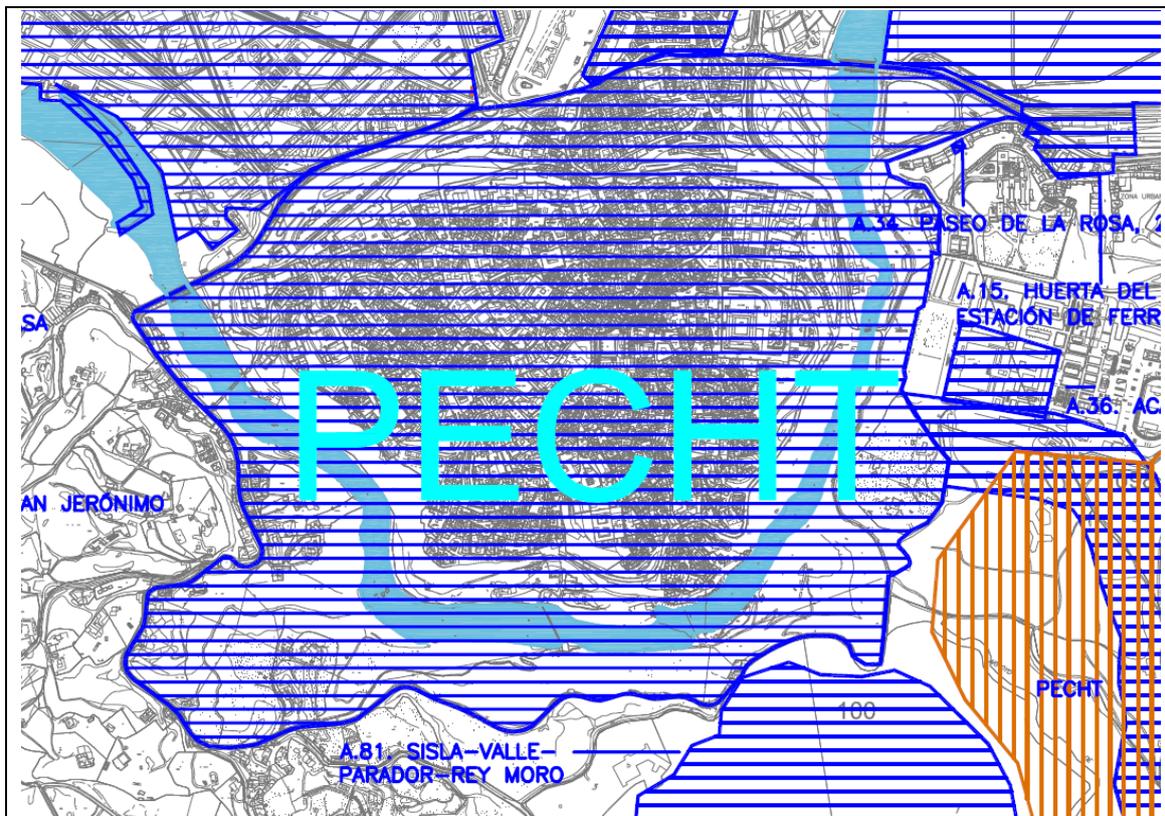
ESCALA 1:100 TOLEDO - 9 - 1997





4. AFECIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Esta unidad está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.



En este sentido tanto el presente Plan Especial como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha así como obtener la Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Especial no afecta a 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 únicamente la modificación de un espacio exterior privado con la inclusión de una pasarela.

Por tanto el presente Plan Especial no afecta a la ordenación estructural.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

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

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

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1. Propuesta del Plan Especial: Alineaciones

No se modifican las alienaciones previstas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

3.2. Propuesta del Plan Especial: Adecuación al espacio existente

En el presente Plan Especial se mantienen las mismas tipologías existentes en el vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Únicamente se afecta al espacio libre del inmueble con la aparición de un elemento estructural que compone la pasarela y que dota a la Ermita de un nuevo acceso peatonal accesible, de forma que se mantienen las actuales escaleras, pero la pasarela sobrevuela el espacio interior libre citado.

La citada pasarela se puede ver en el anexo de este Plan Especial en el que se incluye el proyecto de la misma, con el fin de analizar la incidencia en el medio en el que se inserta. La pasarela no se debe entender como una superficie construida a efectos de aprovechamiento, sino como un elemento auxiliar que permitirá mejorar la accesibilidad al edificio, con independencia de la ocupación o del vuelo que genera.

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 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 46.1º y 4º del citado reglamento.

2. CONDICIONES DE DESARROLLO

Las obras de mejora de la accesibilidad de la Ermita del Valle se ejecutarán directamente por el Consorcio de la Ciudad de Toledo, que deberá obtener la disponibilidad del suelo sobre el que se va a ejecutar la presente obra.

El proyecto deberá ser autorizado por la Comisión Especial de Patrimonio.

Toledo, septiembre de 2018

EL ARQUITECTO,
Fdo.: Francisco Jurado Jiménez

