



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 8  
PLAN ESPECIAL CASCO HISTORICO DE TOLEDO**

**AYUNTAMIENTO DE TOLEDO**

Documento mayo 2018

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 8  
PLAN ESPECIAL CASCO HISTORICO DE TOLEDO**

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

**DOCUMENTO II. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

**DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS.**

**DOCUMENTO IV. PLANOS DE ORDENACION.**

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 8  
PLAN ESPECIAL CASCO HISTORICO DE TOLEDO**

**DOCUMENTO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

# **MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 PLAN ESPECIAL CASCO HISTORICO DE TOLEDO**

## **DOCUMENTO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **MEMORIA INFORMATIVA**

1. GENERALIDADES.
2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN.
3. INFORMACION
  - 3.1. SITUACIÓN
  - 3.2. SUPERFICIE Y LINDEROS
  - 3.3. ESTUDIO DEL MEDIO FISICO
  - 3.4. PROPIEDADES.
  - 3.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
  - 3.6. EDIFICACIONES CATALOGADAS.
4. CONDICIONANTES URBANISTICOS.
  - 4.1. NORMATIVA DE APLICACION.
    - 4.1.1. LEGISLACION GENERAL DE APLICACION.
    - 4.1.2. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN GENERAL.
    - 4.1.3. NORMAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
  - 4.2. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION
  - 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.
  - 1.2. ALTERNATIVAS POSIBLES.
  - 1.3. ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
  - 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD.
  - 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA ARTICULO 64 RPLOTAU
2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS
3. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
4. DELIMITACION DE AREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE
5. PARCELACIÓN ORIENTATIVA

### **ANEXO DE MEMORIA.**

- A.1. FICHAS CATALOGO INMUEBLES

**MEMORIA INFORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

## **1. GENERALIDADES**

### **1.1. Antecedentes y objeto general de la modificación.**

Se redacta la presente Modificación puntual número 08 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (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).

El presente documento se redacta de oficio por los Servicios Técnicos de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo

El documento servirá de base para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (Decreto Legislativo de 28 de diciembre de 2004, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de enero de 2005), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (y que en adelante se identifican como TRLOTAU y RPLOTAU).

La presente modificación puntual se divide en varias modificaciones cuyo objeto son los siguientes:

- A.** Ordenación detallada del Corral de Don Diego.
- B.** Modificación de las alineaciones de la manzana catastral 28282.
- C.** Modificación del actual uso dotacional en la parcela catastral 2529607.
- D.** Modificación de la calificación de las parcelas catastrales 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.
- E.** Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales.
- F.** Modificación de las ordenanzas.

### **1.2. Modificaciones anteriores**

Sobre dicho documento se han realizado las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual 01. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Modificación del artículo 2.15 relativo a permitir un aumento de edificabilidad en usos hoteleros.
- Modificación puntual 02. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2000 (pendiente de publicación en el DOCM). Relativo a la modificación de alturas en la Bajad del Calvario.
- Modificación puntual 03. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Relativa a la modificación de la parcela 22277-02, conocida como Casa del Armiño y la parcela 21250-04 anexa al Museo del Greco y la modificación de calificación en el callejón de la Granja.
- Modificación puntual 04. Suspendida su tramitación
- Modificación puntual 05. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2003 (DOCM número 179 de 22 de diciembre de 2003). El objeto de la misma es la de modificar el uso previsto en la parcela catastral 23267-02, situada entre la Calle de Rojas y la Plaza Marrón.
- Modificación puntual 06. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 26.06.2006). Relativo a la modificación del artículo 2.15, incluyendo la exigencia de licencia para las divisiones horizontales.
- Modificación puntual 07. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 19.01.2007). Relativa a reajustes en las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 20260-41, sita en la calle del Ángel.

### **1.3. Tipo de Plan Especial.**

La función del presente Plan Especial es el establecido en el artículo 85 RPLOTAU, ya que desarrollan la ordenación detallada del POM en el ámbito concreto al que se refieren:

*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.*

El presente Plan Especial es de la clase del Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo según establece el artículo 2 del artículo 86 RPLOTAU, que dice lo siguiente:

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

Como consecuencia de lo establecido en el artículo 86 los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar la ordenación detallada y, en su caso, la ordenación estructural, establecida en el Plan. Esta modificación debe ser consecuencia de las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuando la capacidad de las dotaciones públicas o potenciando la utilización del patrimonio edificado.

El artículo 87 del Reglamento, 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 delimitación 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 una 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 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.

## **2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN.**

El presente Plan Especial se redacta con el fin de poder modificar el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo de acuerdo con sus determinaciones de planeamiento urbanístico. Con el mismo

se podrá detallar la ordenación concreta de cada una de las zonas afectadas por esta modificación, que corresponde en todas ellas con parcelas y manzanas de suelo urbano consolidado.

De esta forma la presente unidad de actuación se desarrolla con un Plan Especial de Reforma Interior en el que se mantiene la ordenación estructural del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo y el Plan Especial del Casco Histórico, por lo que no existe ninguna innovación a la ordenación del mismo, ya que actualmente esta zona está clasificada como suelo urbano consolidado.

Por este motivo el presente documento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU, en su apartado a) que determina que para el desarrollo de la actividad de ejecución de una unidad se requerirá la aprobación del *planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.*

El desarrollo de todas las zonas afectadas no requiere proyecto de urbanización alguno, salvo la zona del Corral de Don Diego, que por afectar a suelo de titularidad pública se desarrollará posteriormente con un Proyecto de Urbanización de la zona central de la manzana que se ejecutará directamente por el Ayuntamiento de Toledo, al tratarse de una obra pública.

## **2.A. Corral de Don Diego**

Esta modificación afecta al Sector de Rehabilitación Integral denominado Corral de Don Diego. La modificación objeto de este Plan Especial abarca las parcelas situadas en la manzana catastral 27278, situada dentro del Casco Histórico de Toledo. Todas ellas se encuentran dentro del citada Área de Rehabilitación Integrada número 1 de esta zona, que corresponde con el ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Asimismo en esta zona la modificación se redacta asimismo con el fin de poder detallar y ajustar las alineaciones, las rasantes y la ordenación de los volúmenes de las parcelas catastrales 27278/15, 27278/09, 27278/08 y 27278/22 incluidas dentro del Sector 1 Área de Rehabilitación Integral del Corral de Don Diego del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Esta modificación permitirá cumplir los objetivos de la ordenación del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo en cuanto a definir los límites de los espacios edificables y el suelo público destinado a crear un nuevo espacio interior de dominio público. Este espacio permitirá conectar la calle Trastamara con la cuesta de la Mona y con la Plaza Mayor, estableciendo un nuevo eje peatonal ahora inexistente y de gran interés, siguiendo las determinaciones del Plan Especial del Casco Histórico.

En la memoria del PECHT se establecía en el capítulo correspondiente a los sectores de Rehabilitación Integrada lo siguiente con respecto al sector 1 Corral de Don Diego:

### *1. Corral de Don Diego:*

*Con esta actuación se pretende la recuperación de una manzana de alto valor patrimonial y urbano, características de la estructura de la ciudad. La intervención va dirigida en tres sentidos: La recuperación de las edificaciones de interés, la construcción de nuevas viviendas integradas en la estructura de la pieza y la reurbanización y ampliación del espacio público interior, abriéndolo al uso público.*

*La manzana cuenta con un proyecto de intervención que el PECHT incorpora, aunque adecuando algún aspecto a la protección de algún edificio del emplazamiento.*

Dentro del sector se encuentra el Salón Rico que corresponde con un Bien de Interés Cultural.

El PECHT establecía la actuación en este sector sobre la base de una propuesta redactada, en su día, por la empresa AUIA S.L. y que conllevaba una actuación integrada de rehabilitación, restauración arqueológica, y nueva vivienda, estructuradas en la reurbanización del Corral y en la creación de nuevos espacios de uso público. Esta modificación puntual mantiene la citada propuesta del PECHT y reajusta las alineaciones de las nuevas edificaciones con el fin de ajustarse a las distintas decisiones que se han ido tomando al respecto para este sector y que se resumen en las siguientes:

- a) Adquisición, por permuta, del inmueble correspondiente con el Salón Rico, así como por las antiguas construcciones colindantes al mismo. Con esta adquisición se obtiene asimismo el espacio abierto libre en lo que se refiere al sobre rasante, ya que la propiedad del subsuelo pertenece a otra propiedad.
- b) Estudio y análisis del sector de rehabilitación integrada.
- c) Presentación ante el Banco Europeo de Inversiones (BEI) de la propuesta de actuación para la obtención de una subvención para la reurbanización del conjunto.
- d) Redacción de un proyecto de reurbanización, que incluye la demolición de las construcciones de la calle Trastamara e inicio de los trabajos arqueológicos en la futura plaza.
- e) Restauración del inmueble correspondiente con el Salón Rico.
- f) Redacción de un anteproyecto completo de las futuras construcciones públicas y privadas con el fin de conocer la viabilidad de la actuación.
- g) Convenio entre la Empresa Municipal de la Vivienda y los propietarios del subsuelo y de las construcciones colindantes a fin de concretar los aprovechamientos resultantes. Todo ello para poder actuar sobre el terreno y una permuta con el propietario de la parcela catastral 27278/08 para poder actuar sobre la finca y poder demoler la construcción, permitiendo en esa zona realizar el acceso al nuevo espacio público.

De igual forma esta modificación puntual corrige diversos errores advertidos en el documento del anterior Plan Especial del Casco Histórico, y que se detallan en el apartado 3 de esta memoria y que se puede resumir en los siguientes:

- Errores de adscripción de suelos de titularidad privada como suelos públicos a obtener.
- Errores de alineaciones de construcciones existentes anteriores al PECHT.
- Errores de las alturas asignadas inferiores a las alturas existentes.

Tras la aprobación, en su caso, del presente PERI, se deberá complementar la zona con la conclusión de las obras de urbanización del espacio público central. Al mismo tiempo se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación para poder desarrollar el presente terreno, todo ello de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el reglamento de la citada ley (RPLOTAU).

Tal aspecto queda justificado, como se indicaba, en lo establecido en el artículo 87 del RPLOTAU que dice lo siguiente:

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.*

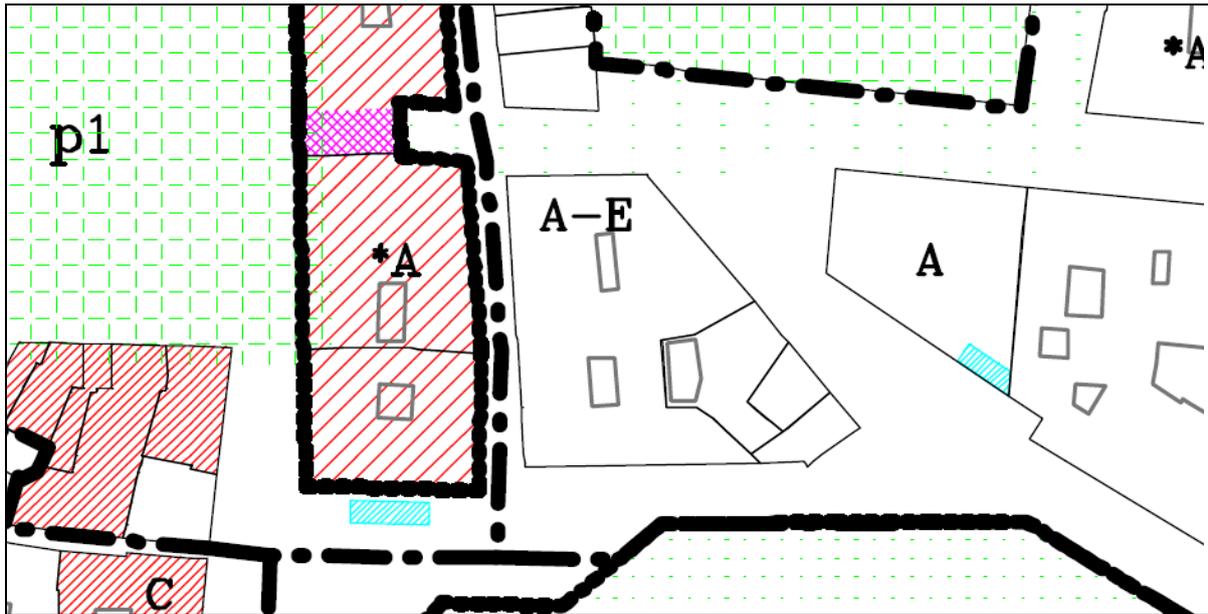
Con la presente modificación Plan Especial no se modifica ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural, manteniéndose el ámbito, el uso y los aprovechamientos previstos para el mismo.

Ante tales consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente Plan. El presente documento complementa el Plan de Ordenación Municipal vigente y se encuentra plenamente justificada de acuerdo con el artículo 85 RPLOTAU.

## **2.B. Manzana 28282**

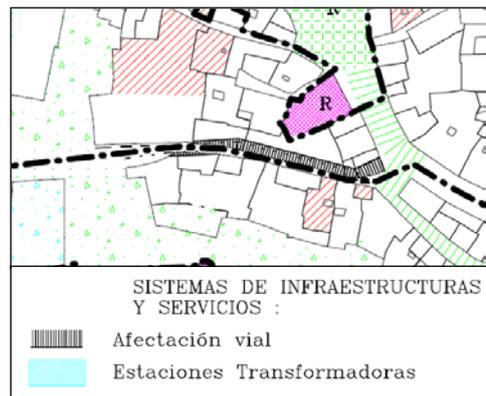
Se ha observado que en esta manzana catastral existe un error en cuanto a las alineaciones de la misma, en el plano de ordenación detallada del vigente Plan Especial. El objeto de esta modificación es corregir este error y modificar las alineaciones del documento vigente en cuanto a la parcela 28282-04VK1122H0001WZ.

En el PECHT esta zona no se define dentro de las edificaciones existentes ni dentro de las edificaciones con posibilidades de construir. Así se puede ver en el plano resumen del PECHT la alineación de la manzana, sin la esquina citada, sobre la que se permiten los usos correspondientes.



Se observa que en el PECHT se debía desconocer que se trataba de un espacio privado ya que no establece el procedimiento para la obtención de este suelo, como si lo efectúa en el resto de las ocasiones calificando el espacio a obtener como *afectación de vial*, tal y como por ejemplo se podía ver en la calle de la Granja en el ensanchamiento que se realizó hace varios años y que se puede ver en la imagen siguiente:

En el PECHT se recogían todas las modificaciones de las alineaciones que se preveían precisamente porque eran muy reducidas y se reflejaban todas ellas en el programa de actuación del mismo, que se resumía en el plano H.2.5 de infraestructuras.



Por último hay que indicar que en el espíritu del PECHT no existía ninguna indicación para la modificación de las alineaciones existentes en el caso Histórico, siguiendo así las recomendaciones habituales que se realizan para los centros históricos. De ahí que en el PECHT no existan modificaciones de alineaciones salvo las recogidas expresamente en el documento como *afectación de vial* y que son mínimas.

Por tanto se considera que se trata de un error gráfico del Plan Especial.

### 2.C. Parcela 25296-07

Se propone la modificación del uso previsto en esta parcela en el Plan Especial que originalmente es de equipamiento, debido a que este inmueble estaba adscrito a una administración que se ha transformado en la sociedad anónima mercantil, quedando desafectado el bien inmueble del dominio público.

En el plano de Zonificación H.2.1 del Plan Especial se califica el presente inmueble referencia catastral es 2529607VK1122H0001TZ como Equipamiento con ocupación total. Este uso corresponde con 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, regulándose por el Título III de las ordenanzas del PECHT.

En el artículo 3.2 de dicho Título se establecen las clases de equipamientos, atendiendo a la función que desempeñan, siendo los siguientes:

- Religiosos (R);
- Culturales (C);
- Sociales y recreativos (E);
- Administrativos (A);
- Docentes (D);
- Residenciales (J);
- Sanitarios y asistenciales (S);
- Abastecimientos y suministros (B).

En este caso el uso pormenorizado previsto es administrativo (A) dado que correspondía con el edificio de Correos y Telégrafos, como se puede ver en el plano de zonificación:



El apartado 3 del artículo 3.3 de las ordenanzas del PECHT establece las condiciones para la modificación de estos usos:

*3. El cambio de uso de los equipamientos administrativos y residenciales a uso principal hotelero y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación del presente.*

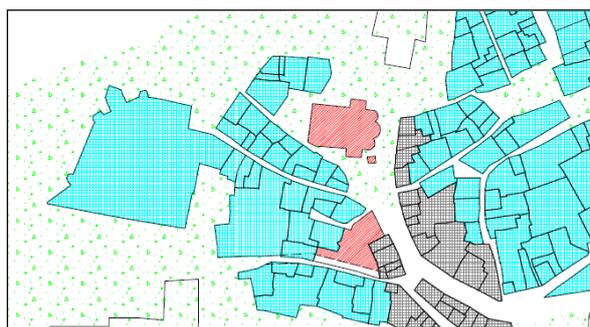
Por este motivo, y dado que se propone modificar un uso terciario en este inmueble, al haber quedado desafectado del dominio público, es por lo que está justificada la presente modificación puntual.

#### **2.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.**

Se propone la modificación del uso previsto en las parcelas catastrales 2431005, 2431020, 2431019 y 52 m<sup>2</sup> segregados de la parcela 2431002.

Se pretende rehabilitar e integrar todas estas parcelas en una actuación de uso terciario, a petición del titular de las mismas, para permitir la ampliación de la actividad existente en la parcela colindante.

De esta forma es necesario modificar el uso residencial que recoge el vigente Plan Especial, tal y como se observa en la imagen adjunta:



#### **E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales.**

En el Plan Especial se establece en una serie de inmuebles una calificación de equipamiento con carácter parcial, y para un uso social-asistencial-recreativo. Las parcelas afectadas se reseñan en el programa de actuación del Plan Especial, que establece que para la obtención de dicho equipamiento se debe actuar por expropiación. Las parcelas afectadas son las siguientes:

Equipo	Parcela
Ep2	23300.16
Ep3	25318.04
Ep4	26304.05
Ep6	25256.09
Ep7	26235.03

En todas las parcelas anteriores se propone la expropiación de una superficie aproximada de 240 m<sup>2</sup>, figurando un coste de 20,00 millones de pesetas del año 1997, fecha de aprobación del Plan Especial. Se detalla que estos equipamientos deberán disponer, como mínimo, de 240 m<sup>2</sup> de techo en planta baja o en la inmediatamente superior. En este sentido se advierte que la expropiación debe entenderse a la superficie citada como superficie construida, que habría que detraer de la superficie máxima construida en cada una de las parcelas correspondientes. Por este motivo la superficie de suelo que quedaría afectada estaría en función de la edificabilidad de la parcela y del número de alturas.

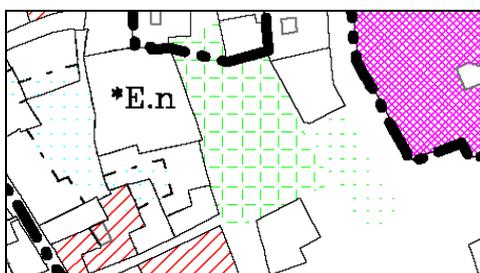
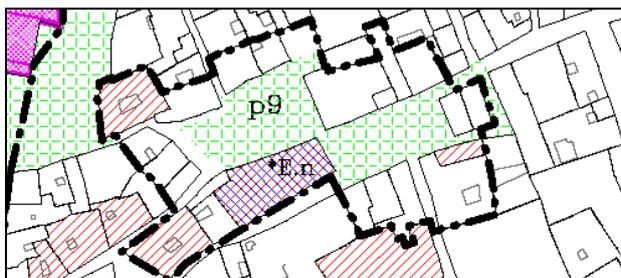
Se indica que hasta este momento no se ha procedido a efectuar ninguna de estas expropiaciones. Asimismo estos equipamientos no se recogían en el Plan de Ordenación Municipal de 2007 recientemente anulado.

Cada una de las parcelas anteriores se encuentra en una situación distinta en la actualidad, que se detalla a continuación:

Equipo	Situación	Parcela	Situación actual
Ep2	Calle Instituto	23300.16	Construido
Ep3	Plaza Zarzuela	25318.04	Vacante
Ep4	Callejón del Águila	26304.05	Construido
Ep6	Calle Ave María	25256.09	Construido
Ep7	Plaza Don Fernando	26235.03	Vacante

De los anteriores inmuebles tres de ellos se encuentran construidos en la actualidad y ocupados con usos residenciales, estando construidos antes de la aprobación del Plan Especial, lo que hace casi inviable la gestión para la obtención de dicho suelo.

Por este motivo estos equipamientos se mantendrían exclusivamente en las Plazas de la Zarzuela y Don Fernando. Estas dos parcelas se describen en las imágenes adjuntas, de los planos H.2.7 y H.2.8 del Plan Especial.



## 2.F. Modificación de las ordenanzas.

Tras la aplicación de las ordenanzas del vigente Plan Especial desde la fecha de su aprobación se han observado diversos aspectos que se deben actualizar en relación con la normativa surgida en los últimos años, así como revisar algunos aspectos interpretativos para facilitar la gestión diaria del mismo.

En este sentido se advierte que en las ordenanzas del Plan Especial existían referencias a legislación actualmente derogada, en especial en relación con la Ley del Suelo y la Ley de Patrimonio. Por este motivo se han incluido referencias a la nueva legislación y fundamentalmente a la siguiente:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010) y que se identifica en el texto de las ordenanzas de esta modificación como TRLOTAU.
- Reglamentos de desarrollo del TRLOTAU.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).

Por este motivo se propone una modificación de diversos artículos básicamente de los Títulos correspondientes con el régimen de usos y de edificación.

Asimismo se propone regular nuevos usos que han ido surgiendo en los últimos años, dentro de las competencias municipales y en el marco de este Plan Especial, en especial el relativo a los apartamentos turísticos o vacacionales.

Las modificaciones que se propone afectan a los siguientes artículos:

#### Título Preliminar. Disposiciones generales

- Artículo 1º. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 4º. Interpretación
- Artículo 5º. Competencia para la ejecución
- Artículo 6º. Forma de cita de disposiciones legales o reglamentarias.

#### Título I. Disposiciones generales para la protección del patrimonio histórico

##### Capítulo 1º. Situación de las parcelas y regímenes de protección

- Artículo 1.3.- Sectores de Rehabilitación Integrada.
- Artículo 1.4.- Sectores monumentales
- Artículo 1.5. Edificios con valor patrimonial.
- Artículo 1.7. Clases de obras

##### Capítulo 3º. Licencias de obras

- Artículo 1.10. Comprobación previa.
- Artículo 1.11. Control arqueológico.
- Artículo 1.13. Documentación
- Artículo 1.14. Recepción y registro de documentos.
- Artículo 1.15. Comisiones de Patrimonio Histórico de Toledo
- Artículo 1.17.- Información sobre licencias de obras menores otorgadas
- Artículo 1.18.- Autorización de obras por la Administración del Patrimonio Histórico
- Artículo 1.20.- Usos existentes
- Artículo 1.21.- Usos generales de compatibilidad
- Artículo 1.23. Otras limitaciones específicas

##### Capítulo 5º. Zonificación

- Artículo 1.24. Principios generales
- Artículo 1.25. Zona residencial.
- Artículo 1.26. Zona comercial.
- Artículo 1.31. Consultas
- Artículo 1.32. Cédula urbanística

##### Capítulo 7º. Protección de la legalidad urbanística

- Artículo 1.33. Obras y actuaciones ilegales.

#### Título II. Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo.

#### Capítulo 1º. Zonificación

- Artículo 2.3. Cubiertas
- Artículo 2.4. Fachadas.

#### Capítulo 2º. Caracteres tipológicos

- Artículo 2.7. Parcela.
- Artículo 2.8. Alineaciones.
- Artículo 2.11. Alturas.
- Artículo 2.13. Parcelas con espacio libre o jardín.
- Artículo 2.15. Coeficientes de edificabilidad.
- Artículo 2.16. Sótanos.

#### Título III. Disposiciones comunes a los equipamientos y servicios.

##### Capítulo 1º. Equipamientos

- Artículo 3.3. Implantación o modificación de usos.
- Artículo 3.4. Usos complementarios.

#### Título VI: Condiciones particulares de conservación de la edificación

##### Capítulo 1º. Deberes de Conservación, Uso y Rehabilitación

- Artículo 6.1. Disposiciones generales.

##### Capítulo 2º. Declaración de ruina.

- Artículo 6.3. Ruina de monumentos
- Artículo 6.4. Procedimiento para la declaración de ruina.
- Artículo 6.6. Ruina en inmuebles catalogados

##### Capítulo 3º. Edificación forzosa

- Artículo 6.7. Deber de edificar.
- Artículo 6.8. Edificaciones ruinosas o inadecuadas.

#### Título VII: Zonas de protección del entorno de Toledo

- Artículo 7.1. Definición

#### Título VIII: Gestión del Plan Especial

- Artículo 8.1. Ordenanza de ayudas a la rehabilitación
- Artículo 8.6. Oficina Municipal del Plan

Disposición transitoria

Disposición final primera

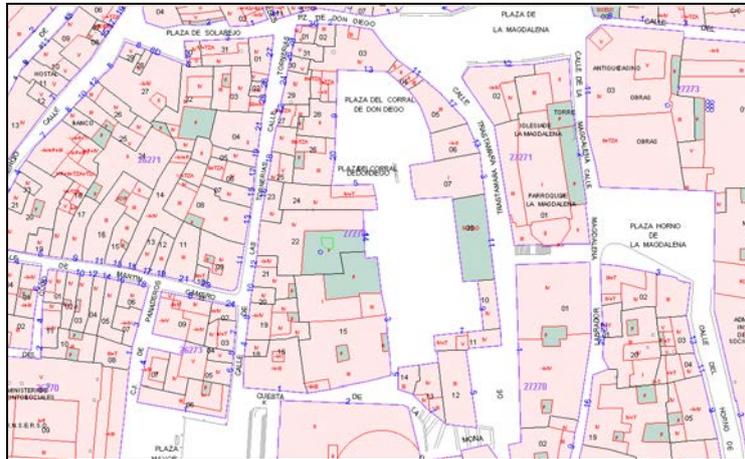
### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **3.1.- SITUACIÓN.**

### 3.1.A. Corral de Don Diego

La presente actuación se encuentra dentro del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. Esta modificación afecta a la manzana citada que se puede ver en el plano catastral siguiente y que corresponde con el número 27278. Esta manzana tiene los siguientes límites:

- Al norte con la Bajada del Corral de Don Diego.
- Al este con la Calle Trastámara.
- Al sur con la Cuesta de la Mona.
- Al oeste con la Calle de las Tornerías.



La manzana cuenta con las parcelas catastrales 27278-01 a 27278-16, 27278-18 a 27278-31. La totalidad de las mismas se encuentran ocupadas por edificaciones a excepción de las siguientes:

- La parcela 27278/08, de titularidad pública tenía unas construcciones que se han demolido y que daban frente a la calle Trastamara.
- La parcela 27278-09 corresponde con la zona vacante de titularidad municipal, que corresponde con el patio central del Corral de Don Diego. Dentro de esta parcela se encuentra el Salón Rico que se encuentra en rehabilitación por parte del Ayuntamiento de Toledo, y asimismo en el subsuelo se encuentran diversas bóvedas de titularidad privada.



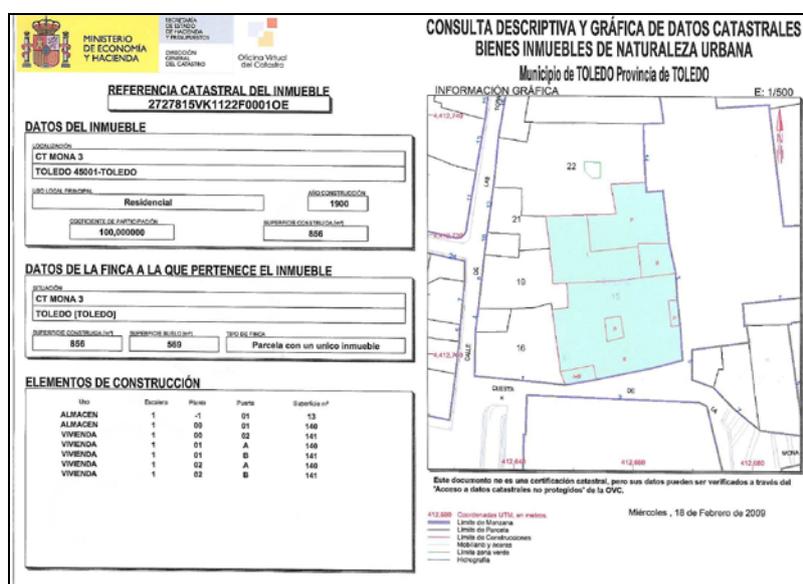
Dentro de las parcelas afectadas conviene citar algunas particularidades de algunas de ellas, como consecuencia de los errores que se han detectado en el documento del Plan Especial del Casco Histórico que conviene citar:

a) Parcela 27278/15.

Cuenta con dos zonas definidas. La primera corresponde con la construcción a que da frente la calle y que cuenta con tres plantas de altura alrededor de un patio central, más una zona de semisótano, y que cuenta con una superficie de 300,65 m<sup>2</sup>.

La segunda corresponde con la zona posterior de la misma parcela catastral 27278/15, y da frente al patio central del Corral de Don Diego. Esta zona conocida como Tostadero de Café, contaba con dos pequeñas edificaciones de una y dos plantas sobre rasante y un sótano. Esta zona está enlazada a la parcela y propiedad anterior. Se encuentra parcialmente construida, si bien entre los años 2007 y 2008 fue demolida para realizar los estudios previos y la intervención arqueológica correspondiente. Cuenta con una superficie de 281,00 m<sup>2</sup>. Sobre este terreno existe un convenio suscrito entre la Empresa Municipal de la Vivienda y la propiedad para la gestión de esta zona, con el fin de permitir construir sobre el subsuelo, ya que este es privativo y sin embargo el espacio superior pertenece al Ayuntamiento de Toledo.

En la ficha catastral de las dos parcelas anteriores figura una superficie de 569 m<sup>2</sup>, si bien según una reciente medición asciende a una superficie de 581,65 m<sup>2</sup>.



En el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, se califica una zona como como espacio no edificable libre público.

b) Parcela 27278/08.

Corresponde con el inmueble situado en la calle Trastamara número 11, y que cuenta con acceso desde esta calle y en la actualidad está libre de edificación, tras la demolición efectuada por la Empresa Municipal de la Vivienda. Anteriormente se encontraba ocupada por un edificio taller de planta baja a nivel de calle y un semisótano con acceso desde el patio interior, en el entorno del Salón Rico, a una cota de 3 metros con respecto del nivel de calle.

El edificio fue objeto de una permuta y pasó a ser de titularidad municipal. Obtenida la propiedad fue demolida para permitir el acceso al espacio público. El inmueble es propiedad pública del Excmo Ayuntamiento de Toledo.

En la ficha catastral figura una superficie de 153, si bien según una reciente medición asciende a una superficie de 159,10 m<sup>2</sup>.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA  
Municipio de TOLEDO Provincia de TOLEDO**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2727808VK1122F0001LE

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL TRASTAMARA 11 Suelo  
TOLEDO 45001-TOLEDO

REGIMEN JURÍDICO:  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

UBICACIÓN:  
CL TRASTAMARA 11  
TOLEDO (TOLEDO)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 153 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**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 OGC.

Miércoles, 18 de Febrero de 2009

El citado inmueble cuenta un espacio libre público según el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, reseñándose que la edificación era a demoler.

c) Parcela 27278/09.

Parcela interior del Corral de Don Diego, y que tiene dos titularidades distintas. La correspondiente al sobre rasante es de titularidad pública y pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, por adquisición al anterior propietario, y la correspondiente al bajo rasante es de titularidad privada.

Se trata de un espacio de forma irregular, tendente al rectángulo, que está elevado, sobre el nivel del primer patio de la manzana al que se une por el lindero norte y del que recibe el nombre de *Corral de Don Diego*. Al mismo tiempo está elevado sobre la calle Cuesta de la Mona con la que contacta en un estrechamiento situado entre otras parcelas de la manzana. El nivel con relación a la calle Trastamara se sitúa bajo la rasante en unos tres metros. Topográficamente este espacio es plano y en la actualidad se encuentra dividido en dos niveles, el principal que da acceso al Salón Rico y al primer patio de acceso, y el segundo, que se encuentra a menos cuatro metros, y que da acceso a las bóvedas situadas en el subsuelo.

El presente espacio cuenta con una superficie de 788,42 m<sup>2</sup>., incluido el solar donde se ubica el Salón Rico

Dentro de este espacio se sitúa la construcción conocida como Salón Rico, que pertenece asimismo al Excmo. Ayuntamiento de Toledo y que corresponde con una construcción declarada Bien de Interés Cultural y que tiene 146,25 m<sup>2</sup> de superficie. Esta construcción se encuentra en rehabilitación por parte del propio Ayuntamiento de Toledo para destinarla a un uso dotacional cultural.

En la actualidad este espacio carece de ficha catastral, tal y como se puede ver en la imagen anterior obtenida de la oficina virtual del catastro.

Esta parcela cuenta con cinco zonas que cuentan con calificaciones distintas.

- La zona vacante se encuentra calificada como un espacio libre público en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- El Salón Rico aparece con un uso de equipamiento cultural en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- La tercera zona corresponde con la construcción que se está ejecutando en la actualidad en el centro del Corral, y que figuraba con un uso residencial en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, para una construcción con tres plantas.

- La cuarta zona corresponde con una pequeña zona situada en la esquina del Salón Rico y de la cuesta de la Mona, que figuraba con un uso residencial en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, para una construcción con tres plantas.
- La quinta zona corresponde con la zona vacante situada al norte del Corral y que se enlaza directamente con la plaza de la Magdalena por la portada de entrada, esta zona está urbanizada y destinada a plaza en la actualidad. Esta zona figuraba con un uso de espacio libre como plaza en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Las zonas citadas anteriormente se pueden ver en la imagen adjunta que corresponde con el plano de alturas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. En el mismo se pueden ver con claridad los espacios vacantes previstos en este documento, que en principio, tenían un carácter público como suelo existente o a obtener.



En cualquier caso los espacios privados actuales a obtener están construidos en su casi totalidad.

d) Parcela 27278/22.

Cuenta con dos zonas definidas. La primera corresponde con la construcción que da frente la calle Tornerías y que cuenta con cuatro plantas de altura, y con el patio posterior de la parcela que tiene también una construcción de cuatro plantas. La segunda corresponde con la zona posterior de la misma parcela catastral y que da frente al patio central del Corral de Don Diego, y que no aparece recogida dentro de la parcela catastral anterior. En esta zona existe una construcción de dos plantas de altura, que está alineada con la parcela 27278/24.

En la ficha catastral se recoge únicamente la primera zona en la que figura una superficie de 321 m2, de terreno, tal y como se recoge en la siguiente imagen.

La primera zona cuenta como zona edificable con cuatro plantas a la calle Tornerías y con tres al Corral de Don Diego, en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo. Asimismo esta zona cuenta con un espacio no edificable calificado como espacio libre público. En esta zona el PECHT otorga una planta menos que la que realmente tiene el inmueble actualmente.

La segunda zona cuenta con una zona no edificable estando calificada como espacio libre público, en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2727822VK1122F0001XE

**DATOS DEL INMUEBLE**

UBICACIÓN:  
CL TORNERÍAS 14  
TOLEDO 45001 TOLEDO

USO LOCAL INMUEBLE: Residencial      Año construcción: 1900

CONTENEDOR DE EXHIBICIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: 796

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

UBICACIÓN:  
CL TORNERÍAS 14  
TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: 796      SUPERFICIE PÚBLICA m<sup>2</sup>: 321      TIPO DE FINCA: Parcela con un único inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	232
VIVIENDA	1	01	01	188
VIVIENDA	1	02	01	188
VIVIENDA	1	03	02	94
VIVIENDA	1	03	03	94

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de TOLEDO Provincia de TOLEDO

E: 1/500

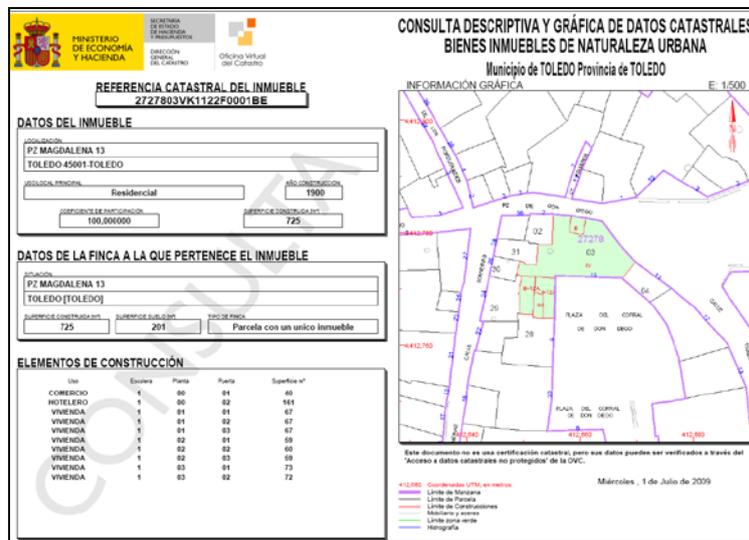
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la DGC.

412.000 Coordenadas UTM, en metros  
412.000 Límite de Mancomunidad  
412.000 Límite de Parcela  
412.000 Límite de Construcción  
412.000 Módulo y aceras  
412.000 Límite zona verde  
412.000 Hipsografía

Miércoles, 1 de Julio de 2009

e) Parcela 27278/03.

Cuenta con una construcción de cuatro plantas de altura, en la fachada a la bajada del Corral y de tres plantas al interior del Corral de Don Diego. En la ficha catastral figura una superficie de 201 m<sup>2</sup>, de terreno, tal y como se recoge en la siguiente imagen.

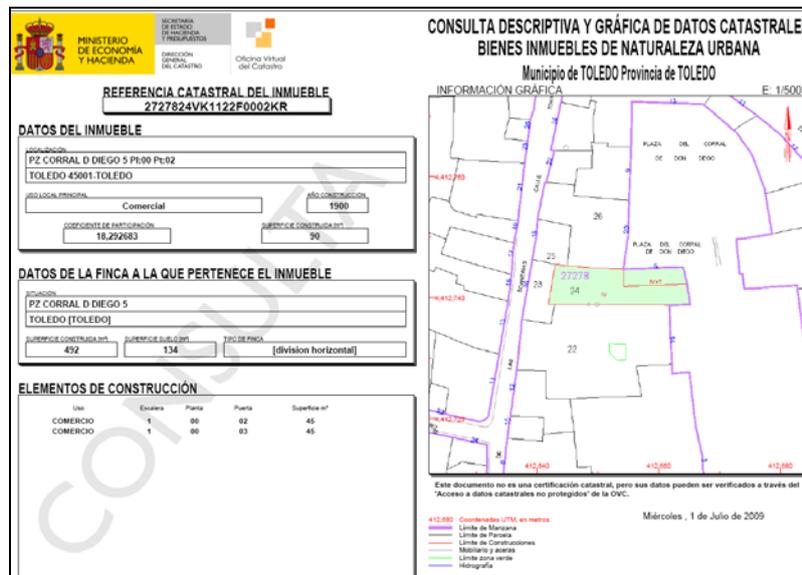


El inmueble cuenta con una zona edificable con tres plantas, en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, lo que supone una altura menos de la que realmente tiene.

f) Parcela 27278/24.

Cuenta con una construcción de cuatro plantas de altura, en la fachada al interior del Corral de Don Diego. En la ficha catastral figura una superficie de 134 m<sup>2</sup>, de terreno, tal y como se recoge en la siguiente imagen.

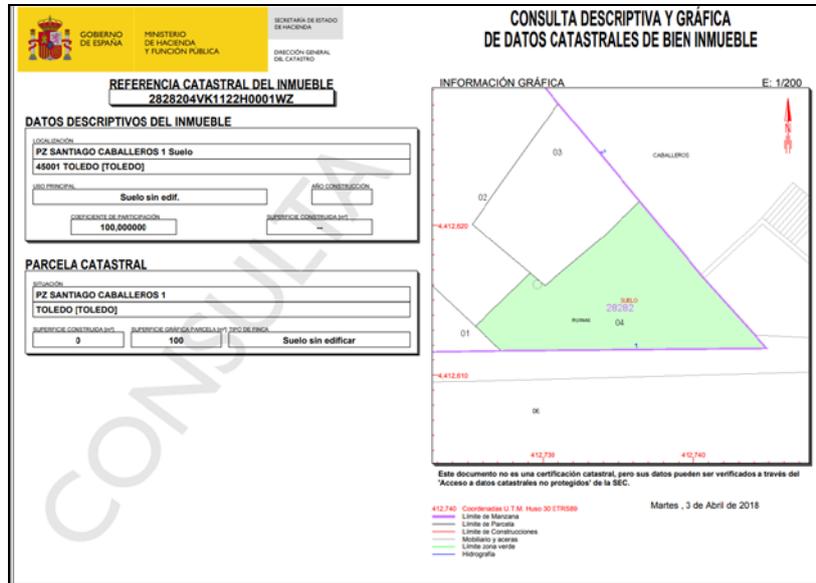
El inmueble cuenta con una zona edificable con tres plantas, en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, lo que supone una altura menos de la que realmente tiene.



### 3.1.B. Parcela 28282-04

La presente actuación se encuentra dentro del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo., por lo que se trata de un suelo urbano consolidado.

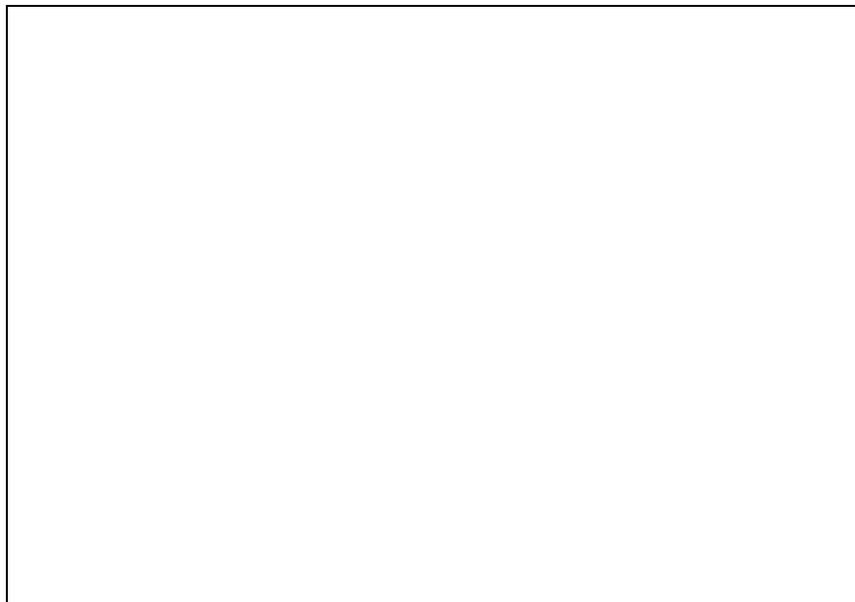
En la ficha de la parcela catastral figura una superficie de 100 m2, estando vacante de edificación.



### 3.1.C. Parcela 25290-07

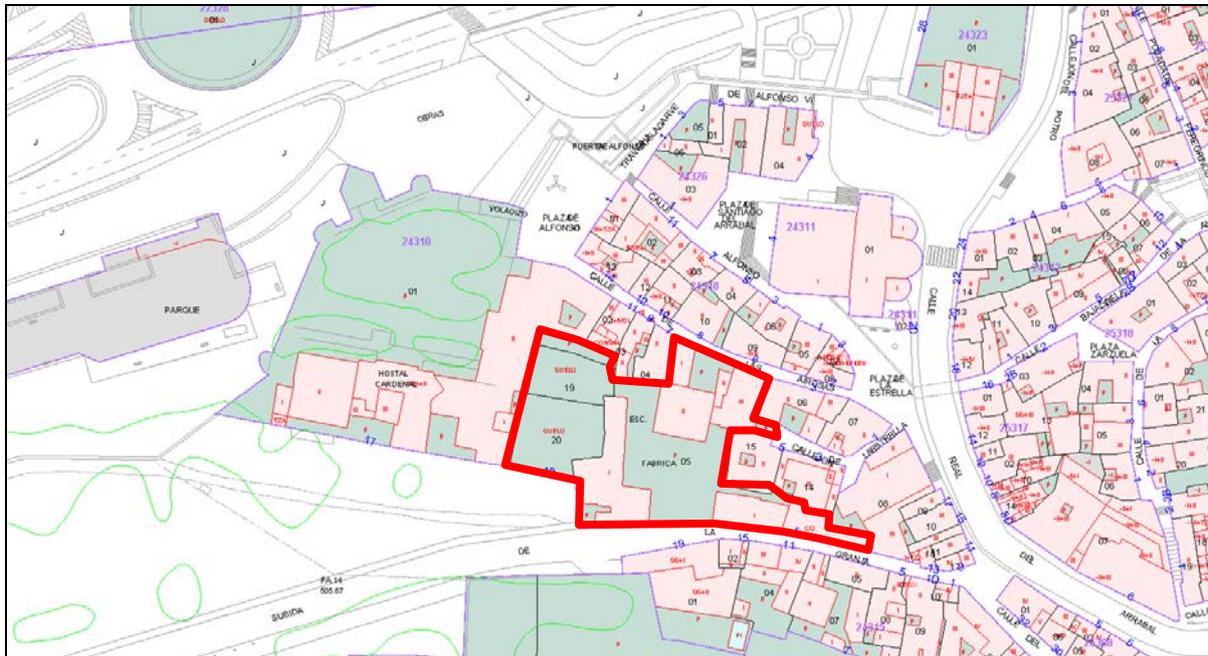
La presente actuación se encuentra dentro del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo., por lo que se trata de un suelo urbano consolidado.

En la ficha de la parcela catastral figura una superficie de 733 m2 con 2.539 m2 construidos.



### 3.1.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.

La presente actuación se encuentra dentro del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, por lo que se trata de un suelo urbano consolidado. Se encuentra al norte del mismo en el emplazamiento que se puede ver en la siguiente imagen.



### 3.1.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales.

Las dos parcelas objeto de modificación cuentan con las siguientes referencias catastrales:

Equipo	Situación	Parcela catastral
Ep3	Plaza Zarzuela	2531804VK1123B0001RU
Ep7	Plaza Don Fernando	2623503VK1122D0001LI



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2531804VK1123B0001RU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

UBICACIÓN:  
CL ZARZUELA 9  
45003 TOLEDO [TOLEDO]

USO DESTINADO: Residencial      USO CONSTRUCCIÓN: 1943

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 442

**PARCELA CATASTRAL**

UBICACIÓN:  
CL ZARZUELA 9  
TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 442      SUPERFICIE GRUPO PARCELA (m²): 390      Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	147
ALMACEN	1	00	2	97
VIVIENDA	1	01	01	147
VIVIENDA	1	02	01	51

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/400



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.

412.400 Coordenadas UTM Haas 30 ETRS89      Jueves, 5 de Abril de 2018

— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aseo  
— Límite zona verde  
— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2623503VK1122D0001LI**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

UBICACIÓN:  
**PZ D FERNANDO 8 Suelo**  
**45002 TOLEDO (TOLEDO)**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      USO CONSERVACIÓN:

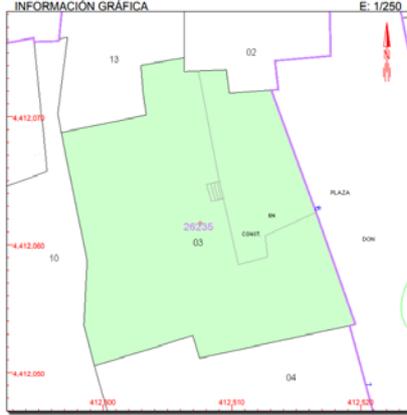
REFERENTE DE IDENTIFICACIÓN: **100,000000**      REFERENTE CONSERVACIÓN:

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**PZ D FERNANDO 8**  
**TOLEDO (TOLEDO)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA en m<sup>2</sup>: **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA en m<sup>2</sup>: **368**      USO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/250



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.

412,830 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E TRS89      Jueves, 5 de Abril de 2018

- límite Límite de Manzana
- límite Límite de Parcela
- límite Límite de Construcciones
- límite Muebles y aceras
- límite Límite zona verde
- límite Hidrografía

### 3.2. SUPERFICIE Y LINDEROS

#### 3.2.A. Corral de Don Diego

La superficie del ámbito de la modificación del Plan asciende a 4.216 m<sup>2</sup>, según la medición realizada sobre plano digital a escala 1:500. Esta modificación afecta a la manzana citada que se puede ver en el plano catastral siguiente y que corresponde con el número 27278. Esta manzana tiene los siguientes límites:

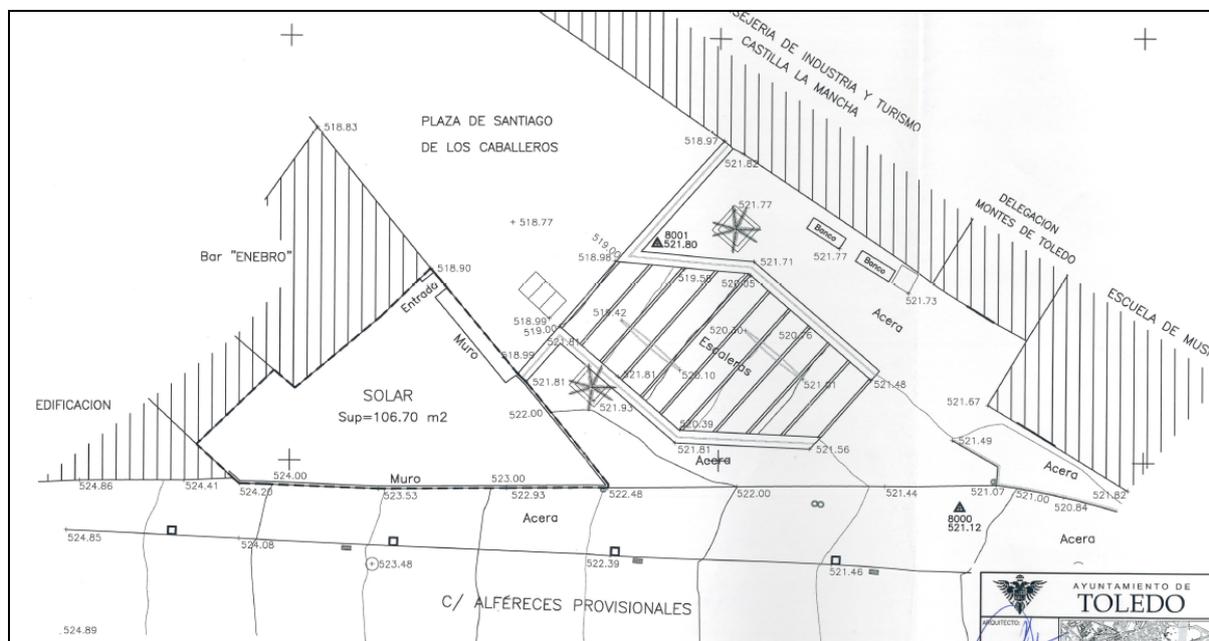
- Al norte con la Bajada del Corral de Don Diego, en una línea quebrada de 18 metros y con la Plaza de la Magdalena en una línea quebrada de 10,25; 13,00 y 9,50 metros aproximadamente.
- Al este con la Calle Trastámara, en una línea quebrada de 9,00; 46,20; 8,50 y 18,50 metros aproximadamente.
- Al sur con la Cuesta de la Mona, en una línea quebrada de 15,00; 22,10; 4,05; 10,85 y 7,25 metros aproximadamente.
- Al oeste con la Calle de las Tornerías, en una línea quebrada de 19,101; 5,25; y 63,10 metros aproximadamente.

La delimitación establecida se ha adecuado al sector de rehabilitación integral previsto en el PECHT, si bien ha sido necesario que abarque la totalidad de la manzana, con el fin de adecuarse a los criterios establecidos en el TRLOTAU. Este ámbito no se ajusta a los límites de las propiedades, contando con límites físicos muy claros y diferenciados.

#### 3.2.B. Manzana 28282

La superficie de la manzana citada asciende a un total de 1.364,75 m<sup>2</sup>, tras la medición efectuada sobre los planos de información del catastro digital. Dentro de esta manzana existen cuatro (4) parcelas, si bien el cambio de las alineaciones únicamente afecta a la parcela 28282-04VK1122H0001WZ.

Sobre esta zona se ha efectuado un levantamiento topográfico en el que se ha constatado que la superficie de esta parcela, según el vallado actual, asciende a 106,70 m<sup>2</sup>. En la información catastral esta parcela figura únicamente con 97 m<sup>2</sup> y figura como un suelo sin edificar.



La manzana objeto de planeamiento se encuentra construida en su totalidad salvo la citada parcela 28282-04. La parcela 28282-01 cuenta con una edificación de cuatro (4) plantas de altura. Las parcelas 28282-02 y 28282-04 cuentan con edificaciones de tres (3) plantas.

Hay que indicar que recientemente se han ejecutado obras de urbanización en las dos calles limítrofes con esta zona, habiéndose respetado los cerramientos existentes, sin que se hayan modificado los mismos para adecuarlos a las alineaciones.

Limita al sur con la calle de la Paz, al noreste con la plaza de Santiago de los Caballeros, y al oeste con las parcelas catastrales 28282-01, 28282-02 y 28282-03.

En la alineación de la calle de la Paz existe una diferencia de 1,72 metros de altura existiendo un muro de cerramiento del terreno por debajo de la rasante de esta calle. Este muro no coincide con la alineación prevista en el Plan. En la calle Santiago de los Caballeros el terreno 28282-04 se cierra con un vallado que discurre a continuación de la alineación del inmueble colindante y salva 3,58 metros de altura en la rasante de la misma.

Actualmente el terreno incluye dentro de él toda la esquina entre estas dos calles, de ahí la conveniencia de la presente modificación puntual.

### **3.2.C. Parcela 25296-07**

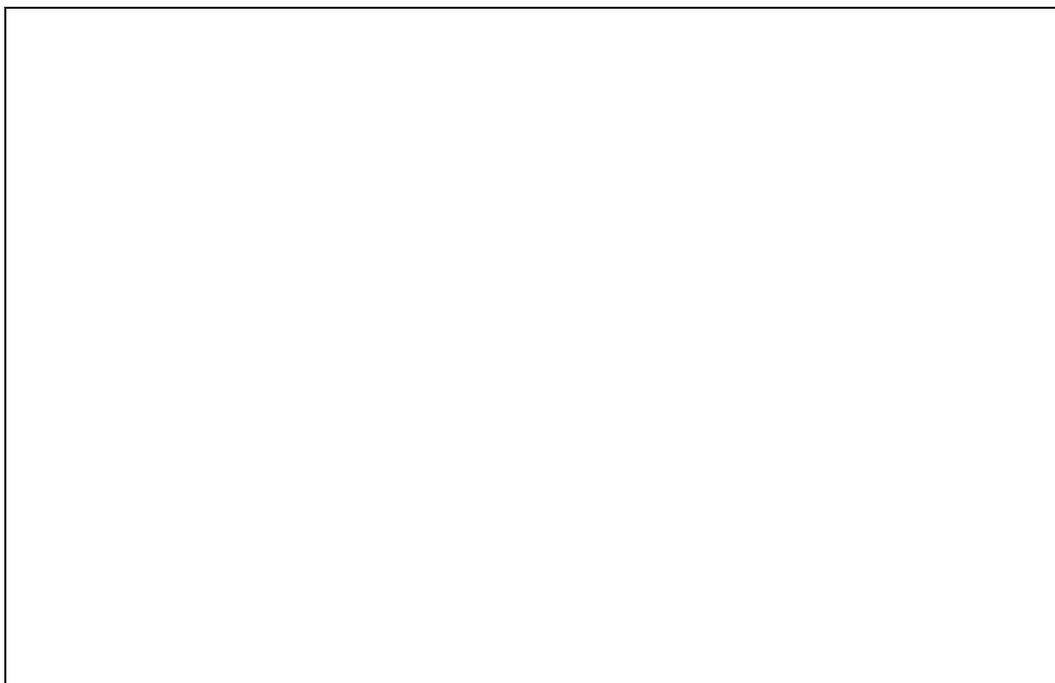
La parcela cuenta con una superficie de 738 m<sup>2</sup>, y cuenta con cuatro (4) plantas, tres plantas (3) sobre rasante y un semisótano. La superficie total asciende a 2.539 m<sup>2</sup> con las siguientes superficies construidas por niveles:

- Sótano, con 647 m<sup>2</sup>, destinadas a almacén y aparcamiento
- Planta baja, con 687 m<sup>2</sup>.
- Planta primera, con 607 m<sup>2</sup>.
- Planta segunda, con 607 m<sup>2</sup>.

Limita al sur con la calle de la Plata por donde tiene su acceso peatonal y rodado, y al norte con el callejón de Menores. Al este limita con las parcelas catastrales 25296-05, 25296-06 y 25296-09 y al oeste limita con la parcela catastral 25290-08 que corresponde con la Cámara de Comercio.

### **3.2.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.**

La superficie del ámbito de la modificación del Plan en esta zona asciende a 2.469,00 m<sup>2</sup>, según la medición realizada sobre plano topográfico cuya imagen se adjunta:



En la alineación de la calle Subida de la Granja existe una diferencia de 6,50 metros de altura, entre el terreno y la calle, existiendo un muro de contención del terreno por debajo de la rasante de ésta.

Esta modificación afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- Parcela 2431005VK1123A0001SZ, con 1.723,00 m<sup>2</sup>.
- Parcela 2431020VK1123A0001QZ, con 371,00 m<sup>2</sup>.
- Parcela 2431019VK1123A0001LZ, con 230,00 m<sup>2</sup>.
- Parcela segregada 2431002VK1123A0001IZ, con 52,00 m<sup>2</sup>.

Esta zona tiene los siguientes límites:

- Al norte con la calle Airosas y con las parcelas catastrales 24310-02, 24310-03, 24310-04 y 24310-06.
- Al oeste con la parcela catastral 24310-01, correspondiente con el denominado Hostal del Cardenal.
- Al sur con la calle de la Granja.
- Al este con el Callejón de la Estrella y con las parcelas catastrales 24310-15, 24310-14 y 24310-08.

### 3.2.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales.

Las dos parcelas objeto de modificación cuentan con las siguientes superficies catastrales:

Equipo	Situación	Parcela catastral	Superficie catastral m2
Ep3	Plaza Zarzuela	2531804VK1123B0001RU	390,00
Ep7	Plaza Don Fernando	2623503VK1122D0001LI	368,00

La zona afectada por la modificación correspondería a la superficie calificada como equipamiento en la que se prevé la expropiación correspondiente. En función de las alturas y de la ocupación previstas en el Plan Especial en estas parcelas, se obtendría el siguiente resumen de superficies:

Equipo	Situación	Superficie catastral m2	Edificabilidad m2/m2	Superficie total m2c	Equipo m2c	Residencial m2c
Ep3	Plaza Zarzuela	390,00	1,76	686,40	240,00	446,40
Ep7	Plaza Don Fernando	368,00	1,60	588,80	240,00	348,80

Aplicando la edificabilidad en cada parcela el suelo que se debe disponer para el uso de equipamiento, en el caso de efectuar una segregación en las parcelas sería:

- Suelo destinado a uso equipamiento Ep3: 136,36 m<sup>2</sup>s.
- Suelo destinado a uso equipamiento Ep7: 136,36 m<sup>2</sup>s.

### **3.3.- PROPIEDADES.**

#### **3.3.A. Corral de Don Diego**

Las propiedades afectadas en el ámbito de la zona del Corral de Don Diego y que se han citado anteriormente son las siguientes:

a) Parcela 27278/09.

Corresponde con la zona vacante y que tiene una superficie de 642,17 m<sup>2</sup>. Dentro de esta zona existe el denominado Salón Rico con una superficie de 146,25 m<sup>2</sup>.

Es titular del sobre rasante el Excmo Ayuntamiento Toledo.

Es titular del bajo rasante de esta parcela pertenece a un particular.

b) Parcela 27278/08

Corresponde con la construcción demolida y que se prevé como espacio libre y que tiene una superficie de 642,17 m<sup>2</sup>.

Es titular el Excmo Ayuntamiento Toledo.

d) Parcela 27278/15

Corresponde con dos zonas denominadas como Tostadero de Café con una superficie de 281,00 m<sup>2</sup>, y la construcción de la Cuesta de la Mona número 3 con una superficie de 300,65 m<sup>2</sup>.

Es titular del inmueble un particular.

e) Parcela 27278/22

Corresponde con las dos zonas citadas anteriormente.

Es titular del inmueble un particular.

Los datos anteriores se deberán verificar en el Registro de la propiedad.

#### **3.3.B. Manzana 28282**

Dado que en este caso no es necesario efectuar ninguna reparcelación o equidistribución, no es necesario conocer las propiedades afectadas en este ámbito.

#### **3.3.C. Parcela 25290-07**

La parcela pertenece a una empresa mercantil, según consta en la documentación aportada por dicha mercantil en un procedimiento anterior en este mismo emplazamiento. La referencia catastral es 2529607VK1122H0001TZ.

#### **3.3.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.**

Según la documentación aportada en este Ayuntamiento la propiedad de estas parcelas es una empresa mercantil, según consta en la documentación aportada por dicha mercantil en un procedimiento anterior en este mismo emplazamiento.

#### **3.3.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales.**

Se desconoce la titularidad de estas dos parcelas.

### 3.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

#### 3.4. A. Corral de Don Diego

La totalidad de las mismas se encuentran ocupadas por edificaciones a excepción de las siguientes:

- La parcela 27278/08, de titularidad pública tenía unas construcciones que se han demolido y que daban frente a la calle Trastamara.
- La parcela 27278-09 corresponde con la zona vacante de titularidad municipal, que corresponde con el patio central del Corral de Don Diego. Dentro de esta parcela se encuentra el Salón Rico que se encuentra en rehabilitación por parte del Ayuntamiento de Toledo, y asimismo en el subsuelo se encuentran diversas bóvedas de titularidad privada.

Los usos de las construcciones son en su totalidad residenciales contando con usos terciarios comerciales en la planta baja.

El Salón Rico no tiene uso en la actualidad, si bien se prevé en el mismo un uso dotacional de equipamiento cultural.

#### 3.4.B. Manzana 28282

La totalidad de las parcelas de esta manzana están construidas, salvo la parcela 28282-04VK1122h0001WZ, que es en la que se efectúa la modificación de las alineaciones, tal y como se puede ver en el imagen del plano topográfico recogido en el apartado 2.3.B.

#### 3.4.C. Parcela 25290-07

Como se ha indicado anteriormente la parcela se encuentra construida con cuatro (4) plantas, tres plantas (3) sobre rasante y un semisótano.

La superficie construida total asciende a 2.539 m2 con las siguientes superficies en cada nivel:

- Sótano, con 647 m2c, destinadas a almacén y aparcamiento
- Planta baja, con 687 m2c.
- Planta primera, con 607 m2c.
- Planta segunda, con 607 m2c.

#### 3.4.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.

Las parcelas catastrales 2431020VK1123A0001QZ, 2431019VK1123A0001LZ y la segregación de 52 m<sup>2</sup> de la parcela 2431002VK1123A0001IZ se encuentran libres de edificación.

La parcela de referencia catastral 2431005VK1123A0001SZ, cuenta con una construcción de tres (3) plantas de altura sobre rasante y que cuenta con una superficie construida total de 920,14 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales.

La parcela catastral 2531804VK1123B0001RU, situada en la calle de La Zarzuela se encuentra parcialmente construida, en la zona posterior de la misma con una edificación de dos plantas de altura. Según los datos catastrales cuenta con 442 m2 construidos del total previsto en el Plan Especial.

La parcela catastral 2623503VK1122D0001LI, situada en la Plaza de Don Fernando se encuentra vacante, existiendo únicamente una fachada de dos altura con huecos abiertos, como se puede ver en la imagen adjunta.



### 3.5.- EDIFICACIONES CATALOGADAS.

En los siguientes apartados se recogen los inmuebles que se encuentran catalogados o que cuentan con algún nivel de protección en el vigente Plan Especial, de acuerdo con el siguiente criterio

	Monumento. M
	Edificios con Valor Patrimonial. P
	Edificios con Aspectos de Interés Patrimonial. A

#### 3.5.A. Corral de Don Diego

En la imagen siguiente se detallan las construcciones que se encuentran catalogadas o que cuentan con algún nivel de protección.

La edificación con nivel M es la siguiente:

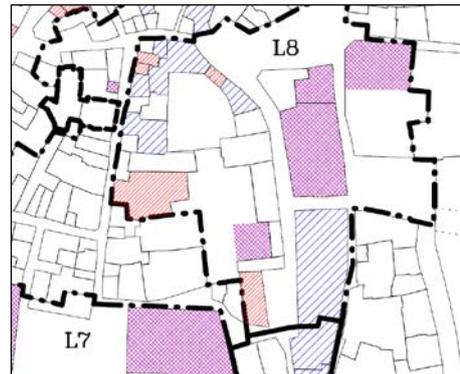
- Parcela 27278/09, en lo referente a la construcción del Salón Rico, estando toda la zona dentro del ámbito de protección de este BIC.

Las edificaciones con nivel P son las siguientes:

- Parcela 27278/04
- Parcela 27278/12
- Parcela 27278/30
- Parcela 27278/31
- Parcela 27278/22

Las edificaciones con nivel E son por tanto las siguientes:

- Parcela 27278/02
- Parcela 27278/03
- Parcela 27278/05
- Parcela 27278/26
- Parcela 27278/29

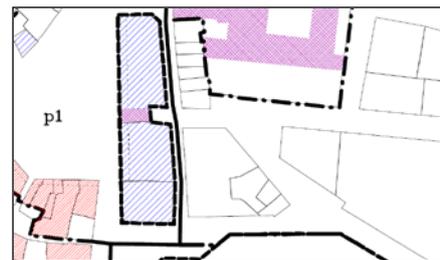


#### 3.5.B. Parcela 28282-04

En la imagen siguiente se detallan las construcciones que se encuentran catalogadas o que cuentan con algún nivel de protección en la zona objeto de esta modificación.

Dentro de la presente manzana 28282 no existe ningún inmueble catalogado o inventariado.

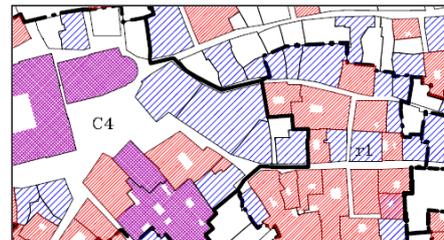
Esta parcela se encuentra dentro del ámbito de protección de Bien de Interés Cultural correspondiente con El Alcázar.



#### 3.5.C. Parcela 25296-07

En la imagen siguiente se detallan las construcciones que se encuentran catalogadas o que cuentan con algún nivel de protección en la zona objeto de esta modificación.

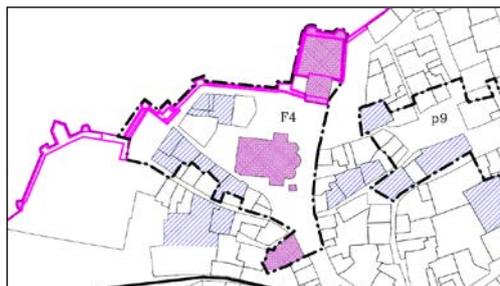
La parcela 25296-07 se encuentra inventariada como edificio con elementos de interés, correspondiente con el nivel E.



### 3.5.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002.

La parcela 2431005 se encuentra inventariada como edificio con elementos de interés, correspondiente con el nivel E, según se puede ver en la imagen adjunta.

Las tres parcelas se encuentran dentro de los ámbitos de protección de Bienes de Interés Cultural correspondientes con la Iglesia de Santiago del arrabal, Puerta de Alfonso VI y Ermita de Nuestra Señora de la Estrella.



### 3.5.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales

En la imagen siguiente se detallan las construcciones que se encuentran catalogadas o que cuentan con algún nivel de protección en la zona objeto de esta modificación.

La parcela 25318-04 se encuentra inventariada como edificio con elementos de interés, correspondiente con el nivel E.



## 4.- ORDENACIÓN.

### 4.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### 4.1.1. Legislación general de aplicación.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

#### LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.

- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).
- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).

#### VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 38/2006 de 11 de Abril de 2006 por el que se regula en el ámbito de Castilla la Mancha el Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla la Mancha (los Títulos I a VII y el capítulo V del Título VIII, y los artículo 80.5 y 90.5, están derogados, y se modifican los artículos 84.1, 85, 88, 89, 91, 94 y 96 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

#### LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

#### RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 179/2009 de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha (DOCM 27.11.2009).

#### LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

#### PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

#### INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROCARRIL

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

#### ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

#### HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

#### EFICIENCIA ENERGETICA

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

#### TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

#### MINERIA

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).

- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

#### ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, 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 (BOE 11.03.2010).
- 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 (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

#### SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

#### ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

#### RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

#### CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

#### LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

##### a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

##### b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo166).
- Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

#### NORMATIVA MUNICIPAL

- 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).

#### 4.1.2.- Normas específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.

En el citado documento se establece en el artículo 363 de las normas urbanísticas la ordenanza 1, que dice:

##### **ORDENANZA Nº 1**

- *CONDICIONES DE VOLUMEN: Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, se aplicarán como: Ordenanzas en la zona las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, en cuanto a condiciones de volumen, edificabilidad, alturas y ocupación máxima y distancias mínimas. No se establece parcela mínima.*
- **TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:**
  - *Edificios singulares, manzana cerrada y vivienda unifamiliar.*
- **USOS PROHIBIDOS:**
  - *Los que produzcan incomodidades o molestias a las viviendas colindantes.*
- **CONDICIONES ESTÉTICAS:**
  - *Las marcadas en las instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, para la aprobación de proyecto de obras a realizar en las zonas de la Ciudad de Toledo, por Orden de 5 de mayo de 1.965 (BOE de 18 de marzo de 1.968).*
- **UNIDADES DE APLICACIÓN: 1-A, 1-C y 1-D.**

El ámbito correspondiente con el Casco Histórico de Toledo, corresponde con la unidad 1-A, que se recoge en el plano 1P del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, cuya imagen se adjunta a continuación:



El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 1997 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 10 de marzo de 1997).

Este Plan Especial cuenta con un catálogo vinculado, habiéndose recogido en el Anexo 1 de esta memoria las fichas del catálogo de casi todos los inmuebles que se incluyen en cada uno de los ámbitos objeto de modificación.

#### **4.1.2.A. Ámbito del Corral de Don Diego**

La zona del Corral de Don Diego está afectada por los siguientes sectores monumentales:

- L7. Plaza Mayor.
- L8. Plaza de la Magdalena.

El sector L7 está conformado por edificios de interés civil y cultural, en torno a la plaza Mayor. Las características del sector son:

- Gran valor de centralidad cívica de los edificios que conforman el sector.
- Alto grado de aparcamiento que desvirtúa el propio concepto de plaza.
- Necesidad de accesibilidad pública, debido a las funciones centrales que confluyen en el sector.

Los objetivos del sector L7 son los siguientes:

- Tratamiento de la urbanización del sector, garantizando el tráfico y las posibilidades de carga y descarga.

Las normas de edificación del sector L7 son las siguientes:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta.

El sector L8 está conformado por edificios, cargados en mayor o menor grado de historia y valor cultural-patrimonial, como en la estructura de espacios públicos encadenados. Las características del sector son:

- Heterogeneidad de edificaciones y espacios públicos, que requieren tratamientos específicos.
- Necesidad de mantener un itinerario de acceso rodado de través en dirección al mercado.
- Cierta grado de deterioro en los edificios civiles.
- Valor comercial/tradicional de la calle Tornerías.

- Acabados de fachada con fábrica mixta y revocos, y en algún caso ladrillo.

Los objetivos del sector L8 son los siguientes:

- Racionalizar el tráfico de vehículos y su incidencia en los espacios públicos.
- Reurbanización de las piezas pendientes.
- Rehabilitación y en su caso sustitución de los edificios más deteriorados.
- Protección al tipo de actividades comerciales características de la calle Tornerías.

Las normas de edificación del sector L8 son las siguientes:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con revoco, fábrica mixta o ladrillo.
- Las actuaciones de rehabilitación, deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- La actuación en el Corral de Don Diego se centrará tanto en la recuperación de la edificación como en el incremento de espacios libres públicos.

En esta zona existe el sector de rehabilitación integral del Corral de Don Diego, sobre el que se preveían una serie de actuaciones, dentro del programa de actuación del Plan Especial, que se recogía dentro la propuesta contemplada en el citado documento y que eran las siguientes:

a) Pj-1. Plaza del Corral de Don Diego.

Prevista como actuación público-privada, sobre una superficie aproximada de 1.450 m<sup>2</sup>. Esta actuación, que aparece recogida dentro del esquema número 16 del Programa de Actuación del PECHT, corresponde con una actuación que se sustenta en tres aspectos:

- Actuación integrada de rehabilitación.
- Restauración arqueológica.
- Nueva vivienda.

La propuesta se estructura en la reurbanización del Corral y la creación de nuevos espacios de uso público. Se propone ajustar las nuevas edificaciones a la preservación de los valores de la finca protegida conocida como Salón Rico.

b) Sector de actuación residencial 1.

Coordinada con la anterior.

Con el fin de poder desarrollar estas actuaciones, por parte del Ayuntamiento de Toledo, directamente, o a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, se han realizado las siguientes acciones:

- Adquisición del suelo vacante del Corral y del Salón Rico, por permuta del anterior propietario.
- Redacción de una propuesta global de reurbanización del Corral.
- Ejecución de las obras de demolición de la edificación de la Calle Trastamara.
- Consolidación de la construcción del Salón Rico, con Rehabilitación interior de la cubierta y del artesonado.
- Ejecución de los sondeos arqueológicos en el Corral y en el Salón Rico.
- Suscripción de un convenio entre la Empresa Municipal de la Vivienda y uno de las propiedades, con el fin de poder ejecutar la edificación de nuevas viviendas prevista en el Plan Especial.
- Inicio de las obras de construcción de la edificación anteriormente citada.

En la actualidad únicamente estarían pendientes las siguientes actuaciones:

- Reurbanización del Corral de Don Diego, a cargo del Ayuntamiento de Toledo.
- Puesta en valor del Salón Rico con un uso cultural, a cargo del Ayuntamiento de Toledo.
- Construcción del denominado Tostadero de café, a cargo del titular del terreno y en cumplimiento del convenio suscrito.

En el TRLOTAU, se establecen las condiciones de los Planes Especiales que desarrollan aquellas, remitiéndose a las determinaciones vigentes urbanísticas, en cuanto a redacción, documentación y tramitación, ya indicados en el apartado anterior de esta memoria.

#### **4.1.2.B. Ámbito de la manzana 28282**

En esta zona no existe ningún sector monumental.

#### **4.1.2.C. Ámbito de la parcela 25290-06**

Esta zona, en la que se inserta esta parcela, está afectada por el siguiente sector monumental:

- C4. San Vicente.

Se caracteriza por ser un sector heterogéneo que incorpora diversos monumentos. Dentro de él se establecen los siguientes objetivos:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta, ladrillo o revoco.
- Las actuaciones por rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible.
- Las nuevas edificaciones seguirán los patrones de la tipología de casa patio.
- Se admiten los miradores.

#### **4.1.2.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002**

En esta zona no existe ningún sector monumental.

#### **4.1.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales**

La parcela 25318-04 de la Plaza de La Zarzuela está afectada por el siguiente sector monumental:

- P9. Antequeruela.

Este sector se define por el interés del espacio público como tal está por encima de los valores individuales y domésticos del entorno. En el mismo se establecen como objetivo los siguientes:

- Mejorar la urbanización
- Desplazar el aparcamiento indiscriminado
- Reequipar el sector, incentivando la relación de vecindad

En este sector se establecen las siguientes normas de edificación:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán en fábrica mixta, o revoco.
- Las nuevas construcciones se ejecutarán según la tipología de casa-patio.

#### **4.1.3. Normas relativas a los proyectos de urbanización.**

El Plan General establece las determinaciones que deben tener los Proyectos de Urbanización y que, por tanto, se detallan en el presente documento de Plan Especial para servir de base al desarrollo de éste.

A tal efecto, 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 autor 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.

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 del proyecto de urbanización, 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.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Especiales que se redacten conforme establece el artículo 111 del citado Texto Refundido. Asimismo en el Reglamento que la citada Ley se establecen las determinaciones precisas al respecto, en los artículos 98 a 101.

**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.*

**Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).**

*Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:*

- 1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.*
- 2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.*

*La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (POM) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).*

**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 (NNSS) 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 aquellos.*

*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.*

El Plan General establece en su normativa las determinaciones de los proyectos de urbanización, si bien esta zona por encontrarse dentro del Conjunto Monumental declarado Patrimonio de la

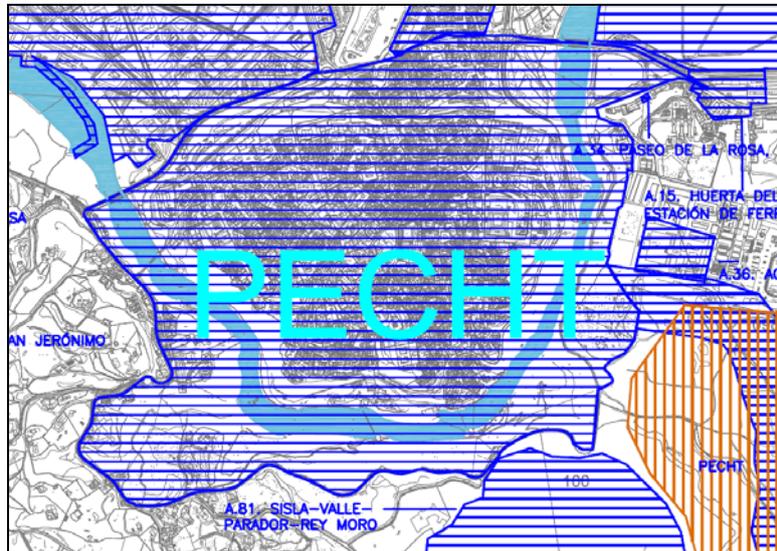
Humanidad, cuenta con unas particularidades específicas, que se deben analizar en cada caso, por la Comisión Especial de Patrimonio correspondiente, a la vista de las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Casco Histórico.

#### **4.2.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.**

En la presente unidad existen las afecciones derivadas de su emplazamiento dentro de un Conjunto Monumental declarado por lo que es de aplicación la siguiente reglamentación:

- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.

Esta zona se encuentra dentro de la de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo, y definida en la actual Carta Arqueológica.



Esta zona de protección corresponde con lugares o áreas con existencia probada de yacimientos (arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos) de valor relevante. Se incluyen en ellos tanto las zonas arqueológicas declaradas BIC, como aquellas otras incluidas en el inventario de Carta Arqueológica. Así mismo, se recogen todos los inmuebles declarados BIC y aquellos que figuren identificados bien en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Patrimonio y Museos, y en el instrumento urbanístico correspondiente de Bienes y Espacios protegidos (catálogos, inventarios, etc.).

Para la ejecución de cualquier obra en esta zona de protección arqueológica, es necesaria la presentación del estudio sobre el valor e incidencia arqueológicas, para poder emitir la Resolución de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio anterior al otorgamiento de la licencia municipal de obra, demolición o cualquier otra que pudiera alterar la condición del bien o de su subsuelo, si bien el Ayuntamiento podría expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION**

## **1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.**

### **1.1.A. Corral de Don Diego**

El presente documento se redacta con el fin de poder establecer la ordenación concreta de la unidad citada, establecida dentro de un área de rehabilitación integral. Se redacta asimismo con el fin de poder detallar y ajustar las alineaciones, las rasantes y la ordenación de los volúmenes de las parcelas catastrales 27278/15, 27278/09, 27278/08 y 27278/22 incluidas dentro del Sector 1 Área de Rehabilitación Integral del Corral de Don Diego del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Esta modificación del Plan Especial mantiene la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.

El documento permite cumplir los objetivos de la ordenación del Plan General y del propio Plan Especial, en cuanto a definir los límites de los espacios edificables y el suelo público destinado a crear un nuevo espacio interior de dominio público. Este espacio permitirá conectar la calle Trastamara con la cuesta de la Mona y con la Plaza Mayor, estableciendo un nuevo eje peatonal ahora inexistente y de gran interés, siguiendo las determinaciones del Plan Especial del Casco Histórico. De esta forma se consigue cumplir con los objetivos previstos en el Sector de Rehabilitación Integrada número 1, denominado Corral de Don Diego, y que conlleva la recuperación de una manzana de alto valor patrimonial y urbano, y que son:

- La recuperación de las edificaciones de interés.
- La construcción de nuevas viviendas integradas en la estructura de la pieza.
- La reurbanización y ampliación del espacio público interior, abriéndolo al uso público.

#### **Recuperación de las edificaciones de interés**

Dentro del sector de rehabilitación del Corral de Don Diego se establecen las condiciones para el mantenimiento de las edificaciones de interés existentes en el mismo. En este sentido se mantienen las edificaciones que se encuentran en el catálogo vigente. Estas edificaciones corresponden con un inmueble que está catalogado como Bien de Interés Cultural, cinco inmuebles en nivel P, y cinco inmuebles en nivel E.

Entre todas ellas hay que destacar la recuperación del Salón Rico, para lo que se efectúan cuatro acciones:

- Consolidación de la construcción, que se encuentra ejecutada tras las obras realizadas por el Ayuntamiento de Toledo, que han conllevado la recuperación del volumen existente que se encontraba completamente degradado.
- Realización de un estudio histórico y arqueológico, que con la correspondiente intervención ha permitido conocer la situación de la zona y poder tomar las decisiones correspondientes para la conservación del salón y su entorno.
- Establecimiento de una zona de respeto del salón de forma que se conforme como espacio público libre, para lo que se ha efectuado la demolición de la construcción de la calle Trastamara y se han establecido los condicionantes de construcción de las edificaciones de la zona.
- Rehabilitación y puesta en valor del Salón Rico, actuación que está pendiente de acometerse.

Se indica que el Salón Rico pasa a calificarse como uso dotacional de carácter cultural, sin detracer aprovechamiento urbanístico a la unidad.

#### **La construcción de nuevas viviendas integradas en la estructura de la pieza.**

El presente documento mantiene la primitiva propuesta del PECHT y reajusta las alineaciones de las nuevas edificaciones modifica levemente las previstas en el PECHT, con el fin de poder adecuar el sistema de espacios libres al mantenimiento del Corral.

Para ello se han mantenido los dos espacios que originalmente siempre se habían considerado como públicos, para poder mantener la plaza del primer espacio público. En segundo lugar se define con claridad las alineaciones de las piezas que rodean los espacios públicos adecuando por tanto los que se recogen en el PECHT, si bien se ha suprimido la construcción prevista en la cuesta de la Mona, con el fin de mantener las superficies construidas finales inicialmente previstas.

Este último aspecto es consecuencia del convenio suscrito entre la Empresa Municipal de la Vivienda y los propietarios del subsuelo y de las construcciones colindantes a fin de concretar los aprovechamientos resultantes, todo ello para poder actuar sobre el terreno, ya que el subsuelo pertenece a otro propietario.

Al mismo tiempo se reajustan las alturas de las edificaciones existentes en el sector del Corral de forma que se modifican las indicadas en el plano del PECHT y que en algunas situaciones eran inferiores a las existentes. En este sentido se indica que el PECHT establecía una altura máxima de tres (3) plantas en las parcelas 27278/03, 27278/22, 27278/24 a pesar de contar con cuatro (4) plantas.

El PECHT establece que *en los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este apartado, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertos provisionales, volumetrías añadidas irregularmente, y otras análogas). En los edificios protegidos se tenderá a restablecer los valores histórico-patrimoniales del inmueble.* Por este motivo en estas edificaciones el aumento de la altura no implica aumento de superficie construida ya que en estos casos se debe mantener su situación actual al estar estas edificaciones catalogadas.

En estas parcelas el PERI recoge su situación actual de forma que se establecen las cuatro (4) plantas que realmente existen, y que por la aplicación del PECHT siempre se mantendrían, de forma que se corrige el error del plano de alturas del PECHT.

#### **La reurbanización y ampliación del espacio público interior, abriéndolo al uso público.**

El PECHT establecía la actuación en este sector sobre la base de una propuesta que conllevaba una actuación integrada de rehabilitación, restauración arqueológica, y nueva vivienda, estructuradas en la reurbanización del Corral y en la creación de nuevos espacios de uso público. El presente documento recoge tal propuesta de manera que se crean los dos espacios públicos previstos. El primero ya está ejecutado desde hace años por una actuación del propio Ayuntamiento quien acometió las obras de reurbanización de este espacio público. Este se mantiene como un espacio libre al calificarlo como tal.

El segundo espacio se califica asimismo como espacio libre, ya que es imposible su consideración como zona verde al existir unas bóvedas en el subsuelo, que imposibilitan este uso, por lo que se adecua a lo previsto inicialmente que era la obtención de un espacio libre.

Se mantiene el carácter público a este espacio como consecuencia de la calificación de uso dotacional que le otorga. Hay que recordar que esta zona fue adquirida por el Ayuntamiento por permuta al anterior propietario, por lo que el suelo no tiene carácter de dominio público sino patrimonial. Este aspecto se ve reforzado por la presencia en el subsuelo de unas bóvedas particulares e independientes del sobre rasante, aspecto que se debe tener en cuenta.

En cualquier caso se califica este espacio con un uso dotacional de espacios libres, haciendo la advertencia de que el subsuelo es privativo.

Como consecuencia de esta actuación y de que la superficie que se obtiene así, es elevada, se suprime el carácter público que inicialmente había previsto en el PECHT en la parcela 27278/22 y que afectaba a una zona interior de la misma que habría que obtenerla. Toda esta zona ha sido objeto de un estudio histórico, que con la correspondiente intervención arqueológica ha permitido conocer la situación de la zona y poder tomar las decisiones correspondientes de cara a la urbanización posterior de la misma.

Este espacio se desarrollará posteriormente con su urbanización que se ejecutará directamente por el Ayuntamiento de Toledo, al tratarse de una obra pública. Tras la aprobación, en su caso, de la presente modificación, se deberá complementar la zona con la conclusión de las obras de urbanización del espacio público central.

## **Errores advertidos**

Este documento corrige diversos errores advertidos en el documento del Plan Especial del Casco Histórico (PECHT), y que también se han detallado en esta memoria.

## **Propuesta de ordenación.**

La propuesta responde, por tanto, a los criterios citados del Área de Rehabilitación del Corral de Don Diego. Esta actuación constituye uno de los focos de rehabilitación prioritaria identificado en el documento del PECHT, por ser considerado una zona degradada dentro del entramado urbano del Casco Histórico de Toledo, además de ser un contenedor de diversos elementos de elevado interés patrimonial.

Aunque el objetivo primordial propuesto en estos sectores es la recuperación de la vivienda, por considerar básica esta actividad en la dinámica de la ciudad, también se persiguen otros fines como son la mejora del espacio público, la preservación del patrimonio edificable, la creación de equipamientos locales al servicio de la residencia, y la mejora, en general, de las condiciones ambientales.

Todos estos planteamientos se han considerado como puntos de partida en el proceso urbanístico y proyectual llevado a cabo sobre este complejo sector desde hace casi dos décadas, localizado en el corazón comercial del Casco Histórico y que, sin embargo, se ha mantenido al margen de la dinámica de la ciudad, debido a su alto grado de degradación formal, funcional y espacial.

La propuesta contempla esta diversidad de enfoques e intenta integrar los distintos usos dentro del espacio rehabilitado: vivienda, tanto de nueva planta como reformada; comercio, con actividad subsidiaria de la residencia; cultura, con la recuperación de edificaciones de un alto interés patrimonial, como es el Bien de Interés Cultural del Salón de Don Diego; y espacio público, tanto el estancial de las plazas, como el de comunicación entre la Plaza de la Magdalena y la Cuesta de la Mona, actualmente inconexas.

Para ello el diseño del espacio urbano se concreta con la aparición de dos nuevas plazas relacionadas entre sí, que recuperan y dan la continuidad espacial al Corral de Don Diego mediante elementos de rampas y escaleras que salvan acusados desniveles topográficos, siendo por tanto, forzosamente peatonales. Esta fluidez espacial se enriquece mediante la propuesta de dos nuevas conexiones con el viario exterior a la manzana: la apertura de una vía escalonada hacia la cuesta de la Mona; y la conexión directa que se establece entre la plaza del Salón de Don Diego con la calle Trastamara mediante la liberación de un espacio actualmente edificado y ocupado por una construcción (parcela 27278/08, hoy ya demolida). En éste último caso, también se salva con un importante desnivel.

La apertura de los espacios interiores de la manzana hacia el viario adyacente, no es nueva. Históricamente, existen en el urbanismo toledano ejemplos de integración de estos adarves-corrales a la trama urbana, mediante la apertura de sus extremos. Éste sería el caso de la calle Nueva, cuyo origen era un Corral de Carbón y Acero.

El diseño de la plaza principal surge condicionada por la necesidad de liberar el volumen del Salón de Don Diego de las construcciones adyacentes, para lo cual se ha demolido el inmueble citado ubicado en la calle Trastamara número 8 (parcela 27278/08). Esta intervención ha supuesto la ampliación del espacio público y la aparición de perspectiva lateral sobre el edificio monumental, similar a la existente sobre el Taller del Moro, aunque salvando un desnivel de tres metros aproximadamente.

Para configurar el espacio estancial de la plaza, ahora inexistente, se propone un edificio lineal y porticado, de nueva planta y propiedad municipal, apoyado sobre las traseras de los inmuebles con fachadas hacia la calle Tornerías, y cuyo perfil dibuja el lado oeste de la misma. El tratamiento de los pavimentos, y la incorporación de elementos vegetales y de mobiliario urbano, completará la propuesta que pretende dar forma a un espacio con un fuerte potencial de centralidad, escenario que contendrá la manifestación de una multiplicidad de usos: residencial, cultural, comercial, público y de equipamiento.

El espacio resultante es cuadrangular, y se abre como antesala del Salón de Don Diego. Se propone la plantación de elementos vegetales de pequeño porte que no interrumpen la percepción del edificio monumental o una lámina de agua frente a la fachada, incorporando, de alguna forma, los restos descubiertos durante los trabajos arqueológicos.

La plaza secundaria, de menor dimensión, se desarrolla en dos niveles relacionados entre sí mediante una escalinata. Tiene un carácter más vecinal, y constituye uno de los accesos a las viviendas propuestas, y a uno de los locales ubicados en las bóvedas subterráneas. El nivel propuesto se podrá mantener, debido a la comprobación de la no existencia de bóvedas en esta zona.

Otro acceso al mismo nivel se propone desde la plaza anterior del Corral. El tercer acceso al recinto tendría lugar desde los soportales de la actual *plaza principal*, conectados funcionalmente con el nivel inferior. El tratamiento diferenciado de los pavimentos potenciará el carácter subsidiario de los recintos urbanos secundarios.

En el diseño de este segundo recinto cabe destacar el tratamiento propuesto sobre la medianería del inmueble ubicado en la cuesta de la Mona número 3 (27278/15). La apertura de huecos supondrá la aparición de una nueva fachada lateral que se completará con la ampliación propuesta sobre el actual Tostadero de Café. Estas construcciones definen formalmente el lado oeste de la plaza.

El eje guía de los tres recintos públicos se prolonga hacia la Cuesta de la Mona mediante otra escalinata. Esta solución abre otra salida al viario exterior que, junto con las otras dos conexiones, supondrá una ruptura con un aislamiento arraigado en el tiempo.

La propuesta edificatoria plantea una solución compleja que pretende, en líneas generales, la rehabilitación de algunas edificaciones existentes y la construcción de otras de nueva factura para destinarlas a uso de vivienda. La forma de gestión y el convenio materializado, a priori, con los propietarios de estos solares ha condicionado la distribución propuesta y las características similares de todas las unidades residenciales.

Al describir el estado actual del espacio privado contenido en el interior de la manzana mencionábamos que, a diferencia de la estructura formal de la plaza del Corral de Don Diego con unas características tipológicas claras, se trata de un recinto muy deteriorado en todos sus aspectos y que constituye un auténtico vacío dentro del tejido urbano. Por tanto, es absolutamente necesario, no sólo el tratamiento del plano horizontal de cada una de las plazas, sino la materialización de su perímetro. Esto se concreta con la aparición de dos nuevos edificios que ocuparán solares actualmente vacantes, y con el tratamiento y rehabilitación de otros existentes. El destino principal de ellos será el de vivienda y equipamiento en el municipal. Para una mejor descripción se pueden diferenciar dos zonas edificatorias nuevas:

- Zona A, que corresponde con la rehabilitación del inmueble ubicado en la cuesta de la Mona, 3, junto con la ampliación, mediante un edificio de nueva planta, situado sobre el antiguo Tostadero de Café. Este inmueble mantendrá su titularidad privada.
- Zona B, que corresponde con la construcción lineal sobre parte de las bóvedas subterráneas rematando el lado oeste de la plaza principal. Este inmueble será de propiedad municipal

La zona A consta de un inmueble a rehabilitar, cuyo acceso principal se realiza desde la cuesta de la Mona, y de una segunda un edificio de nueva planta, ubicado en la trasera del anterior, y con acceso desde el nivel inferior de la nueva plaza.

El primer edificio da frente a la Cuesta de la Mona, y en función del nivel de catalogación este inmueble se debe rehabilitar, manteniendo la morfología de la construcción, lo que supone que las superficies construidas son similares a las actuales. En este inmueble, se debe proponer el mantenimiento, la recuperación y la puesta en valor de su estructura tipológica, así como de todos aquellos elementos de interés que puedan aparecer durante las labores de rehabilitación y control arqueológico. Además de la fachada actual y del patio, que le otorga la tipología de casa-patio, la

aparición de un nuevo espacio público en la zona posterior supondrá, para este inmueble, una nueva fachada situada sobre la actual medianería. Esta edificación cuenta con tres plantas de altura, para un uso residencial.

El segundo inmueble corresponde con el denominado Tostadero de Café y corresponde con una edificación de nueva planta de tres plantas de altura, y un aprovechamiento bajo cubierta en el que se puede ubicar el mismo uso residencial. Esta zona recogerá los excedentes de aprovechamiento del resto de las parcelas de la plaza. En este inmueble para conseguir una mayor longitud de fachada, se plantea un acceso retranqueado que configura, a su vez, un espacio semipúblico separado mediante una barrera permeable que permite la continuidad espacial con la plazuela propuesta, aumentando su dimensión y permitiendo cumplir con la ocupación del solar.

La zona B, corresponde con el resto de la actuación y es de titularidad municipal, y conlleva asimismo tres actuaciones, como ya se ha indicado.

La nueva edificación corresponde con una construcción lineal y que se encuentra porticada hacia el espacio público, de forma que configure una zona abierta como entorno del salón Rico. Esta edificación cuenta con tres plantas de altura y establece un uso residencial plurifamiliar, aunque se consideraría conveniente que también acogiera un uso dotacional por el carácter institucional y público que debe tener este espacio alrededor del Salón Rico. El nuevo edificio se levanta sobre las bóvedas que se mantienen en el bajo rasante del edificio y que continúan bajo la nueva plaza.

Conjuntamente en esta zona se mantiene el Salón Rico, que corresponde con un magnífico ejemplo de edificio civil de gran valor arquitectónico que felizmente se ha podido recuperar y salvar de la degradación a la que estaba sometido desde hacia más de cuarenta años. Esta edificación cuenta con un uso dotacional de equipamiento vinculado a un uso pormenorizado de carácter cultural.

En resumen se obtienen las siguientes superficies construidas en estas parcelas:

Uso	Uso Pormenorizado	Superficie parcela m2s	Superficie construida m2c	Nº Máximo Viviendas
Zona A	Residencial plurifamiliar. RP	581,65	1.667,85	21
Zona B	Residencial plurifamiliar. RP Terciario comercial. TC Dotacional. DE	232,35	673,75	8
	Bóvedas bajo rasante	-	0	0
	Salón Rico (BIC) Dotacional Cultural. D-CU-DE	146,25	146,25	0
Espacio público	Espacio libre DV	568,92	0	0
<b>Total</b>		<b>1.529,17</b>	<b>2.487,85</b>	<b>29</b>

Las superficies resultantes otorgadas a las parcelas son consecuencia de los acuerdos que figuran en el convenio suscrito entre las propiedades y la Empresa Municipal de la Vivienda, las cuales se pueden transferir a través del correspondiente proyecto de reparcelación, si bien es el presente Plan Especial el que describe su emplazamiento, y concreta las condiciones volumétricas y de alineaciones.

La superficie lucrativa total, de estas dos zonas nuevas, asciende a 2.341,60 m<sup>2</sup> sobre rasante. Considerando la superficie total del ámbito de actuación la edificabilidad lucrativa asciende a 1,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la total a 1,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Considerando únicamente la superficie de las parcelas resultantes, cuya superficie asciende a 960,25 m<sup>2</sup>, significa que se mantiene la edificabilidad establecida en la ordenanza que es de 2,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., tras considerar 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las plantas primera y segunda y 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la tercera.

### 1.1.B. Manzana 28282

Como ya se ha indicado anteriormente se propone la subsanación del error detectado en el Plan Especial del Casco Histórico. Para ello se propone la modificación de las alineaciones de esta manzana

en la esquina referida. Con esta modificación además se resuelven varios aspectos que se deberían producir en el caso de mantener el error:

- a) En el caso de mantener esta esquina como viario, se debería obtener este espacio por expropiación, lo que conllevaría al pago del justiprecio del terreno ocupado y este se debería obtener en función del aprovechamiento del mismo y que es el mismo que se obtendría aplicando la edificabilidad de este inmueble  $0,88 \times 3 = 2,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) Tras la obtención de este suelo se debería acometer las obras de urbanización de este espacio, lo que supondría tener que levantar un muro de contención en el nuevo frente del terreno con un coste elevado debido a los desniveles de más de tres metros de altura existentes. Además este muro, en el caso de tenerlo que efectuar el Ayuntamiento, no se podría ejecutar conjuntamente con la edificación por lo que se debería de tratar de un muro pantalla de coste elevado.
- c) Tras la ejecución de este muro habría que modificar la ordenación del espacio público existente en esta esquina, que recientemente se ha efectuado.

La ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan es la misma que la prevista para el resto del casco histórico. En base a ella la edificabilidad para todas las parcelas asciende a:

- Parcelas menores de 60 de superficie.  $3 \times 1,00 = 3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Parcelas entre 60 y 120 m<sup>2</sup> de superficie.  $3 \times 0,88 = 2,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Parcelas mayores de 120 m<sup>2</sup> de superficie.  $3 \times 0,80 = 2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Debido a esta modificación, y en función de las superficies de cada parcela obtenida del catastro, se obtienen los siguientes aprovechamientos en las distintas parcelas afectadas:

- 28.282-01. Superficie catastral 1.062 m<sup>2</sup> edificabilidad 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- 28.282-02. Superficie catastral 158 m<sup>2</sup> edificabilidad 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- 28.282-03. Superficie catastral 68 m<sup>2</sup> edificabilidad 2,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- 28.282-04. Superficie topográfica de 103,25 m<sup>2</sup>. edificabilidad 2,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se incrementa el aprovechamiento en 69,04 m<sup>2</sup> sobre rasante con la presente modificación de alineaciones.

El uso previsto en las parcelas de esta manzana es residencial plurifamiliar:

- Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

#### **1.1.C. Parcela 25296-07**

Como ya se ha indicado anteriormente se propone establecer un uso terciario en el presente inmueble al haberse desafectado el mismo del dominio público anterior.

La superficie sobre rasante en este inmueble ascendería a 1.890 m<sup>2</sup>c, lo que significa una edificabilidad de 2,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre los 738 m<sup>2</sup> de terreno. Esta edificabilidad es superior a la establecida en la ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan para todas las parcelas, que es la siguiente:

- Parcelas menores de 60 de superficie.  $4 \times 1,00 = 4,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Parcelas entre 60 y 120 m<sup>2</sup> de superficie.  $4 \times 0,88 = 4,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Parcelas mayores de 120 m<sup>2</sup> de superficie.  $4 \times 0,80 = 3,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El cambio del uso de esta parcela supone una incremento de aprovechamiento al pasar de un uso dotacional administrativo a un uso terciario, que se debe aplicar sobre la superficie sobre rasante del inmueble.

#### **1.1.2.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002**

Como ya se ha indicado anteriormente se propone establecer un uso terciario hotelero (TH) en las presentes parcelas, para poder agrupar las edificaciones con la edificación hotelera colindante. Asimismo se permite el uso residencial plurifamiliar en la parcela que linda con la calle de la Granja, como uso alternativo al anterior.

Se propone la consolidación y rehabilitación de las edificaciones de la parcela catastral 2431005, hacia las fachadas de Calle Airosas y Callejón de la Virgen de la Estrella, para adecuarlos al nuevo

uso terciario hotelero (TH). Estas edificaciones conectarán con las colindantes que serán de nueva planta, tras haberse demolido hace años las construcciones preexistentes.

Estas nuevas construcciones se podrán desarrollar en las parcelas catastrales que cuentan con un desnivel muy pronunciado y están libres de edificación (2431020, 2431019, y segregación de 52 m<sup>2</sup> de la parcela 2431002), que podrán enlazar con la edificación hotelera actualmente existente. En esta zona se debe resolver el fuerte desnivel por lo que se podrá ejecutar una planta bajo rasante y dos plantas sobre rasante, con un escalonamiento ascendente hacia la ladera sur, adaptando la envolvente al fuerte desnivel topográfico de esa zona. El futuro volumen de esta zona deberá resolver la articulación y conectar los niveles actuales de la edificación hotelera con la futura actuación.

En la zona libre de edificación de la parcela 2431005, en la alineación hacia calle Subida de La Granja, se permite el mismo uso terciario compatible con el residencial, dentro de un volumen de planta bajo rasante y dos plantas sobre rasante mas una pequeña zona bajo cubierta, correspondiente al volumen más enterrado de la edificación desde la calle Subida de La Granja. Todo este volumen se va escalonando para adaptarse a la topografía de la calle.

Se indica que el artículo 1.25 de las ordenanzas del Plan Especial establece que el uso hotelero se considera como uso residencial, por lo que es un uso admitido por el mismo claramente. No obstante se redacta esta modificación puntual, en el ámbito de estas parcelas, para definir estos usos pormenorizados y ajustar la cota de referencia de planta baja como ordenación detallada, dentro del aprovechamiento permitido en el planeamiento especial vigente.

#### **1.1.2.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales**

El objeto de esta modificación puntual del Plan Especial es la supresión de estos equipamientos con carácter local previstos anteriormente.

El artículo 3.3 del PECHT establece en su apartado 4 que *Los equipamientos locales de carácter social, asistencial o recreativo, que ocupen parcialmente la parcela, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial, deberán mantener la afectación al uso específico a que estén destinados, mientras no sea efectiva su localización alternativa, en las mismas o mejores condiciones, dentro del mismo sector, entendiéndose por tal el que se encuentre a una distancia de 200 metros de recorrido, medidos a partir del primitivo emplazamiento.*

En este sentido se indica que en la actualidad en el distrito sur del Casco Histórico de Toledo existen dos parcelas de reciente adquisición por parte del Ayuntamiento que acogen usos dotacionales.

- a) La primera corresponde con la parcela catastral 27233-07 que en su día se expropió para ubicar el polideportivo del Colegio de San Lucas. Esta parcela cuenta con una superficie de 202 m<sup>2</sup>., por lo que en función de la edificabilidad de la misma se permite una superficie cosnttruida de 323 m<sup>2</sup>c, superior a la que resultaría en la parcela de la Plaza de Don Fernando. Esta parcea dista 110 metros de la parcela de la plaza de Don Fernando.
- b) La segunda corresponde con la parcela catastral 24220-05, adosada al norte de la Iglesia de San Sebastián, que cuenta con un uso dotacional en la misma. Esta parcela cuenta con una superficie de 167 m<sup>2</sup>., por lo que en función de la edificabilidad de la misma se permite una superficie cosnttruida de 267 m<sup>2</sup>c, superior a la que resultaría en la parcela de la Plaza de Don Fernando. Esta parcea dista 225 metros de la parcela de la plaza de Don Fernando.

Por este motivo se podría dar una localización alternativa a la dotación prevista para la Plaza de Don Fernando.

En el caso de la parcela de la calle de la Zarzuela en el barrio de la Antequeruela se indica que en la actualidad existe otras parcelas alternativas de uso dotacional. Dentro de ambos espacios es posible la ubicación de un uso dotacional de carácter cultural:

- a) La primera corresponde con la Puerta Bisagra que en el plano de usos del Plan Especial no figura con ningún uso, por lo que se propone que se adscriba a un uso dotacional. Este inmueble dista 80 metros de la parcela de la calle de la Zarzuela.

- b) La Puerta del Vado, recientemente descubierta y que dista 236 metros de la calle de La Zarzuela.

#### **1.1.2.F. Modificación de las ordenanzas del PECHT.**

El objeto de esta modificación se ha indicado anteriormente, describiéndose a continuación una breve indicación a las modificaciones efectuadas en cada artículo.

##### Título Preliminar. Disposiciones generales

Artículo 1º. Objeto y ámbito de aplicación.

- En el apartado 1 se ha actualizado la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en lugar de la Ley 4/1990 anterior.

Artículo 4º. Interpretación

- En el apartado 1 se ha actualizado el órgano municipal correspondiente y el nombre de la Comisión Especial de Patrimonio.

Artículo 5º. Competencia para la ejecución

- Se ha suprimido la referencia al artículo de la Ley del Suelo al estar derogada.

Artículo 6º. Forma de cita de disposiciones legales o reglamentarias.

- Se ha actualizado la legislación citada en este artículo.

##### Título I. Disposiciones generales para la protección del patrimonio histórico

Capítulo 1º. Situación de las parcelas y regímenes de protección

Artículo 1.3.- Sectores de Rehabilitación Integrada.

- Se completa el apartado 2 indicando que las fichas de los sectores de rehabilitación se encuentran en la memoria y en el plano H.2.6 del PECHT.

Artículo 1.4.- Sectores monumentales

- Se completa el apartado 1 indicando que estos sectores figuran en el plano H.2.3.

Artículo 1.5. Edificios con valor patrimonial.

- Se ha recogido en el apartado 2 una referencia al TRLOTAU en relación con la modificación del Catálogo.

Artículo 1.7. Clases de obras

- Se ha recogido dentro de las reestructuraciones la ampliación, que ya figuraban en el apartado 2.d) de este artículo para una clarificación del mismo.

Capítulo 3º. Licencias de obras

Artículo 1.10. Comprobación previa.

- Se ha reajustado este artículo

Artículo 1.11. Control arqueológico.

- Se han adecuados los apartados 3 y 5 a la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural.
- Se ha suprimido la referencia a la Oficina del Plan en el apartado 6.

Artículo 1.13. Documentación

- Se ha incluido un nuevo apartado 2 con respecto a la documentación a presentar.

Artículo 1.14. Recepción y registro de documentos.

- Se ha adecuado este artículo a la normativa municipal.

Artículo 1.15. Comisiones de Patrimonio Histórico de Toledo

- Se ha adecuado este artículo a la composición de las dos Comisiones existentes.

Artículo 1.17.- Información sobre licencias de obras menores otorgadas

- Se ha adecuado este artículo a la normativa municipal actual.

Artículo 1.18.- Autorización de obras por la Administración del Patrimonio Histórico

- Se ha sustituido el nombre de la Consejería, en los apartados 1 y 4 por Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural.
- Se ha modificado la redacción del apartado 3.

Artículo 1.20.- Usos existentes

- Se ha completado el apartado 2 remitiendo a la redacción de Planes Especiales determinados cambios de uso.

Artículo 1.21.- Usos generales de compatibilidad

- Se ha suprimido en el apartado 1 las actividades clasificadas al estar derogado el RAMINP.

- En el apartado 2 se ha efectuado una reseña a la Ordenanza Municipal de Contaminación Ambiental.

Artículo 1.23. Otras limitaciones específicas

- Se ha cambiado el apartado 3 remitiendo a la redacción de un Plan Especial las actuaciones de mayor dimensión vinculadas a nuevos usos terciarios.

Capítulo 5º. Zonificación

Artículo 1.24. Principios generales

- Se ha incluido un apartado 4 para el uso de apartamentos turísticos o vacacionales.

Artículo 1.25. Zona residencial.

- Se ha sustituido el término restauración por terciarios.

Artículo 1.26. Zona comercial.

- Se ha referenciado el apartado 4 a los efectos de zonificaciones acústicas

Artículo 1.31. Consultas

- Se ha suprimido el plazo anteriormente marcado en los apartados 1 y 2.
- Se ha sustituido la Comisión Municipal de Gobierno por el órgano competente.

Artículo 1.32. Cédula urbanística

- Se ha suprimido el número del artículo de las normas.

Capítulo 7º. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 1.33. Obras y actuaciones ilegales.

- Se han modificado las referencias a la actual legislación, en todos los apartados.

Título II. Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo.

Capítulo 1º. Zonificación

Artículo 2.3. Cubiertas

- Se ha corregido el error existente en la pendiente.
- Se ha incluido un apartado 3 prohibiendo los paneles solares en cubierta.
- Se ha incluido un apartado 4 con determinaciones con respecto a las chimeneas.

Artículo 2.4. Fachadas.

- Se ha recogido en el apartado 8 la referencia a la Ordenanza de Rotulación y Publicidad.
- Se ha incluido un apartado 9 en el que se remite a la Ordenanza del Plan de Color.

Capítulo 2º. Caracteres tipológicos

Artículo 2.7. Parcela.

- Se incluye un apartado 6 en el que se remite a un Plan Especial la segregación de un BIC.

Artículo 2.8. Alineaciones.

- Se ha dividido el apartado 2 en dos para una mejor interpretación.

Artículo 2.11. Alturas.

- Se ha completado el apartado 1 con respecto a las edificaciones en las que el PECHT no establecía altura máxima.
- Se ha incluido un apartado 2.f) para permitir el reajuste de las determinaciones por la existencia de condicionantes patrimoniales o arqueológicos.

Artículo 2.13. Parcelas con espacio libre o jardín.

- Se aclara en el apartado 2 que los 120 m2 indicados se refiere a ocupación.
- En el apartado 3 se sustituye el Esquema Director por Plan Especial según TRLOTAU.

Artículo 2.15. Coeficientes de edificabilidad.

- En el apartado 2 se ha suprimido la última frase que inducía a error.
- Se ha incluido un segundo párrafo en el apartado 7 relativo a que la que hay que considerar a los efectos del cálculo de la densidad de viviendas.
- Se ha incluido un apartado 8 relativo a la exigencia de cumplir con la densidad de viviendas para los apartamentos turísticos o vacacionales.

Artículo 2.16. Sótanos.

- Se ha incluido en el apartado 2 una indicación con respecto a la ocupación bajo rasante.

Título III. Disposiciones comunes a los equipamientos y servicios.

Capítulo 1º. Equipamientos

Artículo 3.3. Implantación o modificación de usos.

- En el apartado 1 se sustituye el Esquema Director por Plan Especial según TRLOTAU.

- Se ha cambiado la redacción del apartado 3 remitiendo a un Plan Especial cualquier modificación de uso de un equipamiento.

Artículo 3.4. Usos complementarios.

- Se ha incluido una frase final en el apartado 3 limitando el uso complementario en los equipamientos religiosos o conventos.

Título VI: Condiciones particulares de conservación de la edificación

Capítulo 1º. Deberes de Conservación, Uso y Rehabilitación

Artículo 6.1. Disposiciones generales.

- Se suprime en el apartado 1 la referencia a la Ley del suelo derogada, incluyendo el TRLOTAU y la Ley de Patrimonio.
- Se suprime el apartado 4.

Capítulo 2º. Declaración de ruina.

Artículo 6.3. Ruina de monumentos

- Se suprime en el apartado 1 la referencia a la Ley del suelo derogada, incluyendo el TRLOTAU y la Ley de Patrimonio.
- Se suprime en el apartado 2 la referencia a la Ley del suelo derogada.

Artículo 6.4. Procedimiento para la declaración de ruina.

- Se suprime en el apartado 1 la referencia a la Ley del suelo derogada, incluyendo el TRLOTAU y la Ley de Patrimonio.

Artículo 6.6. Ruina en inmuebles catalogados

- Se incluye *la Consejería competente en materia de protección de patrimonio o, en su caso, al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico la Administración del Patrimonio Histórico*, en lugar de Administración Histórico.

Capítulo 3º. Edificación forzosa

Artículo 6.7. Deber de edificar.

- Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada, incluyendo TRLOTAU y Ley 4/2013.

Artículo 6.8. Edificaciones ruinosas o inadecuadas.

- Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada.
- Se suprime el apartado 5.

Título VII: Zonas de protección del entorno de Toledo

Artículo 7.1. Definición

- Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada.

Título VIII: Gestión del Plan Especial

Artículo 8.1. Ordenanza de ayudas a la rehabilitación

- Se han incluido en el apartado 2 las dos ordenanzas municipales de ayudas existentes.

Artículo 8.6. Oficina Municipal del Plan

- Se modifica el título y los apartados de este artículo.

Disposición transitoria:

- Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada en los dos apartados.

Disposición final primera:

- Se suprimen los apartados 2, 3 y 4.

**1.2.- ALTERNATIVAS POSIBLES.**

**1.2.A. Corral de Don Diego**

Las alternativas estudiadas difieren muy poco toda vez que la ordenación se encuentra totalmente condicionada en función de las limitaciones que tienen la unidad desde todos los puntos de vista urbanístico, estético y jurídico.

En este sentido se indica que el convenio entre la Empresa Municipal de la Vivienda y los propietarios del subsuelo y de las construcciones colindantes, supone unas limitaciones muy claras para poder actuar en esta zona, ya que condiciona sobre manera los posibles traslados de aprovechamientos urbanísticos.

De igual forma la existencia en el subsuelo de unas bóvedas que se deben conservar y que son de titularidad privada supone limitar las alineaciones de la nueva edificación que tiene que ajustarse a dichas bóvedas, para poder actuar sobre el terreno, ya que el subsuelo pertenece a otro propietario.

Asimismo la necesidad de no aumentar las superficies construidas totales de la unidad conlleva que se limitan las nuevas edificaciones a una sola, suprimiendo la que inicialmente estaba prevista en la cuesta de la Mona.

Por todo ello, la ordenación ha respondido a los condicionantes citados anteriormente lo que supone limitar las nuevas edificaciones a una sola, y establecer la calificación de uso dotacional de espacios libre a las nuevas zonas que se van a convertir en plazas de uso público. En el documento se mantiene asimismo la traza que originalmente se había previsto de cara a mantener un tránsito peatonal entre la plaza de la Magdalena y la Cuesta de la Mona.

No obstante la solución que se ha plasmado ha sido fruto de los objetivos básicos siguientes:

- a) Adecuación de las alturas a las reales suprimiendo los errores del PECHT.
- b) Adecuación de los espacios públicos a los existentes o adquiridos por el Ayuntamiento, sin afectar a zonas que actualmente son privadas y el PERI las mantiene como tal.
- c) Mantenimiento de la superficie construida prevista en el PECHT.
- d) Mantenimiento de los criterios de actuación del sector de rehabilitación integral previstos en el PECHT.
- e) Creación de dos espacios libres de uso público.
- f) Creación de un paso peatonal por el Corral entre plaza de la Magdalena y la Cuesta de la Mona.
- g) Establecer las condiciones precisas para la conservación y puesta en valor del Salón Rico.

#### **1.2.B. Manzana 28282**

No han existido alternativas distintas a la que se propone, ya que se trata de un error de interpretación documental.

#### **1.2.C. Parcela 25290-07**

No han existido alternativas distintas a la que se propone, ya que se trata de un cambio de uso pormenorizado en la parcela y en un inmueble construido, sin que se altere la intensidad de la misma o el uso global de la zona de ordenación urbanística.

#### **1.2.D. Parcelas 2431005, 2431020, 2431019 y 2431002**

Las alternativas han sido consecuencia del establecimiento de las cotas de referencia para establecer las rasantes de los distintos cuerpos volumétricos. En este sentido esta modificación puntual ha previsto, en función de los

#### **1.2.E. Modificación de la calificación detallada de parcelas con equipamientos locales**

No han existido alternativas distintas a la que se propone, ya que se trata de un cambio de emplazamiento de un uso de equipamiento permitido por el propio Plan Especial.

### **1.3.- ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

El presente documento corresponde con un Plan Especial de Reforma Interior, que mantiene la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. En este documento existe como ordenación estructural la que afecta a la clasificación del terreno, así como la relativa al trazado de los sistemas generales.

El presente plan Especial por tanto se adecua a las determinaciones de la ordenación estructural de este documento por siguientes motivos:

- a) Se mantiene la misma clasificación de suelo que se describe en el PGMOU.1986.
- b) Se mantiene el mismo aprovechamiento global de la unidad.
- c) Se mantiene el mismo uso global mayoritario.

d) Se mantienen los mismos objetivos previstos en el PGMOU.1986 para la presente zona.

#### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA UNIDAD.**

Tal y como se reseñaba en el punto 2 de la memoria descriptiva en el presente Plan Especial queda perfectamente integrado dentro de la ordenación prevista para esta zona en el vigente PGMOU.1986.

#### **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA ARTICULO 64 RPLOTAU.**

Dado que el presente documento es una modificación del vigente Plan Especial del Casco histórico de Toledo no es necesario efectuar ninguna justificación al respecto.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS.**

### **2.1. CORRAL DE DON DIEGO**

Este ámbito está dentro del suelo urbano consolidado, y dado que en el mismo no se efectúa ningún cambio de uso, ni aumento de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico con respecto al planeamiento vigente, no es necesario establecer nuevos suelos dotacionales que cumplimenten los estándares urbanísticos.

En cualquier caso las superficies que se obtienen de la presente actuación son las siguientes:

<b>Dotaciones libres</b>	<b>espacios</b>	<b>Superficie m2</b>
------------------------------	-----------------	----------------------

Plaza anterior	517,00
Plaza posterior	568,92
Total	1.085,92

Esta superficie corresponde con el 25,75% de la superficie total del ámbito de esta zona del Corral de Don Diego, y es similar a la prevista en el PECHT. Estas zonas se califican como suelo dotacional de comunicaciones, que equivale a viario público, efectuándose su definición concreta en el proyecto de urbanización, si bien en el PERI existe un plano orientativo de la actuación prevista.

De igual forma en el PERI califica un inmueble como uso dotacional de equipamiento, y que es el denominado Salón Rico:

Dotación equipamiento	superficie m2
Salón Rico	146,25

Las dotaciones previstas se dejan abiertas a los usos de equipamiento público previstos en el Plan General vigente, los cuales se deberán ajustar a la ordenanza de esta zona.

## 2.2. MANZANA 28282

Según el Artículo 45.3 del Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal se clasificará como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización:*

a)...

b) *El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior*

Dado que existe un incremento de aprovechamiento en la parcela se debe adscribir la parcela como suelo urbano no consolidado, siendo de aplicación las cesiones del artículo 31 del TRLOTAU, en función de la edificabilidad de la Zona de Ordenación Urbanística. En el caso del Casco Histórico de Toledo, correspondiente con la unidad 1-A la edificabilidad asciende a 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En este caso las cesiones serían las siguientes:

- $(18 + 20)/100 \times 69,04 \text{ m}^2 = 26,23 \text{ m}^2$

Este aprovechamiento no es posible ubicarlo dentro del ámbito de la parcela, por lo que se considera que se podrán monetizar a favor de la Administración, de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3.

## 2.3. PARCELA 25296-07

Según el Artículo 45.3 del Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización:*

a)...

b) *El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior*

Dado que existe un incremento de aprovechamiento en la parcela se debe adscribir la parcela como suelo urbano no consolidado, siendo de aplicación las cesiones del artículo 31 del TRLOTAU, en función de la edificabilidad de la Zona de Ordenación Urbanística. En el caso del Casco Histórico de Toledo, correspondiente con la unidad 1-A la edificabilidad asciende a 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la actualidad el vigente Plan General de Ordenación Urbana no especifica los coeficientes de uso (que estaban recogidos en el Plan de Ordenación Municipal de 2007, recientemente anulado). No obstante en la actualidad se encuentra en información pública la modificación puntual número 28 del PGMOU.1986, que establece los siguientes coeficientes:

Uso	Uso	Uso	Coeficiente
-----	-----	-----	-------------

Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	<b>VP-RU</b>	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	<b>VP-RP</b>	1,09
	Unifamiliar	<b>RU</b>	1,25
	Plurifamiliar	<b>RP</b>	1,35
	Comunitario	<b>RC</b>	1,00
Terciario	Comercial	<b>TO</b>	1,38
	Oficinas	<b>TC</b>	1,38
	Hotelero	<b>TH</b>	1,38
	Recreativo	<b>TR</b>	1,38
Industrial	Productivo	<b>IP</b>	0,52
	Almacenaje	<b>IA</b>	0,52
Dotacional	Educativo Privado	<b>D-CU-DE</b> privado	0,40
	Cultural deportivo privado	<b>D-CU-DE</b> privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	<b>DSA</b> privado	0,40
	Público	<b>DE</b> público	0,00

Esto significa que los aprovechamientos del inmueble para cada uno de los usos existentes y previstos sería el siguiente:

- Superficie máxima construida:  $738 \times 0,80 \times 4 = 2.361,60 \text{ m}^2$ .
- Aprovechamiento como uso terciario:  $2.361,60 \times 1,38 = 3.259,01 \text{ ua}$ .
- Aprovechamiento como uso dotacional privado:  $2.631,60 \times 0,40 = 1.052,64 \text{ ua}$ .
- Incremento de aprovechamiento:  $3.259,01 - 1.052,64 = 2.206,37 \text{ ua}$ .

Las cesiones en este caso serían, de acuerdo con el apartado 4.B) del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento:

*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:*

- $0,15 \times E \times S$

*siendo E el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en  $\text{m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$  y "S" la superficie en  $\text{m}^2\text{suelo}$  de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.*

Estas cesiones serían, por tanto:

- $0,15 \times 2.206,37 = 330,95 \text{ ua}$ .

Por tanto el incremento ascendería a 3.259,01 unidades de aprovechamiento.

Este aprovechamiento no es posible ubicarlo dentro del ámbito de la parcela, por lo que se considera que se podrán monetizar a favor de la Administración, de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3.

#### **2.4. PARCELAS 2431005, 2431020, 2431019 Y 2431002**

Este ámbito está dentro del suelo urbano consolidado, y dado que en el mismo no se efectúa ningún cambio de uso, ni aumento de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico con respecto al planeamiento vigente, no es necesario establecer nuevos suelos dotacionales que cumplieren los estándares urbanísticos.

#### **2.5.E. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DETALLADA DE PARCELAS CON EQUIPAMIENTOS LOCALES**

Este ámbito está dentro del suelo urbano consolidado, y dado que en el mismo no se efectúa ningún cambio de uso, ni aumento de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico con respecto al planeamiento vigente, no es necesario establecer nuevos suelos dotacionales que cumplieren los estándares urbanísticos.

### **3. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION.**

En la presente modificación no se establece ninguna unidad de actuación, por lo que no se define ninguna determinación a este respecto.

#### **4. DELIMITACION DE AREAS DE REAJUSTE POR ESTUDIO DE DETALLE.**

En el apartado 2.f) del artículo 59 se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.*

En el presente documento no se ha previsto ninguna zona remitida o para redactar Estudio de Detalle.

#### **5. PARCELACIÓN ORIENTATIVA.**

##### **5.1. CORRAL DE DON DIEGO**

En el presente documento se establece la parcelación orientativa de cada una de las parcelas afectadas haciendo constar que básicamente se mantienen las mismas existentes con las siguientes observaciones:

- Parcela 27278/08. Se suprime esta parcela tras la demolición de la construcción pasando a ser un uso dotacional de comunicaciones y de dominio público.

- Parcela 27278/09. Se divide en tres zonas. La primera corresponde con la construcción existente del salón Rico, con una superficie de 146,25 m<sup>2</sup>. y con un uso dotacional de equipamiento. La segunda corresponde con la nueva construcción de uso residencial plurifamiliar, estableciendo las nuevas alineaciones y que tiene 232,35 m<sup>2</sup> de superficie de terreno, existiendo una afección en el subsuelo de las bóvedas existentes. La tercera, que cuenta con una superficie de 568,92 m<sup>2</sup>, corresponde con el resto de la parcela que pasa a tener un uso dotacional de comunicaciones y de dominio público, existiendo una afección en el subsuelo de parte de las bóvedas existentes de la anterior parcela.
- Parcela 27278/10. Como consecuencia de la calificación del espacio central Se corrige el límite oeste de la misma de forma que se incorpora a la misma la zona que tiene una pequeña construcción al oeste y que no aparece
- Parcela 27278/15. Se mantiene su misma delimitación inicial pero con esta modificación puntual se establece una nueva alineación exterior en el lindero este de la parcela.
- Parcela 27278/22. Se corrige el límite oeste de la misma de forma que se incorpora a la misma la zona que tiene una pequeña construcción al oeste y que no aparece recogida en la ficha catastral.

Independientemente de lo anterior en las dos últimas parcelas se suprimen las afecciones que tenían como consecuencia de la calificación de espacio libre que establecía el PECHT.

Como consecuencia de la calificación del espacio central como zona de dominio público este documento define como alineación oficial todo el contorno de las parcelas que se abren al mismo. Por este motivo las parcelas 27278/07, 27278/10, 27278/11, 27278/12, 27278/13, 27278/14 y 27278/15 adquieren una nueva fachada en el lindero de este espacio pudiendo abrir huecos a partir de la aprobación del documento, ya que este espacio adquiere la categoría de dominio público.

Se hace constar que todas las parcelas mantienen las superficies construidas que el planeamiento urbanístico les otorgaba en el anterior documento del PECHT. Únicamente se han modificado los aprovechamientos entre las parcelas que se citan a continuación:

Uso	Uso Pormenorizado	m <sup>2</sup> Parcela	m <sup>2</sup> Construidos	Nº Máximo Vdas
Parcela 27278/15	Residencial plurifamiliar. RP	581,65	1.667,85	21
Parcela 27278/09 Nueva construcción	Residencial plurifamiliar. RP Terciario comercial. TC Dotacional. DE	232,35	673,75	8
	Bóvedas bajo rasante	-	0	0
Parcela 27278/09 Uso dotacional	Salón Rico (BIC) Dotacional Cultural D-CU-DE	146,25	146,25	0
Parcela 27278/09 Espacio público	Espacio libre DC	568,92	0	0
<b>Total</b>		<b>1.529,17</b>	<b>2.487,85</b>	<b>29</b>

## 5.2. MANZANA 28282

En función de las superficies de cada parcela obtenida del catastro, se obtienen los siguientes aprovechamientos en las distintas parcelas afectadas:

- Parcela 28.282-01.
  - Superficie catastral 1.062 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- Parcela 28.282-02.
  - Superficie catastral 158 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- Parcela 28.282-03.
  - Superficie catastral 68 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad 2,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- Parcela 28.282-04.
  - Superficie topográfica de 103,25 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad 2,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se incrementa el aprovechamiento en 69,04 m<sup>2</sup> sobre rasante con la presente modificación de alineaciones.

### **5.3. PARCELA 25296-07**

En función de las superficies de esta parcela, indicadas anteriormente, se obtienen los siguientes aprovechamientos en la misma:

- Parcela 25.296-07.
  - Superficie catastral 733 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **5.4. PARCELAS 2431005, 2431020, 2431019 Y 2431002**

En función de las superficies de las parcelas, indicadas anteriormente, se obtienen los siguientes aprovechamientos en las mismas:

- Agrupación de parcelas 2431005, 2431020, 2431019 Y 2431002.
  - Superficie catastral 2.376 m<sup>2</sup>.
  - Superficie topográfica 2.469,00 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

TOLEDO, MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
Arquitecto Municipal  
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

## **ANEXO 1. FICHAS CATALOGOS INMUEBLES**

Se incluyen a continuación los inmuebles afectados por la presente modificación puntual.

### **A.1.1. BIENES DE INTERES CULTURAL**

Con respecto al inmueble el Salón Rico se indica que el mismo está catalogado como Bien de Interés Cultural, en su calidad de Monumento por Decreto de 3 de junio de 1931, publicado en la Gaceta de 4 de junio de 1931.

Este inmueble corresponde con una construcción civil del siglo XII. La edificación cuenta con una planta cuadrada que define un volumen casi cúbico con cubierta a cuatro aguas de teja curva sobre artesonado de sumo interés. En su interior la edificación presenta un volumen casi perfecto con acceso al norte por portada estucada en las jambas y frente.

La edificación se encuentra consolidada tras los trabajos realizados por el Ayuntamiento de Toledo entre los años 2005-2008. La edificación carece de sótano, si bien en las últimas excavaciones se han encontrado restos de distintas épocas anteriores (alguna posiblemente romana) a una profundidad de cinco a seis metros.

### **A.1.2. EDIFICIO PROTEGIDOS E INVENTARIADOS**

#### **Corral de Don Diego**

En la zona del Corral de Don Diego se incluyen las fichas de los siguientes inmuebles:

a) Edificaciones con nivel P:

- Parcela 27278/04
- Parcela 27278/12
- Parcela 27278/30
- Parcela 27278/31
- Parcela 27278/22

b) Edificaciones con nivel E:

- Parcela 27278/02
- Parcela 27278/03
- Parcela 27278/05
- Parcela 27278/26
- Parcela 27278/29
- Parcela 25296-07 (calle de la

#### **Calle de La Plata**

En la calle de La Plata se incluye la ficha del siguiente inmueble:

b) Edificaciones con nivel E:

- Parcela 25296-07

#### **Calle Airosas**

En la calle Airosas se incluye la ficha del siguiente inmueble:

b) Edificaciones con nivel E:

- Parcela 24310-05