



**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION DE ALINEACIONES
AVDA. RECONQUISTA 14
TOLEDO**

Toledo, junio de 2019
ALFONSO ASPERILLA LÓPEZ
ARQUITECTO

INDICE

1- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. MEMORIA

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
- 1.1.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
- 1.1.3. AFECCIONES
- 1.1.4. PGOU. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
- 1.2.3. ORDENACIÓN DETALLADA

2- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.1. GENERALIDADES
- 2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)
- 2.3 ORDENACIÓN DETALLADA (OD)
- 2.3. CONDICIONES DE DESARROLLO
- 2.4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
- 2.5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
- 2.6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

3- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PLANOS

- 3.1. SITUACIÓN
- 3.2. ORDENACION DETALLADA ACTUAL EN EL PGMOU.
- 3.3. ORDENACION DETALLADA MODIFICADA EN EL PGMOU.

1- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. MEMORIA

1.1.MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Justificación de la redacción del PERI

Por encargo del Excmo Ayuntamiento de Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI en adelante) correspondiente a la modificación de alineaciones de la manzana sita en Avda. Reconquista 14 (Toledo), del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

En la actualidad se encuentra vigente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (PGMOU en adelante) 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).

El presente PERI se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 (DOCM de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

Según el art. 29 del TRLOTAU, el PERI es un tipo de Plan Especial que sirve como desarrollo, complemento o modificación de áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Artículo 29. Los Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.*
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.*
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.*
- d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.*
- e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.*

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Asimismo el artículo 85 del RPLOTAU los define en este mismo.

El presente PERI corresponde con una mejora (PERIM) con el fin de modificar la ordenación detallada del PGMOU, de acuerdo con lo establecido en el art. 86.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU en adelante, según el cual):

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

- 1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).*
- 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.*
- 3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.*

Como consecuencia de lo establecido en el artículo 86.3 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 de Ordenación Municipal (PGMOU en nuestro caso). 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.

Asimismo, el art. 87 del RPLOTAU establece el ámbito de actuación del los PERI, siendo el ámbito mínimo una manzana y el máximo un núcleo urbano completo. En nuestro caso y atendiendo a los criterios de racionalidad y coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación del entorno urbano inmediato, se establece el límite de actuación a la manzana sita en Avda. Reconquista 14.

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

- 1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.*
- 2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.*

En el presente PERIM no se modifica la ordenación estructural (OE) del PGMOU de Toledo, ciñéndose únicamente a la modificación puntual de la ordenación detallada (OD) del citado PGMOU por lo que se deberán recoger las determinaciones establecidas en el art. 24 del TRLOTAU, según el cual:

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

e) Para los Municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, eliminación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

Además de lo anterior, indicar que el presente PERIM no forma parte de ninguna alternativa técnica, no integrándose por tanto dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es de aplicación el art. 88.2 del RPLOTAU.

Situación.

La zona objeto de la modificación de la ordenación detallada se encuadra únicamente a la manzana sita en Avda. Reconquista 14, Toledo.

La manzana cuenta con alineaciones a la citada Avda. Reconquista 14, y calles Ocaña, Madridejos y Talavera de la Reina, siendo por tanto una manzana cerrada definida por las alineaciones exteriores a las 4 calles citadas anteriormente.

Superficie

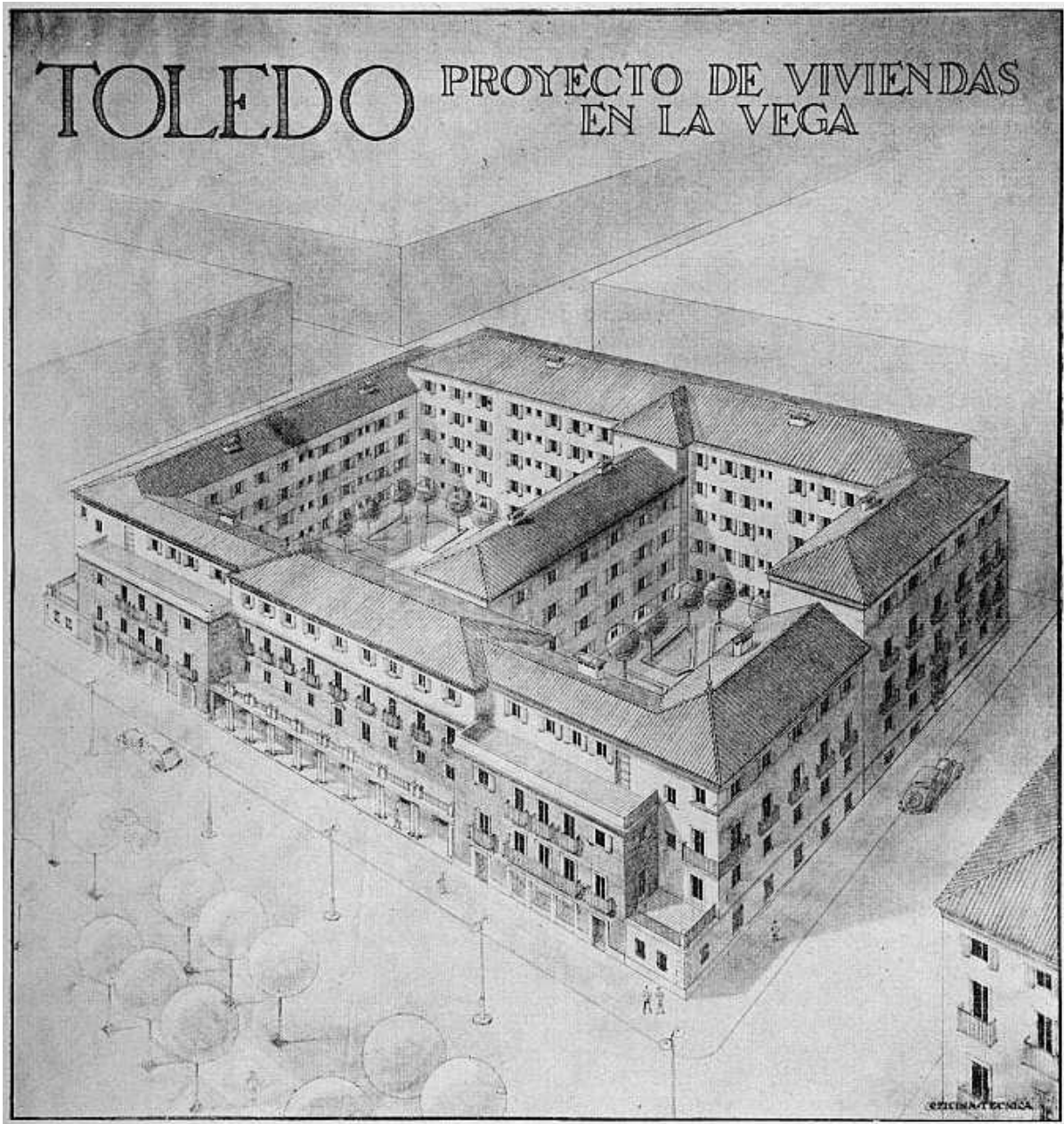
La superficie de la manzana citada es de 2.121 m² según ficha catastral consultada.

Evolución histórica de la zona.

Ya en 1942 se decide extender del ensanche de la ciudad de Toledo por la antigua carretera de Ávila. Dicho ensanche se decide que debe respetar absolutamente la ciudad de Toledo encerrada en sus murallas, evitando que se construyan casas antiestéticas, de excesiva altura y que desentonen con el resto. Por tal motivo, fuera de las murallas, en la conocida como Vega Baja, a ambos lados de la antigua carretera de Ávila y a una distancia prudente de la Puerta de Visagra, en un lugar en el que quedaba garantizado el absoluto respeto a la integridad artística de la ciudad de Toledo, se decide realizar el ensanche de la ciudad. Dicho ensanche se determina con calles espaciosas, abundante arbolado, amplios patios, hermosos jardines y donde no haya trabas para las construcciones modernas de buen gusto para la luz y el sol.

Por parte de la Comisión de Urbanismo se proyectó la ordenación estructural de la zona, evitándose así las viviendas anárquicas y ordenando así un lugar propicio para el ensanche de la ciudad.

A tenor de lo anterior, la antigua Dirección General de Regiones Devastadas construye allí, en 1942, un bloque de viviendas que servirá de núcleo para el comienzo de la labor privada.



Primer proyecto de viviendas en la Vega Baja, año 1942.

Como continuación de la decisión de realizar el ensanche por la conocida Vega Baja, en el año 1951, se concluye la construcción de diversos bloques diseñados por los arquitectos D. Arístides Fernández Vallespín, D. Francisco Moreno López, D. Esteban Riera y D. Eduarde Lagarde.



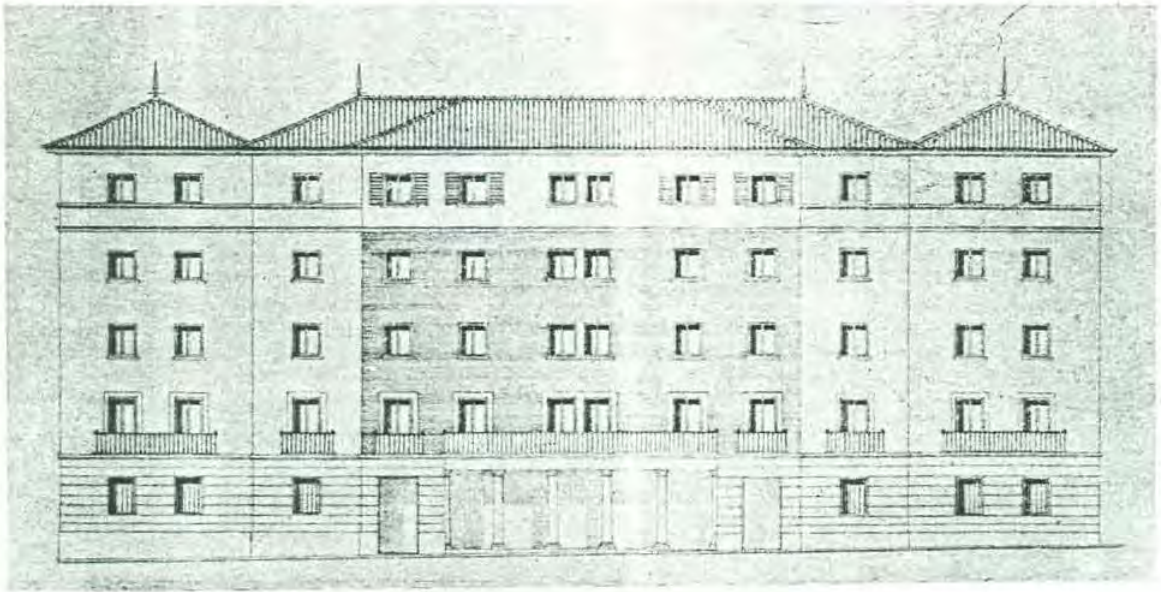
TOLEDO.—Bloques de viviendas en la Vega Baja. Vista aérea.

Construcción de bloques de viviendas, año 1951.

La superficie edificada, incluyendo patios en las plantas bajas, hacía un total de 3.949,56 m²., contando con 298 viviendas y 18 tiendas para el comercio.

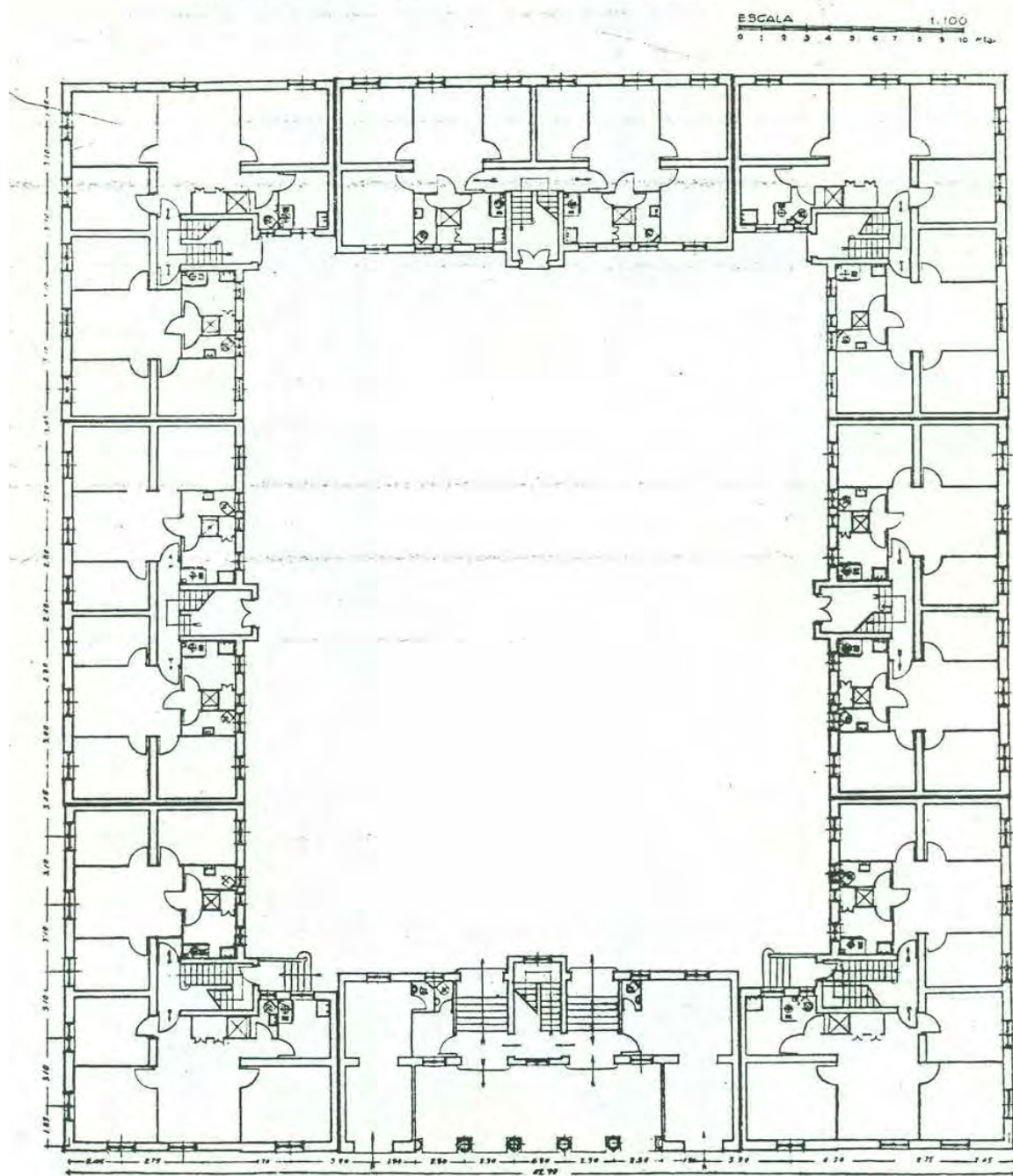
La disposición general de estos bloques fue la siguiente: En las fachadas principales se dispuso en planta baja los accesos a los patios interiores, dotados de arbolado, fuentes, bancos y piscinas para niños, así como el acceso a las tiendas, con una entrada al grupo central de viviendas compuestas de viviendas interiores y exteriores, tomando además el conjunto de patios interiores un aspecto agradable dentro del ambiente toledano.

TOLEDO.—Fachada principal de uno de los bloques.



Fachada principal de uno de los bloques, año 1951.

TOLEDO.—Plano de planta baja de uno de los bloques de la Vega.



Planta baja de uno de los bloques, año 1951.

1.1.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

Superficies y Alturas

La manzana objeto de planeamiento se encuentra construida en su totalidad contando la edificación con cinco plantas (5), teniendo una superficie de parcela de 2.121 m² según ficha catastral.

Infraestructuras existentes.

La manzana cuenta con todos los servicios urbanos, siendo los mismos:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de tipo unitario.
- Red de telecomunicaciones.
- Alumbrado público.
- Red de gas.
- Red de energía eléctrica.

1.1.3. AFECCIONES.

No existe protección sobre el edificio según el vigente PGMOU de Toledo.

1.1.4. PGMOU. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Normativa de aplicación.

El presente PERIM 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).
- 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.
- 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.
- 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 planos 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).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).

- 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 09/03/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2010 (DOCM 16 de marzo de 2009).
- 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).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.211)

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

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- 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 y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- 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.
- 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 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- 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).

LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 17/2002 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 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley 9/2007 por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio de Castilla-La Mancha (BOE 18.05.2007).

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE 30.07.1998).
- 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 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (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 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.
- 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 01-09. (BOE 19.03.2008).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

ACCESIBILIDAD, SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- 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 en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha.
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior.
- 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).

ESPECTACULOS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).
- 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)
- Texto Refundido de la Ley del régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/1992 (Artículos 104, 113, 124, 136, 137, 138, 159, 168, 169, 170, 183, 204, 210, 211, 213, 214, 222, 224, 242, 243, 244, 245, 246, 255, 258, 274, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, Disposición adicional 4ª y 6ª, y Disposición transitoria 5ª).
- 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 801/2005 de 1 de Julio por el que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.
- Real Decreto 14/2008 de 11 de enero por el que se modifica el Real Decreto 801/2005 (BOE 12.01.2008).
- 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 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).

b) Legislación de Aguas y Medio Ambiente.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- 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 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.

- 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 9/2006 de 28 de Abril sobre Evaluación de los Efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.
- 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.

c) 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).
 - Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
 - 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).
- Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003, en lo referente a la zonificación acústica.
 - Ley 30/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

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.
- Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (BOE 06.08.2010).

Normativa del PGMOU.

Como ya se ha indicado, el ámbito del PERI corresponde con una manzana completa.

Esta zona del ámbito del presente PERIM se regula por el PGMOU, siendo la ordenanza de aplicación la ordenanza 7, según el plano 5p. "Aplicación de Ordenanzas".

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROPUESTA DE NUEVAS ALINEACIONES. ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Según el plano 9p-2 del PGMOU en el que se definen tanto las alineaciones exteriores como las interiores de la manzana, la alineación interior viene definida por las fachadas interiores actuales de la edificación que conforman el patio actual de manzana.

En el presente PERIM se modifica la alineación interior de la manzana con el objeto de:

- 1- Posibilidad de dotar de accesibilidad al edificio de manzana actual, mediante, por ejemplo, la instalación de elementos de elevación accesibles, aspecto que con la actual limitación de alineación interior hace imposible su instalación, dada la composición arquitectónica del edificio.
- 2- Posibilidad de construcción de pequeñas edificaciones auxiliares para mejorar las instalaciones de abastecimiento de agua, telecomunicaciones, energía eléctrica, etc...

Las dimensiones mínimas según las normativas de aplicación tanto urbanísticas como de accesibilidad, además de dotar a la instalación de los cuartos de instalaciones necesarios son:

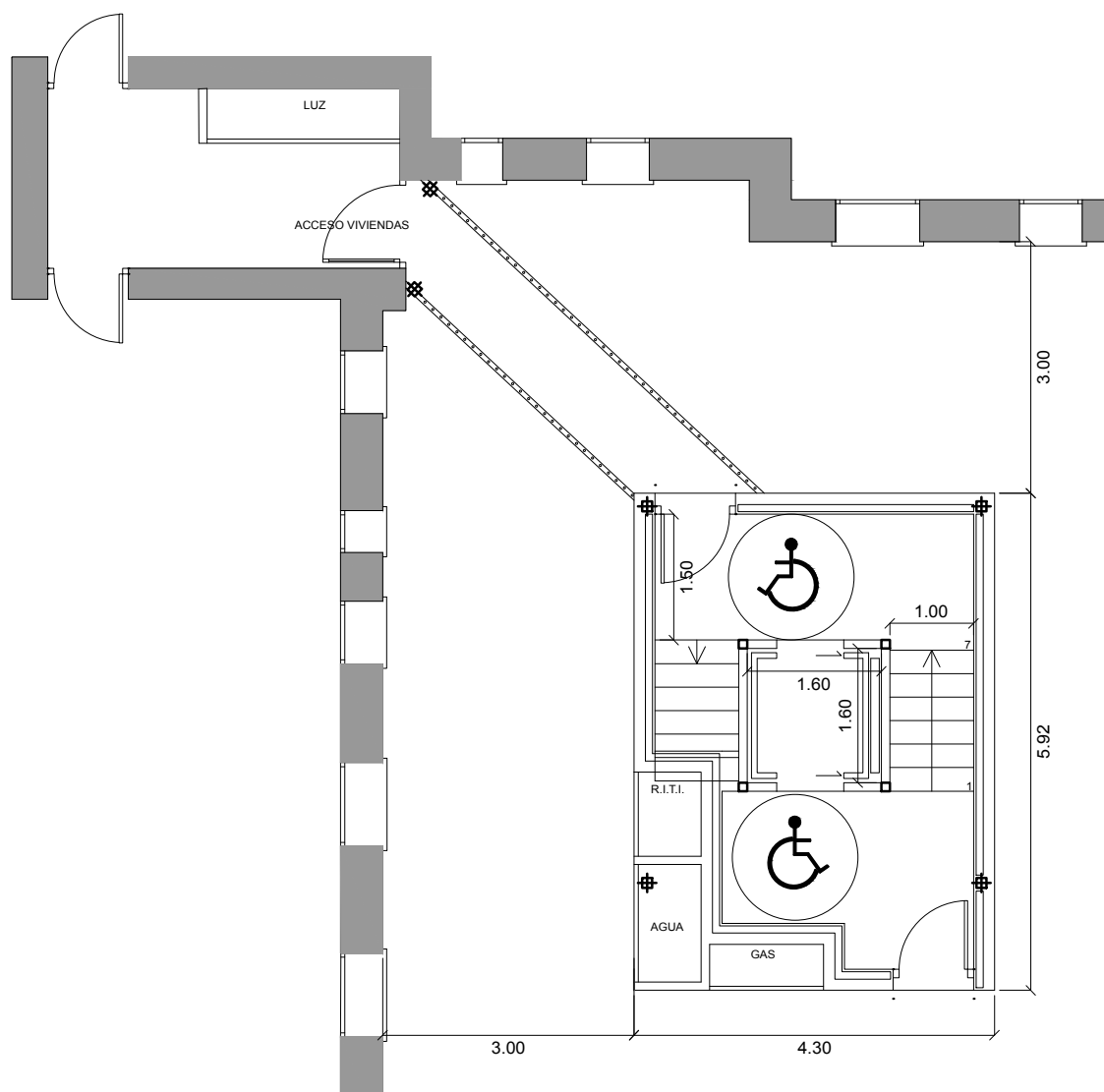


Figura 1. Solución de esquina

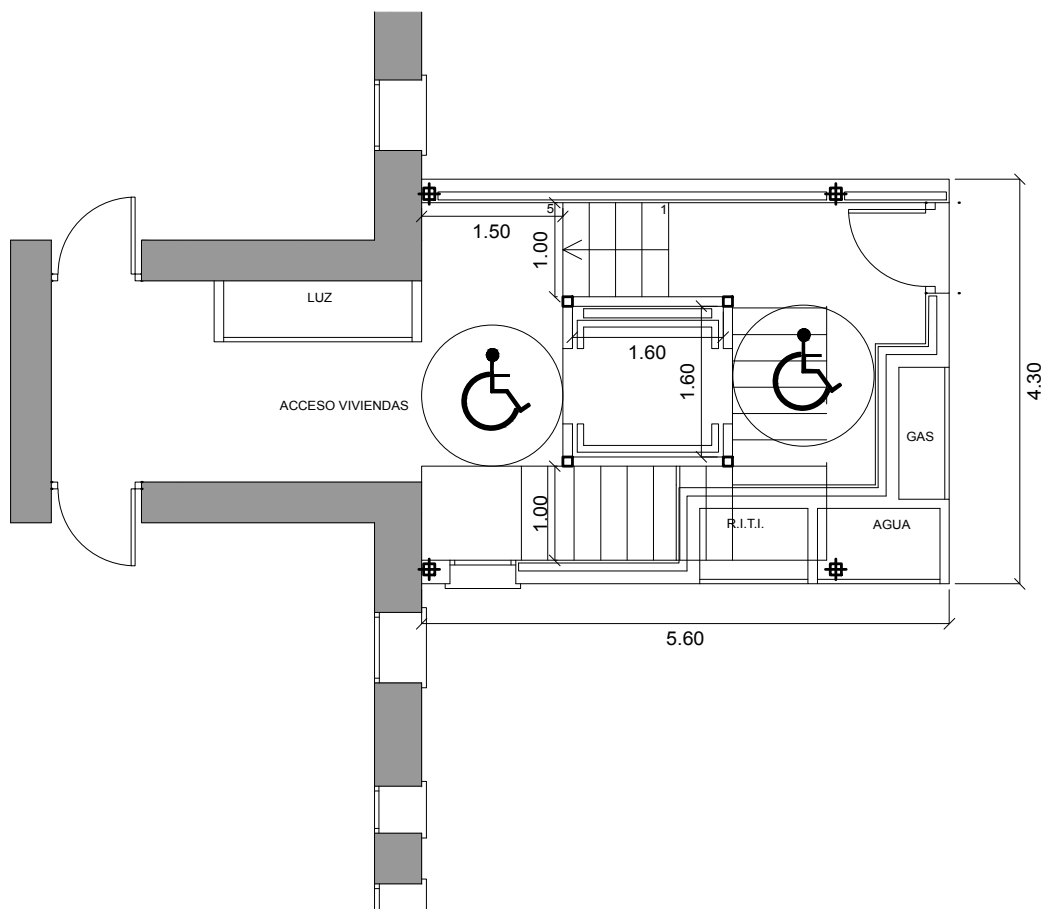


Figura 2. Solución núcleo adosado a fachada

En cualquier caso, la presente modificación de alineaciones no supondrá un aumento de volumen construido a excepción del estrictamente necesario para dotar de accesibilidad a las viviendas, tomando como dimensiones máximas las reflejadas en las figuras 1 y 2 anteriores.

2.1 GENERALIDADES

El presente documento deberá definir las normas urbanísticas según se establece en el artículo 93 del RPLOTAU, según el cual:

Artículo 93. Normas urbanísticas.

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

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

En cuanto a la ordenación detallada (OD) se deberán incluir lo referido en el artículo 46.1º del RPLOTAU, según el cual:

Artículo 46. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU).

En suelo urbano (SU) las normas urbanísticas regularán:

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

2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

El presente PERIM no supone una modificación de la ordenación estructural (OE) del PGMOU.

2.2 ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

El presente PERIM modifica únicamente la alineación interior de la manzana sita en Avda. Reconquista 14, tratándose por tanto de una modificación de la ordenación detallada (OD).

En cuanto a la documentación a modificar del PGMOU, se modifica el plano 9p-2, según el nuevo plano de alineaciones que forma parte del presente PERIM, plano 9p-2 (2)

2.3 CONDICIONES DE DESARROLLO

Para la manzana objeto del presente PERIM se aplicará directamente la ordenanza actual, por lo que no se establecen nuevas normas de desarrollo.

2.4 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

El presente PERIM no modifica las normas generales de edificación del PGMOU, siendo por tanto de aplicación las reguladas en el Título Segundo.” Normas Generales Reguladoras de la Edificación” del PGMOU.

2.5 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

El presente PERIM no modifica las normas de urbanización del actual PGMOU, siendo por tanto de aplicación las reguladas en el Título Primero, Capítulo V “ Proyecto de Urbanización” del PGMOU.

2.6 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Serán de aplicación las actuales normas particulares del PGMOU, no modificando las mismas en el presente PERIM, siendo de aplicación por tanto la ordenanza 7 del PGMOU.

3- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PLANOS

Se modifica el actual plano 9-2 por le nuevo plano 9-2 (Bis).

En Toledo, junio de 2019

el arquitecto

ALFONSO ASPERILLA LÓPEZ



- 5 ALINEACIONES Y ALTURAS
- ESPACIO COMUNITARIO
- PARKES Y JARDINES
- ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSION
- EQUIPO URBANO COMUNITARIO
- INDUSTRIA LIBRE
- H EQUIPO HOTELERO
- A EQUIPO ADMINISTRATIVO
- D EQUIPO DEPORTIVO Y RECREATIVO
- E EQUIPO EDUCATIVO
- S EQUIPO SANITARIO
- C EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS
- R EQUIPO CIVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL Y RELIGIOSO
- G GASOLINERA
- DIAMANTE DOTACION EXISTENTE
- CIRCULO DOTACION PROGRAMADA



PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE MODIFICACION DE ALINEACIONES.
AVDA. RECONQUISTA 14, TOLEDO

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

PLANO:
ALINEACIONES. ACTUAL

ARQUITECTO: ALFONSO ASPERILLA LÓPEZ
ESPECIALISTA PASSIVHAUS

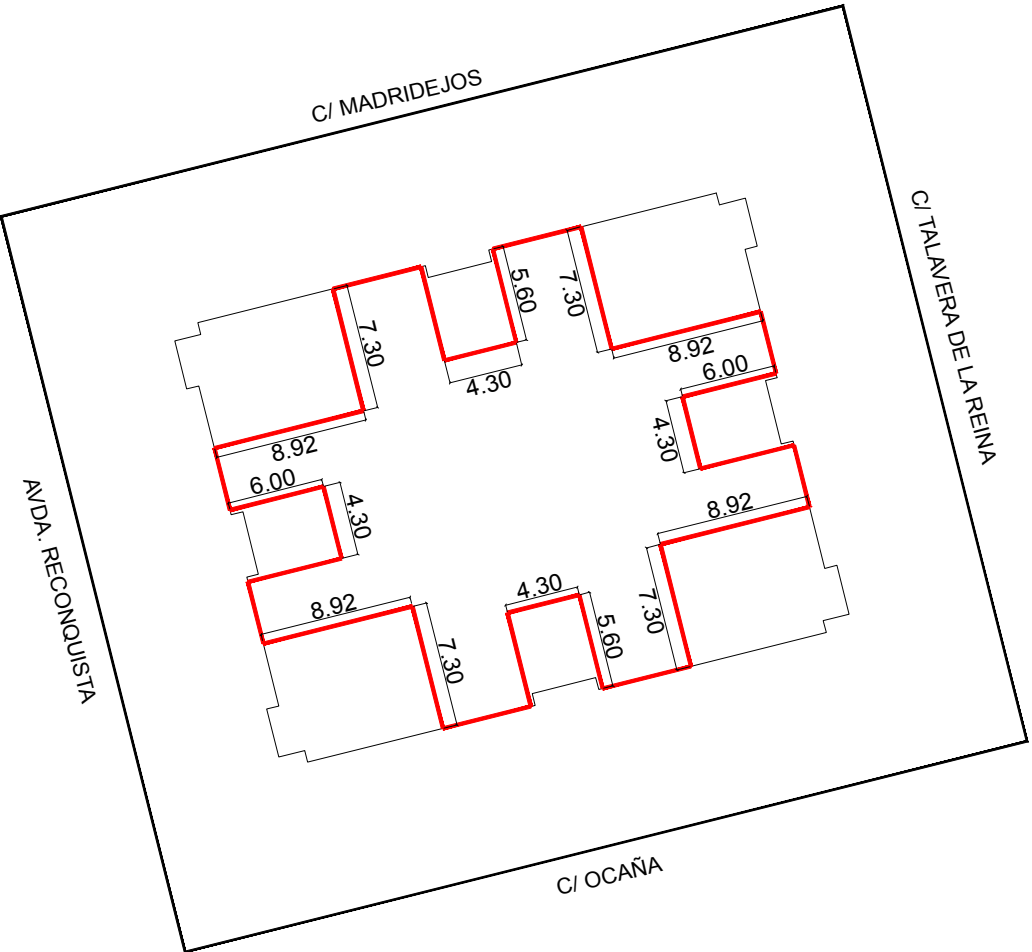
FECHA:

ESCALA:

9-2

JUNIO 2018

1/2500



ALINEACIONES INTERIORES. MODIFICADO

- ALINEACIÓN INTERIOR MODIFICADA
- 5 ALINEACIONES Y ALTURAS
 - ESPAJO COMUNITARIO
 - PARKES Y JARDINES
 - ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSION
 - EQUIPO URBANO COMUNITARIO
 - INDUSTRIA LIBERA
 - H EQUIPO HOTELERO
 - A EQUIPO ADMINISTRATIVO
 - D EQUIPO DEPORTIVO Y RECREATIVO
 - E EQUIPO DOCENTE
 - S EQUIPO SANITARIO
 - C EQUIPO COMERCIAL Y OFICINAS
 - R EQUIPO CIVICO, ASISTENCIAL, CULTURAL, SOCIAL Y RELIGIOSO
 - B GASOLINERA
 - ◊ DOTACION EXISTENTE
 - DOTACION PROGRAMADA

