



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 22 de septiembre de 2022, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial del Parque Dotacional del Tajo, según documentación sometida a información pública por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 30 de septiembre de 2021 y completada en fecha 22 de abril y 5 de septiembre de 2022 con las observaciones de los informes de la Viceconsejería de Cultura y de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respectivamente.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete. No obstante, podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre), a continuación, se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del citado Plan Especial del Parque Dotacional del Tajo:

#### ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DOTACIONAL DEL TAJO

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la finalidad de continuar con el desarrollo progresivo de la Fábrica de Armas impulsado desde la ubicación de la UCLM en esta área, tomando en consideración la existencia de un valioso patrimonio fabril y cultural edificado a lo largo de dos siglos; reconociendo que la fábrica se ha consolidado como una realidad construida de gran interés; considerando la importancia de proteger y reforzar una estructura urbana tan peculiar, así como de recuperar y poner en valor las riberas del río Tajo en este sector y en continuidad con el Plan Especial de la Fábrica de Armas; analizando las tendencias reales de crecimiento y cambios urbanos a experimentar en un futuro muy próximo con el poblamiento de la Vega Baja; se ha considerado prioritario elaborar y aprobar el Plan Especial del Parque Dotacional del Tajo.

El Planeamiento vigente que le afecta es la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, cuyo objeto es la adecuación del Plan a la realidad del suelo urbano tras la anulación del Plan de Ordenación Municipal de 2007.

#### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Ámbito

Se redacta el Plan Especial del Parque Dotacional del Tajo (en adelante PEPDT) para el área expresado gráficamente en el plano de ordenación O.1 anexo a la presente Ordenanza.

##### Artículo 2. Objeto

Esta Ordenanza tiene por objeto establecer las regulaciones urbanísticas necesarias para el cumplimiento del PEPDT, a fin de cumplir los objetivos de conservación, revitalización y mejoramiento urbano de una tipología de ocupación del territorio que ha caracterizado y modelado este margen del río, así como del conjunto de edificaciones que lo conforman con un alto valor histórico y cultural.

##### Artículo 3. Vigencia y Revisión

Las determinaciones del PEPDT entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el diario oficial correspondiente, y seguirán vigentes hasta tanto no se revise el Plan por haber cambiado suficientemente las circunstancias o los criterios que han determinado su aprobación.

La revisión o modificación de las determinaciones del Plan podrá realizarse en cualquier momento siguiendo los mismos trámites que se han seguido para su aprobación.

No se considerará revisión o modificación del PEPDT la alteración de los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo, introducida por los Planes Generales de Ordenación que se aprueben con posterioridad, siempre que dicha alteración:

a) Tenga como finalidad ajustar las determinaciones del PEPDT a la realidad existente en el momento de la aprobación del mismo;

b) Sea de escasa entidad y no modifique la superficie protegida en más de un 3%;

y

c) Se halle justificado a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva de Plan General de que se trate.

##### Artículo 4. Contenido Documental

Forman parte del Planeamiento al que se refiere esta Ordenanza los siguientes documentos:

1. Criterios de intervención
2. Ordenanzas
3. Planos de Información (planos del I-1 al I-14)
4. Catálogo de edificios
5. Planos de Ordenación (planos del O-1 al O-9)
6. Programa económico

**Artículo 5. Interpretación**

En la interpretación de este Plan Especial deberá atenderse a lo que resulta de su consideración como un todo unitario utilizando siempre los criterios de intervención como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado la redacción del Plan.

En caso de conflicto entre las normas de protección y los documentos gráficos del Plan prevalecerán los segundos sobre el texto escrito, salvo error material, que deberá ser rectificado.

Cuando de la información detallada elaborada para la redacción de los planes urbanísticos resultase discrepancia entre los documentos de este Plan y la realidad existente, se aplicará la normativa que mejor se ajuste a dicha realidad, salvo en el supuesto de que esta discrepancia se deba a acciones o intervenciones producidas con posterioridad a la aprobación de este Plan, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones del mismo y se exigirá la adopción de las medidas necesarias para restituir el terreno al estado reflejado en el PEPDT.

Los acuerdos interpretativos o aclaratorios que tengan alcance general se incorporarán al presente Plan Especial como anexos al mismo.

**TÍTULO II CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN****Artículo 1. Tipos de obras**

1.- Dentro de las obras a efectuar sobre la edificación se incluyen los siguientes tipos, los cuales podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a) Restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

b) Conservación: son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

c) Consolidación: son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones de su estructura y distribución.

d) Rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones que mejoren las condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Dentro de las obras de rehabilitación se encuentran las de acondicionamiento, cuando se mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte del mismo mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones o la redistribución de su espacio interior sin intervenir sobre las características morfológicas; y las obras de reestructuración, que afectan a sus condiciones morfológicas.

e) Demolición: son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

2.- Dentro de las obras de nueva edificación se encuentran:

a) Nueva planta: son aquéllas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

b) Ampliación: aquéllas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

c) Reconstrucción: las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.

d) Sustitución: cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción.

**Artículo 2. Intervenciones admisibles**

Según la definición de tipos de obras establecidos en el artículo anterior se permitirán las siguientes:

a) Rehabilitación: aplicado en su sentido más amplio, es decir, tanto la conservación o restauración de los edificios, como la reintegración del conjunto al patrimonio útil de la sociedad, con nuevos usos adecuados a las nuevas necesidades de la sociedad, compatibles con las características arquitectónicas y urbanísticas del conjunto.

b) Demolición y sustitución: en los edificios con escaso valor arquitectónico, cultural o histórico, o muy deteriorados.

c) Nueva edificación con las limitaciones establecidas en la presente ordenanza.

d) Conservación: que primarán sobre edificios que, por encontrarse su estructura en estado aceptable, merecen el mantenimiento de aquellos elementos que definen el espacio urbano del recinto de la fábrica. Estos elementos se refieren principalmente a fachadas, cubiertas, accesos.

Cualquier intervención que se proyecte realizar dentro del ámbito del presente plan especial, al tratarse de un espacio que forma parte del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requerirá la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, contendrá las condiciones concretas para la ejecución de la intervención que se pretenda y, en función de los diferentes estudios analizados, valores patrimoniales, análisis histórico artístico, intervención arqueológica, etc. la solución



o proyecto que se pretenda, deberán adecuarse a las conclusiones de los mismos con independencia de otros parámetros marcados en el plan especial.

### **Artículo 3. Usos permitidos**

Se consideran usos permitidos los de uso docente con carácter universitario, usos dotacionales coherentes con la actividad universitaria, tales como espacios de exposición, manifestaciones culturales, instalaciones deportivas, alojamientos universitarios protegidos, usos educativos en general, usos complementarios de instalaciones, almacenes y servicios para la actividad universitaria, edificios para proyectos de investigación y desarrollo (I+D, I+D+I) y cualquier otro uso compatible con la transferencia del conocimiento a la sociedad.

Son usos no conformes los estrictamente comerciales, los de hostelería, los de hospedaje o residenciales no especificados en el párrafo anterior.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas no afectarán al mantenimiento de los usos existentes a la entrada en vigor del Plan Especial, salvo aquellos que sean incompatibles con sus determinaciones o con las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Cuando el uso principal conlleve otros usos adicionales, cada uno cumplirá con las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

Los usos no contemplados en la presente Ordenanza serán sometidos a la consideración del Órgano competente, a objeto de considerar o descartar su inclusión y establecer las disposiciones urbanísticas correspondientes.

### **Artículo 4. Control arqueológico**

Con el fin de preservar el valor arqueológico de una zona como la Vega Baja, en la que se hace evidente su ocupación en diferentes épocas históricas a través de los restos romanos o visigóticos aparecidos, será necesaria la protección de esta zona de sospecha arqueológica mediante controles arqueológicos de los movimientos o remociones de tierras según el artículo 21 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural.

Dichos controles consistirán en la realización, bajo la dirección a pie de obra y la supervisión "in situ" de un arqueólogo, de la totalidad de los movimientos o remoción de tierras previstos en el proyecto de ejecución. Estos movimientos de tierra podrán ser realizados por medios mecánicos o manuales.

Las instalaciones enterradas de la antigua fábrica, tales como el canal de Carlos III y sus ramificaciones, alojamiento de ejes de antiguas maquinarias, etc., serán analizadas, valoradas y tratadas en su caso como piezas de arqueología industrial. Estos elementos deben incorporarse en lo posible a las infraestructuras del conjunto, garantizando en todo caso que no se dañen ni alteren sustancialmente.

### **Artículo 5. Condiciones de volumen Artículo**

#### **5.1. Alineaciones**

No se establecen alineaciones oficiales interiores.

Toda la edificación de nueva planta se desarrollará considerando su posición respecto a las edificaciones colindantes de forma que se recupere y ponga en valor los ejes de la estructura viaria que han articulado hasta ahora el conjunto fabril.

Se permitirá la libre ordenación del volumen de la edificación en el solar, con arreglo a lo expuesto en el párrafo anterior, debiendo justificar en cada proyecto de edificación la no afección arquitectónica, paisajística y arqueológica, haciendo especial énfasis en las visuales hacia el casco histórico.

#### **5.2. Alturas**

En las edificaciones a rehabilitar se mantendrán el número de plantas y altura existentes. En las nuevas edificaciones se admiten 2 plantas y 8 m de altura máxima.

#### **5.3. Edificabilidad**

La edificación actual de la Fábrica de Armas responde en su gran mayoría a una tipología típica de un complejo fabril: naves industriales de gran altura con una sola planta. Con intención de posibilitar la adaptación del conjunto a los nuevos usos, se permitirá en los edificios a rehabilitar el desdoblamiento de su suelo, mediante la construcción de entreplantas dentro del volumen útil de la planta piso, con acceso exclusivamente desde ella y formando a todos los efectos parte de la misma.

La suma de superficies construidas no podrá rebasar el límite de 16.136,68m<sup>2</sup>.

La edificabilidad resultante de las demoliciones previstas podrá aplicarse en cualquiera de las zonas consideradas como edificables en el presente Plan Especial.

Se ha calculado la edificabilidad existente consolidada en 9.495,46m<sup>2</sup>, por lo que la edificabilidad disponible en el momento de la redacción del presente documento refundido es de 6.641,22m<sup>2</sup>.

### **Artículo 6. Condiciones estéticas**

La protección otorgada de Bien de Interés Cultural se extiende a la totalidad del ámbito del plan especial y, por tanto, cualquier intervención queda sujeta al procedimiento de autorización definido en el art. 27 de la Ley 4/2013, así como el art. 28 para la definición de "Criterios de intervención en bienes inmuebles", para la definición de los materiales a utilizar tanto en las edificaciones de nueva planta que se pudieran plantear, así como en actuaciones encaminadas a la conservación y preservación de elementos existentes, con referencia a los diferentes estudios que los justifiquen.

#### **6.1. Condiciones generales de rehabilitación**



La simplicidad de la construcción de un complejo industrial, como es la Fábrica de Armas, exige un especial cuidado para que en el proceso de rehabilitación no se pierdan los pocos elementos que las caracterizan. En consecuencia, resulta indispensable a los fines de conservación y rehabilitación de estas edificaciones la protección y consolidación, siempre que sea compatible con los nuevos usos de:

- Los sistemas estructurales, elementos muy significativos de esta tipología que caracterizan el momento de su construcción.
- Los métodos y sistemas constructivos originales, tales como fábricas de ladrillo, revocos, cubiertas, canalones, etc.
- Elementos característicos de su volumetría exterior y espacialidad interior tales como lucernarios, chimeneas, etc., manteniéndolos en uso siempre que sea posible.

En la rehabilitación se conservará el carácter básico del edificio industrial en su configuración interior y exterior, siendo posible la introducción de acabados actuales.

Los nuevos materiales o elementos que se introduzcan en el proceso de rehabilitación no deben desvirtuar lo existente, deben ser compatibles y coherentes con lo construido y permitir la lectura de las distintas épocas de ejecución.

Los huecos de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original siempre que sean compatibles con la nueva distribución para su nuevo uso; y deberán repararse cuando proceda.

Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos.

Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y minimizar su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

Se procurará la integración estética de las nuevas instalaciones en cada uno de los espacios rehabilitados.

#### 6.2. Composición de fachadas

Se deberán crear bajo el punto de vista urbanístico relaciones de continuidad con el resto del tejido existente, huyendo desde lo constructivo y arquitectónico de actitudes miméticas.

Las fachadas serán preferentemente planas que conformen volúmenes prismáticos y se expresarán con el lenguaje arquitectónico de su tiempo, huyendo de imitaciones a épocas anteriores.

Los materiales, acabados y texturas de las nuevas fachadas deberán armonizar con el entorno integrándose en el conjunto como ha ido ocurriendo con las distintas edificaciones desde Carlos III hasta la etapa actual de la Universidad.

Las fachadas a patios o espacios internos de manzana se valorarán y tratarán como cualquier otro elemento urbano.

Se permite cualquier tipo de hueco en las nuevas edificaciones. Las carpinterías podrán realizarse con materiales contemporáneos.

Los elementos técnicos se refieren a instalaciones o canalizaciones y observarán las siguientes reglas:

- a) Las instalaciones de cualquier tipo de aparato no podrán perjudicar la estética de las fachadas, no pudiendo sobresalir del paramento de éstas.

- b) Las canalizaciones podrán quedar integradas en fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad, previéndose en dichas fachadas un hueco longitudinal de profundidad al menos la mitad del diámetro de la bajante de pluviales que vaya a albergar.

- c) Será obligatorio para las obras de nueva planta y rehabilitaciones de edificaciones existentes, sustituir cualquier tipo de red aérea por circuitos interiores en el edificio cuya acometida se realizará desde las canalizaciones previstas bajo la vía pública.

#### 6.3. Cubiertas

Se permiten únicamente las cubiertas inclinadas, debiéndose poner especial atención en la armonía de la línea de cornisa resultante.

Se mantendrán las cubiertas planas en las zonas actualmente existentes o en aquellas zonas de nueva planta con dimensiones reducidas que se integren adecuadamente en el conjunto.

Se recomienda el uso de teja cerámica, aunque podrá aceptarse el uso de otros materiales en edificaciones de nueva planta.



Los cuerpos contruidos sobre la cubierta del edificio tales como torreones de escalera, torres de refrigeración, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos y en ningún caso superarán el nivel de cornisa del edificio de Sabatini.

#### **Artículo 7. Regulación de las Infraestructuras**

Las infraestructuras deberán adecuarse a las condiciones paisajísticas del entorno para aminorar el eventual impacto negativo que pudiera producirse.

Todo el suministro de energía y agua estará concebido para respetar al máximo el medio ambiente, como se ha ido realizando desde la ubicación del Campus, recuperando en lo posible las antiguas instalaciones de la fábrica.

Todas las redes generales de instalaciones serán subterráneas y deberán diseñarse con criterios medioambientales limpios, utilizando energías no contaminantes e incorporando, en la medida de lo posible, fuentes energéticas renovables.

Se procurará la integración estética de las instalaciones en cada uno de los espacios rehabilitados.

Con respecto a las condiciones de higiene, iluminación y de ventilación se estará a lo dispuesto en la Normativa de Habitabilidad vigente.

### **TÍTULO III CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 1. Condiciones de diseño**

Se tenderá a mantener la estructura del conjunto urbano de la fábrica, recuperando y poniendo en valor los ejes básicos de la estructura viaria que debe ser el elemento articulador del nuevo conjunto rehabilitado.

Se dará continuidad al vial principal de acceso por la puerta de obreros, eliminando la valla de separación, para conseguir la continuidad del espacio público del vial que conecta esta entrada con la avenida de Mas del Rivero.

Se dará continuidad al espacio público de la universidad hasta que se funda con la senda ecológica, eliminando el vallado perimetral, fomentando así el uso de la senda ecológica como parte del espacio público ligado a la ciudad.

La puesta en valor de la red viaria lleva implícita la recuperación de todos aquellos elementos de diseño urbano que caracterizan dicha red: pavimentación, aceras, bordillos, alcorques, etc. y la necesidad de coherencia con ellos de los nuevos diseños.

El tratamiento de pavimentos mantendrá el carácter natural del espacio sin introducir más elementos artificiales que los estrictamente necesarios para su adecuado uso.

Se mantendrán los viarios existentes recuperando los antiguos pavimentos de granito, mediante rehabilitación o consolidación.

En los perímetros de edificios se recuperará un tratamiento de enlosado de granito con rigola en el mismo material, en la que se integran los árboles que rodean los edificios y definen los ejes de los viarios.

Los viarios no pavimentados se tratarán con puzolanas volcánicas o materiales de similares características. En zonas especiales se podrá realizar un tratamiento más cuidado, como ya se ha ejecutado en el acceso principal con adoquines clinker.

Se permitirán acabados singulares en los espacios libres como la plaza junto a la entrada de obreros.

#### **Artículo 2. Accesos**

Los accesos a los edificios se plantearán como elementos aislados diferenciados de las construcciones, siguiendo los criterios de las rampas de acceso en trámex o planchas metálicas de los edificios rehabilitados, concebidas como piezas independientes.

Como norma general, todas las edificaciones serán accesibles para minusválidos desde los viales y practicable el itinerario hasta el núcleo vertical del ascensor si lo hubiese.

#### **Artículo 3. Estacionamientos**

Queda prohibido el aparcamiento en superficie, a excepción de las zonas concretas indicadas para ello.

En aplicación del artículo 31.d LOTAU, en el que se establece que, en las zonas de uso global no residencial, la proporción se determinará reglamentariamente y nunca menor a  $1\text{plz}/200\text{ m}^2$  de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto, resultan en este caso  $16.136,68\text{m}^2/200\text{m}^2 = 80,68$  (redondeo a 81) plazas de aparcamiento de carácter privativo, mientras que con carácter público se dejan el 50%, es decir, 41 plazas.

De este modo la reserva total de plazas de aparcamiento será de 122, de las cuales 81 tendrá carácter privativo y 41 carácter público.

Dado que es prioritario en este Plan Especial la fusión entre el espacio público colindante y el propio de la Fábrica de Armas, todas las plazas se ubican en la zona actualmente existente al norte del ámbito, junto al paseo Cristo de la Vega.

Como plazas para personas con movilidad reducida se proponen una cada cuarenta, por lo que se dotará de 4 plazas con las dimensiones indicadas en la Orden VIV/561/2010, dispuestas junto a los edificios del interior del ámbito.



## TÍTULO IV CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA VEGETACIÓN

### Artículo 1. Medidas de protección

Es obligatorio conservar, cuidar y proteger de deterioros, todas aquellas especies arbóreas que han configurado un espacio urbano con carácter propio como la Fábrica de Armas; por ello se ha realizado un estudio de su patrimonio vegetal, incorporado en los documentos de este Plan Especial, en el que se desarrollan los criterios a seguir para la restauración ornamental del Campus. Dichos criterios no serán de aplicación en aquellos casos en que fuesen incompatibles con las determinaciones contenidas en la catalogación de arbolado aprobado en la actualidad para la zona de ordenación. En cualquier caso, se aplicará el que resulte más restrictivo de los dos estudios.

Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos por dicho estudio y señalados en los planos de ordenación. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte.

En caso de que no sea posible colocar un árbol igual al desaparecido se buscará otra especie similar en cuanto a talle, porte, régimen de caída de la hoja, etc.

Los árboles, arbustos y plantas existentes catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

Toda la poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación.

Se mantendrá, con especial cuidado, la zona de ribera existente entre Azumel y el edificio Sabatini, evitando cualquier actuación que suponga un deterioro o alteración de la misma.

Con carácter general se prohíben las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de las especies vegetales y animales existentes en los islotes del centro del río.

## TÍTULO V ZONA DE PROTECCIÓN

La zona de protección comprende el área marcada en el plano de ordenación correspondiente coincidente con el entorno de protección reflejado en la resolución de 14 de julio de 2008 de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura por la que se incoa expediente para declarar Bien de Interés Cultural, con categoría de conjunto histórico la Fábrica de Armas. Se incluyen dentro de dicho entorno las siguientes fincas catastrales:

. La finca catastral 104002VK1114A exceptuando una parte de la parcela, ubicada al noroeste, terreno contiguo a la garita al de la puerta de Sabatini de acceso al recinto. Asimismo, no se incluye una franja de parcela ubicada al noreste que queda fuera de los límites definidos por las unidades de actuación 2 y 41. Limita con la parcela 10400 y la calle de San Pedro Verde. Se incluyen las presas.

- . La finca catastral 1036101VK1113E, completa.
- . La finca catastral 1631001VK1113B, completa.
- . La finca catastral 1733101VK1113D, completa
- . La finca catastral 1433801VK1113C, completa
- . La finca catastral 1533101VK1113D, completa
- . La finca catastral 1040021VK1114A, completa
- . La finca catastral 1235201VK1113E, completa
- . La finca catastral 1434101VK1113C, completa
- . La finca catastral 1335101VK1113E, completa
- . La finca catastral 1235301VK1113E, completa
- . La finca catastral 1136801VK1113E, completa
- . La finca catastral 1136102VK1113E, completa
- . La finca catastral 1037201VK1113G, parcial
- . La finca catastral 1038101VK1113G, completa
- . La finca catastral 1040014VK1114A, completa
- . La finca catastral 1040018VK1114A, completa
- . La finca catastral 1040002UK1114A, parcial
- . La finca catastral 1238101VK1113G, parcial
- . La finca catastral 1336102VK1113E, parcial
- . La finca catastral 1434201VK1113D, completa
- . La finca catastral 1733101VK1113D, completa
- . La finca catastral 1031102VK1103B, completa
- . La finca catastral 1035702VK1113E, completa
- . La finca catastral 1031103VK1113A, completa
- . La finca catastral 1031101VK1103B, completa.

El objetivo de la protección consiste en reducir al mínimo la volumetría de las edificaciones y potenciar los valores y rasgos paisajísticos existentes.

Los materiales y tipos constructivos utilizados dentro de esta zona deberán armonizar con el entorno.

Toledo 27 de septiembre de 2022.-El Concejal Delegado de Urbanismo, José Pablo Sabrido Fernández.

Nº. I.-5092