



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 23 de diciembre de 2022, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de modificación de la ordenación detallada para la adecuación de las parcelas 04, 07, 08, 09, 10, 12, 14, 35, 36, 37 y 42 de la manzana 25280 del ámbito de Casco Histórico, sometido a información pública por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 25 de mayo de 2021; debiendo tener en cuenta las consideraciones del informe de la Viceconsejería de Cultura de 9 de noviembre de 2022, en la posterior tramitación de las intervenciones planteadas.

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:

#### NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

##### 1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

##### 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indicaba en la memoria el PERIM se ajusta a la ordenación estructural ya que se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que propone la modificación de la ordenación detallada del POM, por los siguientes motivos:

- Modificación de los usos pormenorizados.
- Modificación puntual de la altura de edificación.
- Aumento de edificabilidad del 20% en edificación con nivel "P" de protección.
- Agrupar la superficie de cubierta plana permitida.

##### 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Estas normas no se recogen en el presente PERI ya que no se prevé obra de urbanización en su ámbito.

##### 4. CONDICIONES DE DESARROLLO

No es necesario establecer normas de desarrollo de esta zona ya que se trata de un suelo urbano consolidado, por lo que será de aplicación la ordenanza directamente.

No obstante, lo anterior, y dando respuesta al apartado h) del punto 11 del informe del Arquitecto Municipal de fecha 27 de febrero de 2020, dado que nos encontramos ante una futura actuación por ejecución directa a través del correspondiente Proyecto de Ejecución material, previo a la posible tramitación del mismo, será indispensable e ineludible que el promotor de la actuación acredite de forma fehaciente la titularidad de la totalidad de los inmuebles incorporados en el ámbito de actuación de este Plan Especial, y ello debido a la existencia de propiedades de titularidad pública en el ámbito de actuación.

#### 4.1. El PERIM propone:

El presente PERI asume todas las normas derivadas del planeamiento específico en el PECHT de Toledo, a excepción de:

##### 1. La definición e IMPLANTACIÓN de los USOS pormenorizados:

Implantación de USO TERCIARIO HOTELERO (TH) en las once parcelas de sobre las que influye el presente PERI, identificadas con las siguientes referencias catastrales: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, 2528010VK1122, 2528042VK1122H, 2528009VK1122H, 2528008VK1122H, 2528007VK1122H, 2528004VK1122H.

2. SE EJECUTARÁN TERRAZAS EN CUBIERTA EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS POR EL PECHT. Cubiertas INDEPENDIENTES asociadas al uso hotelero con SUPERFICIE 9m<sup>2</sup> hasta un máximo del 10% de la superficie total de cubiertas de los inmuebles.

3. Modificación puntual de ALTURA DE EDIFICACIÓN en las parcelas con referencia catastral 2528010VK1122H correspondiente a Calle de los Bécquer 3, y 2528042VK1122H correspondiente a Calle de los Bécquer 5, aumentando sus alturas en una superficie de 63.82m<sup>2</sup> y 63.58m<sup>2</sup> respectivamente para que todos los inmuebles cuenten con las condiciones de evacuación óptimas propuestas por el CTE, sin que estas superficies adicionales agoten la edificabilidad permitida por el PECHT para estos inmuebles.

De igual manera se ajusta la cota de referencia de planta baja amparándose en el artículo 2.11 del PECHT, situando la cota de referencia de medida desde el punto medio de fachada en su encuentro con la rasante a 0.60 metros sobre la rasante en los inmuebles: Callejón de San Ginés 6 (25280-14) y Callejón de San Ginés 2 (25280-12), sin que esta circunstancia genere modificaciones en el aprovechamiento ni edificabilidad de ambos inmuebles, suponiendo exclusivamente un aumento en la altura del alero de fachada.



En el caso de la fachada a Calle de los Bécquer, se precisa ajustar la cota de referencia de planta baja de la siguiente manera: Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma (25280-10, 25280-42, 25280-09, 25280-08 y 25280-07), para ofrecer una respuesta conjunta de la composición del alzado. Para ello se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección M-M', el desnivel existente es de 6.59 m.

Además, este conjunto de fachadas cuenta con una edificación protegida, cuya altura de alero respecto al nivel de calle es de 12.80 m. Por estas circunstancias, para los números 25280-10 y 25280-42 se ajusta la cota de referencia de planta baja, a 1.50 m. sobre el nivel de rasante, y el alero de dichas edificaciones se establece a 10.00 m sobre esta cota de referencia, para adecuar las edificaciones a la existente. En los números 25280-08 y 25280-07 se propone realizar esta misma cota de referencia y generar un escalonamiento en la cubierta, para adecuarse al entorno, bajando la cota de referencia sobre el nivel de rasante a 0.60 m.

4.-Modificación de la EDIFICABILIDAD en los términos permitidos por el PECHT, aumentando la edificabilidad en un 20% en el edificio catalogado con nivel "P" con referencia catastral 2528037VK1122H situado en Callejón de los Husillos 2, amparándose en el Artículo 2.15 apartado 10 del PECHT suponiendo un incremento de la edificabilidad en 134.70m2. En caso de supresión del uso hotelero se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el PECHT.

5.- No ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

#### 4.2. Las propuestas del PERIM se realizan en el ámbito de:

- Las parcelas de referencias catastrales: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528009VK1122H. Que cuentan con edificaciones existentes catalogadas con nivel "P" de protección, que garantiza la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble. Con una superficie de parcelas de 1.075,80m2, una superficie construida a rehabilitar de 3.233,85m2, una superficie a incrementar por aumento del 20% en inmueble 25280-37 de 134,70m2.

- Las parcelas de referencias catastrales: 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, 2528010VK1122H, 2528004VK1122H. Que cuentan con edificaciones existentes sin valor patrimonial específico. Tienen una superficie de parcelas de 778,65m2 y una superficie construida a rehabilitar de 1.819,90m2

- Las parcelas de referencias catastrales: 2528042VK1122H, 2528008VK1122H, 2528007VK1122H. No cuentan con ninguna edificación. Tienen una superficie de parcelas de 323,43m2 y una superficie máxima a construir de 792,32m2

#### 4.3. Las condiciones para la intervención en la edificación son:

1. Obras de nueva planta: 2528042VK1122H, 2528008VK1122H, 2528007VK1122H. Cuyo objetivo es la construcción de los solares vacantes. Las obras realizadas en estas parcelas deberán cumplir con las condiciones descritas en el Título II del PECHT "Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo".

2. Obras de intervención en edificaciones sin valor patrimonial: 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, 2528010VK1122H, 2528004VK1122H. Se permiten en estas edificaciones las obras de conservación, consolidación, restauración, acondicionamiento, reestructuración y demolición. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en el Título II del PECHT "Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo", las particulares del Sector Monumental, y en todo caso se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características generales de su ambiente.

3. Obras de reestructuración edificatoria: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528009VK1122H.

Se permiten obras de acondicionamiento de los edificios con nivel "P" cuando puedan destinarse a USO TERCIARIO HOTELERO (TH) con respeto riguroso de la morfología y preservación del edificio. Se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando los valores patrimoniales objeto de protección.

4. Para formar parte del Patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en el que se encuentren, se incluirán en una relación de bienes de valor arqueológico y serán objeto de protección de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable y en las Ordenanzas Municipales.

La intervención arqueológica regulada será de aplicación en el ámbito afectado por el PECHT, ya que todo él es susceptible de ofrecer indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o restos arqueológicos. Todas las parcelas sobre las que actúa el presente PERIM se encuentran en el ámbito de afección del PECHT, por lo que CUALQUIER INTERVENCIÓN ESTA SUJETA A INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA Y REQUERIRÁN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA VICECONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES.



5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las normas generales previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

En el ámbito de este PERI será de aplicación las Ordenanzas del PECHT.

7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial las parcelas con referencia catastral 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528009VK1122H cuentan con edificios con grado de protección "P". El resto de parcelas no tienen valor patrimonial específico.

En Toledo, a 4 de enero de 2023.-El Concejal Delegado de Urbanismo, José Pablo Sabrido Fernández.  
Nº. I.-223