



**MODIFICACION PUNTUAL 08  
ORDENANZAS PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO  
DE LA CIUDAD DE TOLEDO**

**AYUNTAMIENTO DE TOLEDO**

**Documento mayo 2018**

*El presente documento tiene por objeto recoger aquellos artículos que se han modificados, corregido o completado con respecto al texto de las Ordenanzas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.*

*Asimismo se recogen las referencias complementarias que se han introducido en algunos artículos para indicar planeamientos de desarrollo aprobados u otras consideraciones similares.*

# MODIFICACION PUNTUAL 08

## PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO DE TOLEDO

### ORDENANZAS PLAN ESPECIAL CASCO HISTORICO DE TOLEDO

#### 1. Modificaciones en el 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 1º.-Objeto y ámbito de aplicación.**

1. *El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) tiene por objeto la protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concordantes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, de Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo y la legislación urbanística.*

2...

Artículo 4º. Interpretación

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

**Artículo 4º.- Interpretación.**

1. *Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo serán resueltas por el órgano correspondiente del Ayuntamiento de Toledo, oída, cuando proceda, la Comisión Especial de Patrimonio Histórico de Toledo, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable al respeto de los derechos fundamentales y la protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico. En caso de discrepancia, la documentación cartográfica prevalecerá sobre el texto escrito, salvo error material, que deberá ser rectificado.*

2...

Artículo 5º. Competencia para la ejecución

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

**Artículo 5º.- Competencia para la ejecución.**

*De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, la competencia para la ejecución del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, corresponderá al Estado, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento de Toledo, en sus respectivas esferas de actuación. No obstante, salvo que expresamente se disponga otra cosa, se entenderá que la Administración actuante es el Ayuntamiento.*

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

Se ha actualizado la legislación citada en este artículo.

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

1. *Las referencias que en las presentes Ordenanzas se hacen en forma abreviada a disposiciones legales o reglamentarias de carácter general, deben entenderse en la forma siguiente:*

- a) *"Ley del Suelo" (TRLOTAU), al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.*
- b) *"Ley de Patrimonio Histórico Español" (LPHE), a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español;*
- c) *"Ley del Patrimonio de Castilla- La Mancha", a la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo.*
- d) *"Ley 39/2015", a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas;*
- e) *"Reglamento de Planeamiento Urbanístico" (RPLOTAU), al aprobado con esa denominación por 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*

- f) "Reglamento de Disciplina Urbanística" (RDLOTAU), al aprobado con esa denominación por Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
  - g) "Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes", a las aprobadas por Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 23 de julio de 1968.
- 2...

## **2. Modificaciones en el 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 1.3.- Sectores de Rehabilitación Integrada.**

1...

2. Dichos Sectores son los que se determinan en las fichas correspondientes de la memoria y en el plano H.2.6 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

3... 4...

#### Artículo 1.4.- Sectores monumentales

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

##### **Artículo 1.4.- Sectores monumentales.**

1. Son Sectores Monumentales los conjuntos de edificios, con los correspondientes espacios públicos, o las construcciones individuales que se delimitan para la protección de sus valores específicos. Son los que se determinan en el Título V de estas Ordenanzas y se recogen en el plano H.2.3 del Plan Especial del casco Histórico de Toledo.

2...

#### 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 1.5.- Edificios con valor patrimonial individual.**

1...

2. La clasificación de un edificio en alguno de los niveles establecidos en el apartado anterior podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los obligados a la conservación de aquél. La resolución será siempre motivada y requerirá, en todo caso, el informe favorable de la Administración competente para la protección del Patrimonio Histórico, así como la correspondiente modificación del Catálogo, de acuerdo con el artículo 35 y siguientes del TRLOTAU.

3... 4...

### Capítulo 2º. Condiciones para la intervención en la edificación.

#### 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.

##### **Artículo 1.7.- Clases de obras.**

1. De reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Se incluye las obras de ampliación, con sujeción a los límites máximos establecidos en estas ordenanzas.

2...

### Capítulo 3º. Licencias de obras

#### Artículo 1.10. Comprobación previa.

Se ha reajustado este artículo

##### **Artículo 1.10.- Comprobación previa.**

1. Con carácter previo a la presentación de la solicitud de licencia, los interesados podrán solicitar ante el Ayuntamiento su propósito de llevar a cabo las obras, mediante escrito acompañado de la descripción sucinta de las mismas y expresivo de la categoría de intervención a que corresponden.
2. A la vista de la solicitud se comprobará, por el Ayuntamiento y, en su caso del órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio, de que las obras previstas encajan en alguna de las clases de intervención admisibles de acuerdo con el régimen de protección a que está sometido el edificio. Asimismo se podrán señalar los elementos que se deben respetar.
3. Igualmente, podrán solicitar la inclusión del edificio en un régimen de protección superior al que tuviese asignado en ese momento.

#### Artículo 1.11. Control arqueológico.

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

##### **Artículo 1.11.- Control arqueológico.**

1... 2...

3. Si las obras que se pretenden llevar a cabo son susceptibles de afectar a valores arqueológicos, el órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural determinará, su sometimiento al control arqueológico establecido en los artículos 27 y 48 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

4...

5. La decisión sobre la necesidad del estudio y la realización del mismo deberán respetar las prescripciones establecidas en el artículo 2.2 de estas Ordenanzas, y aquellas otras que se estimen dentro de las competencias de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural.

6. Otorgada la licencia, el Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico competente las incidencias que surjan en la fase de ejecución de las obras y que puedan ser relevantes a efectos del ejercicio de las facultades de control que aquél tiene atribuidas.

#### Artículo 1.13. Documentación

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

##### **Artículo 1.13.- Documentación.**

1...

2. El Ayuntamiento podrá modificar por la ordenanza municipal correspondiente los anteriores documentos.

#### Artículo 1.14. Recepción y registro de documentos.

Se ha adecuado este artículo a la normativa municipal.

##### **Artículo 1.14.- Recepción y registro de documentos**

Las solicitudes, acompañadas de la documentación exigible, se presentarán en el Registro municipal, en manera que determine el Ayuntamiento en la ordenanza municipal correspondiente.

#### Artículo 1.15. Comisiones de Patrimonio Histórico de Toledo

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

##### **Artículo 1.15.- Comisiones de Patrimonio Histórico de Toledo**

1. De acuerdo con la estructura actual, en el ámbito de aplicación del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo existen las siguientes comisiones:

- a) Comisión Especial de Patrimonio Histórico de Toledo, que actuará en todos los ámbitos de protección de Bienes de Interés Cultural.
- b) Comisión Técnica del Plan Especial, en el resto del ámbito.

2...

3. Las comisiones tendrán la composición que se determine de común acuerdo por Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural y el Ayuntamiento.

#### Artículo 1.15. Comisiones de Patrimonio Histórico de Toledo

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

##### **Artículo 1.16.- Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo**

1. La Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo establecerá los criterios generales para la actuación de la Comisión Técnica y ejercerá la supervisión y control de la misma.
2. La Comisión Directora estará presidida por el Alcalde y en ella estarán representados:
  - a) Los grupos políticos que componen el Ayuntamiento;
  - b) La Consejería de Educación y Cultura;
  - c) La Administración del Estado;
  - d) La Diputación Provincial.
3. Asimismo, con la finalidad de asesorar a la Comisión Directora, se podrá crear por iniciativa municipal una Comisión de Seguimiento del Plan en la que estén representadas diversas entidades de la ciudad y, en particular, las siguientes:
  - a) Real Fundación de Toledo;
  - b) Colegio de Arquitectos;
  - c) Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo.

Artículo 1.17.- Información sobre licencias de obras menores otorgadas

Se ha adecuado este artículo a la normativa municipal actual.

**Artículo 1.17.- Información sobre licencias de obras menores otorgadas**

*De las licencias de obras menores que se otorguen por parte del Ayuntamiento se dará traslado a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural al órgano autonómico competente.*

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

*1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural, o del órgano competente de la Administración del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes en los inmuebles declarados bienes de interés cultural:*

- a) *Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias (artículo 19.1 LPHE).*
- b) *Obras en el entorno afectado por la declaración (artículo 19.1 LPHE).*
- c) *Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o cubiertas (artículo 19.1 LPHE).*
- d) *Cualquier cambio de uso (artículo 36.2 LPHE).*
- e) *Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina (artículo 24.2 LPHE)*

*2...*

*3. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Si es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.*

*4. El otorgamiento de la autorización por la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las presentes Ordenanzas.*

**Capítulo 4º. Condiciones generales de los usos**

Artículo 1.20.- Usos existentes

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

**Artículo 1.20.- Usos existentes**

*1....*

*2. En los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en el artículo 36.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Este cambio de uso se deberá ajustar a las compatibilidades que al respecto se establecen en el artículo 3.3 y, en su caso, requerirá la redacción de un Plan Especial en los términos establecidos en las mismas.*

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 1.21.- Criterios generales de compatibilidad**

1. *Con carácter general, se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que les resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones comunes a la edificación en Toledo, las correspondientes a la zona en que se ubiquen y las específicas del sector monumental en que, en su caso, estén comprendidos.*

2. *Estarán prohibidas en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo las actividades industriales, salvo las existentes. Se permiten las actividades recreativas o de ocio y los espectáculos públicos cuya clasificación venga motivada por la producción de ruido, siempre que se adopten las oportunas medidas correctoras. Las actividades a que se refiere este apartado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza Municipal de Contaminación Ambiental.*

3...

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.

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.

**Artículo 1.23.- Otras limitaciones específicas**

1... 2...

3. *Para la implantación de nuevos usos terciarios comerciales, terciarios hoteleros, o apartamentos turísticos, que cuenten con más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida en un mismo inmueble, se requerirá la presentación de un Plan Especial del mismo, antes del otorgamiento de la licencia de obras, que deberá justificar la adecuación del nuevo uso al edificio y al entorno urbano, para lo que se deberán aportar los siguientes estudios:*

- *Estudio de tráfico y accesibilidad para reducir el impacto de la nueva instalación.*
- *Estudio de ruidos como consecuencia de la implantación del nuevo uso.*

**Capítulo 5º. Zonificación**

Artículo 1.24. Principios generales

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

**Artículo 1.24.- Principios generales**

1... 2... 3...

4. *Los apartamentos turísticos o vacacionales deberán cumplir con todas las determinaciones establecidas en estas ordenanzas para el uso residencial, en especial las relativas a densidad y habitabilidad, para este uso. Se podrán ubicar siempre que cuenten con autorización de la Comunidad de Propietarios, o en edificio completo, con la salvedad incluida en el apartado 3 del artículo 1.23.*

Artículo 1.25. Zona residencial.

Se ha sustituido el término restauración por terciarios.

**Artículo 1.25.- Zona residencial.**

1...

2. *Se permitirán las actividades de servicios a la residencia, terciarios y actividades profesionales compatibles con el uso principal y complementarias con el mismo.*

3... 4... 5...

Artículo 1.26. Zona comercial.

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

**Artículo 1.26.- Zona comercial.**

1... 2... 3...

4. *Dentro de esta zona, a los efectos de zonificación acústica, se incluyen los siguientes ámbitos, según el plano H.2.1:*

- *El área de Centro-Zocodover, con usos terciarios, comerciales y turísticos.*
- *Los ejes de Real del Arrabal, Tendillas, Cardenal Cisneros, Santo Tomás, Plaza del*

Conde y Sinagogas y San Juan de los Reyes, con usos comerciales y turísticos.

- El entorno de la Diputación, con usos administrativos, actuales y futuros.

En las edificaciones colindantes o enfrentadas a estas zonas comerciales se permitirá un aumento de la intensidad acústica de 5 dB, en horario de noche, con respecto a la establecida para su uso.

5...

## Capítulo 6º. Información urbanística

### 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 del Ayuntamiento de Toledo.

#### **Artículo 1.31.- Consultas.**

1. *Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a las fincas incluidas en el ámbito del presente Plan Especial.*

2. *Sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación previa reguladas en el artículo 1.10, los interesados podrán formular consultas con anterioridad a la solicitud de licencias, relativas a las características o condiciones a que debe ajustarse una obra determinada.*

3. *Las consultas relativas a la interpretación de las determinaciones del Plan Especial o de alguno de los documentos que lo integran, serán resueltas por el órgano competente del Ayuntamiento de Toledo, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 4º y previo informe, cuando proceda, de la Comisión Especial o Técnica de Patrimonio Histórico de Toledo.*

### Artículo 1.32. Cédula urbanística

Se ha suprimido el número del artículo de las normas.

#### **Artículo 1.32.- Cédula urbanística.**

*La exigencia de cédula urbanística y el procedimiento para su obtención se ajustarán a lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Toledo.*

## 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.

#### **Artículo 1.33.- Obras y actuaciones ilegales**

1. *Cuando se estuvieren ejecutando obras u otras actuaciones sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones fijadas en una u otra, el Ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de la actividad y adoptará las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular, procediendo a continuación conforme a lo establecido en el TRLOTAU y en los reglamentos de desarrollo, en la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.*

2. *Se entenderá que están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.*

3. *Con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse conforme a lo establecido en los apartados anteriores y de las sanciones que, en su caso, se impongan, el promotor de la actuación vendrá obligado a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, siendo de su cuenta los gastos de reconstrucción o demolición que con tal motivo se ocasionen. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Alcalde ordenará la ejecución subsidiaria, a costa, asimismo, del obligado.*

4. *Las facultades que el presente artículo atribuye al Ayuntamiento y al Alcalde se entienden sin perjuicio de las que corresponden a la Administración del Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en el artículo 23.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y de la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.*

## **3. Modificaciones al 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 2.3.- Cubiertas.**

1. Los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas terrazas, previa justificación técnico-tipológica, con una superficie máxima del 10% de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve (9) metros cuadrados y de acuerdo con los criterios que, al efecto, establezca la Comisión de Patrimonio Histórico de Toledo.

2...

3. No se permite la colocación de paneles solares o elementos similares en los faldones de cubierta.

4. Las chimeneas se deberán rematar con fábricas similares a las fachadas, y las distancias o emplazamientos establecidos en el Código Técnico de la Edificación o en las ordenanzas municipales se entenderán con carácter indicativo, quedando supeditadas a la configuración edificatoria.

### Artículo 2.4. Fachadas.

Se ha recogido en el apartado 8 la referencia a la Ordenanza de Rotulación y Publicidad vigente.

Se ha recogido en el apartado 9 la referencia a la Ordenanza del Plan de Color vigente.

#### **Artículo 2.4.- Fachadas**

1... 2... 3... 4... 5... 6... 7...

8. Elementos sobrepuestos.- Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, aparatos de aire acondicionado, y similares.

La colocación de toldos, carteles, anuncios publicitarios y rótulos en las fachadas de los edificios dentro del casco histórico de Toledo se deberá ajustar a la Ordenanza Municipal de Publicidad y Rotulación vigente.

9. Plan de Color.- En las actuaciones en las fachadas de las edificaciones se deberá cumplir con la Ordenanza Municipal del Plan de Color vigente.

### 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 Bien de Interés Cultural.

#### **Artículo 2.7. Parcela**

1... 2... 3... 4... 5...

6. La segregación de cualquier Bien de Interés Cultural requerirá la redacción de un Plan Especial del inmueble en el que se deberá justificar que la división del bien no altera las condiciones que han conllevado su declaración.

#### Artículo 2.8. Alineaciones.

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

#### **Artículo 2.8. Alineaciones**

1...

2. Se entiende por alineaciones existentes las actuales que el Plan Especial recoge sin modificar.

3. Se entiende por alineaciones nuevas las que responden a propuestas del propio Plan Especial como consecuencia de operaciones de reforma interior o de reforma de las alineaciones existentes en orden al mejor funcionamiento de la trama urbana, así como al señalamiento de espacios no edificables. A estos efectos, se estará a lo previsto en el plano H.3.2, que se incorpora de manera integrada a los planos de síntesis.

4...

#### 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 2.11. Alturas**

1. Altura de la edificación es la dimensión máxima que puede alcanzar el número de plantas señaladas en el plano H.2.7 del Plan Especial para cada parcela. En las edificaciones que este plano no establece altura se estará a la altura física existente.

2....

f) *Los criterios anteriores se podrán reajustar como consecuencia del mantenimiento de las trazas de la edificación, o de restos arqueológicos que surjan en el inmueble que deban ser conservados.*

g) *De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.*

3... 4... 5... 6... 7... 8...

Artículo 2.13. Parcelas con espacio libre o jardín.

Se aclara en el apartado 2 que los 120 m<sup>2</sup> indicados se refiere a ocupación.

En el apartado 3 se sustituye el Esquema Director por Plan Especial para adaptarlo al TRLOTAU.

**Artículo 2.13.- Parcelas con espacio libre o jardín.**

1...

2. *En estos casos, cuando se realicen obras de conservación o rehabilitación de la edificación existente se podrá rebasar la alineación interior con un incremento de ocupación máximo del diez por ciento (10%) del espacio no edificable, por una sola vez a partir de la entrada en vigor de estas Ordenanzas, y sin superar en ningún caso los ciento veinte (120) metros cuadrados de ocupación. Este incremento de ocupación no podrá tener lugar si existieren elementos vegetales de interés u otros valores ambientales o culturales que deban ser preservados.*

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

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 2.15.- Coeficientes de edificabilidad**

1...

2. *Se entiende por coeficiente de edificabilidad el índice establecido para cada parcela en función de la altura, que, multiplicado por la superficie de la misma, proporciona el techo total construible en ella. En las parcelas con jardín o espacio no edificable, esta superficie no se computa a efectos de la aplicación de coeficientes de ocupación.*

3... 4... 5... 6...

7. *La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de ochenta (80) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.*

*La superficie que se debe considerar a estos efectos será la superficie construida residencial sobre rasante, que se haya contabilizado en el inmueble.*

8. *En las actuaciones relativas a apartamentos turísticos o vacacionales se deberán cumplir con las densidades establecidas en el apartado 7 de este artículo.*

9... 10... 11...

Artículo 2.16. Sótanos.

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

**Artículo 2.16.- Sótanos**

1...

2. *Las plantas sótano no computarán a efectos de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad establecidos en el artículo anterior, ni se limita el porcentaje de ocupación.*

3... 4...

**4. Modificaciones al 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 para adaptarlo al TRLOTAU.

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

**Artículo 3.3. Implantación o modificación de usos**

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas.

Asimismo, deberán contar con un estudio económico que justifique su viabilidad, así como un programa de actuación temporal para conocer los plazos de implantación de la actuación.

2...

3. El cambio de uso de los equipamientos 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.

4...

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.

**Artículo 3.4. Usos complementarios**

1... 2...

3. En equipamientos generales de carácter administrativo, religioso o residencial que ocupen la totalidad de la parcela, se podrá permitir, como complementario, el uso residencial en régimen de alojamiento temporal, vinculado al uso global exclusivamente, sin que pueda existir una actividad terciaria hotelera.

**5. Modificaciones al 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.

**Artículo 6.1.- Disposiciones generales.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el presente Plan Especial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, establecidos en el TRLOTAU y en la Ley 4/2013.

2... 3...

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 6.3.- Ruina de Monumentos.**

1. La declaración del estado ruinoso de los Monumentos y de los edificios o construcciones situadas en su entorno procederá en los supuestos previstos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Disciplina que lo desarrolla, y de la Ley 4/2013. Para su aplicación, se observarán los siguientes criterios:

- a) No se tendrán en cuenta las condiciones referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones ni, en general, la carencia de instalaciones exigidas para la habitabilidad del inmueble por la legislación específica.
- b) En ningún caso se entenderá que el inmueble está en situación de fuera de ordenación.
- c) El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que

*podieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.*

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 6.4.- Procedimiento para la declaración de ruina**

*El procedimiento para la declaración de ruina será el establecido en el TRLOTAU y en el Reglamento de Disciplina que lo desarrolla, y de la Ley 4/2013, con las especialidades siguientes:*

- a) *La iniciación del expediente se notificará a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio o, en su caso, al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico para que comparezca en el mismo en concepto de interesado (artículo 24.1 LPHE)*
- b) *Las medidas que, en caso de urgencia o peligro, adopte el Alcalde en virtud de lo previsto en los artículos 24.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y en la legislación urbanística vigente, no darán lugar a actos de demolición, salvo por razón de fuerza mayor.  
En tal caso, los actos de demolición serán los estrictamente necesarios para garantizar la conservación del inmueble y deberán ser previamente autorizados por la Administración del Patrimonio Histórico.  
La autorización podrá someterse a la condición de que se repongan posteriormente los elementos retirados y podrá comunicarse por fax o por procedimientos informáticos o telemáticos que garanticen su recepción, sin perjuicio de la notificación posterior del original.*
- c) *La resolución que declare la ruina no incluirá en ningún caso la orden de demolición, total o parcial, del inmueble.*

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.*

**Artículo 6.6.- Ruina en los inmuebles catalogados**

*1... 2... 3... 4...*

*5. Para que pueda procederse a la demolición deberán concurrir los siguientes requisitos:*

- a) *Que la declaración de ruina sea firme en vía administrativa.*
- b) *Que se haya obtenido la autorización de 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 (artículo 24.2 LPHE).*
- c) *Que se haya otorgado la correspondiente licencia municipal de demolición.*

*6. Si Consejería competente en materia de protección de patrimonio o, en su caso, al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico no otorgare la autorización a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento dictará nueva resolución ordenando la rehabilitación del inmueble, en cuyo caso se estará a lo previsto en el artículo 6.5.*

*7. El otorgamiento de la autorización por Consejería competente en materia de protección de patrimonio o, en su caso, al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico, no implica, por sí solo, el derecho a la obtención de la licencia de demolición, pudiendo el Ayuntamiento optar por la rehabilitación del inmueble, por alguno de los procedimientos previstos en el artículo 6.5.*

*8... 9... 10...*

**Capítulo 3º. Edificación forzosa**

Artículo 6.7. Deber de edificar.

Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada, incluyendo el TRLOTAU y la Ley de Patrimonio.

**Artículo 6.7.- Deber de edificar**

*1. A partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de solares y terrenos sin urbanizar incluidos en el ámbito del Plan Especial que soliciten licencia de edificación en el plazo que en cada caso se determine, sin que pueda ser inferior a un año.*

*Cuando el terreno edificable no tenga la condición de solar, la licencia se condicionará al*

*cumplimiento efectivo del deber de urbanizar, si bien la urbanización y la edificación podrán autorizarse y ejecutarse simultáneamente, conforme a lo previsto en el TRLOTAU y en los reglamentos de desarrollo.*

*2. El incumplimiento del deber de solicitar la licencia determinará la expropiación o la venta forzosa del terreno, conforme a lo previsto en el TRLOTAU y en los reglamentos de desarrollo.*

Artículo 6.8. Edificaciones ruinosas o inadecuadas.

Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada.

Se suprime el apartado 5.

**Artículo 6.8.- Edificaciones ruinosas o inadecuadas.**

1...

*2. Realizada la inscripción, el propietario deberá solicitar licencia para la rehabilitación o, en su caso, sustitución del inmueble, en el plazo de un año a contar desde la fecha en que sea firme, en vía administrativa, la resolución declarativa de la ruina.*

*Agotado dicho plazo sin que el obligado solicite licencia para la actuación correspondiente, el Ayuntamiento declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.*

3...

*4. Lo dispuesto en este artículo será también aplicable a las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquéllas que estén destinadas, en más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida, a un uso urbanístico declarado incompatible en el Casco Histórico por el presente Plan Especial.*

*Para la inclusión en el Registro de estas edificaciones será preceptiva la resolución expresa declarativa de su inadecuación, con audiencia del interesado.*

## **6. Modificaciones al Título VII: Zonas de protección del entorno de Toledo**

Artículo 7.1. Definición

Se suprimen las referencias a la Ley del suelo derogada.

**Artículo 7.1.- Definición.**

*1. Con el fin de proteger las perspectivas del conjunto histórico y la armonía del paisaje, se establece un régimen especial para las zonas que se definen a continuación, al que habrán de ajustarse las actuaciones que en ellas se lleven a cabo:*

- a) Zona de Respeto*
- b) Zona de Protección: vega y acceso de Madrid*
- c) Zona Paisajística: cigarrales y montaña.*

*2. Las disposiciones contenidas en el presente Título actualizan las establecidas por las Instrucciones de Bellas Artes de 23 de julio de 1968 y se aplicarán en cuanto no se opongan a las determinaciones del Plan General de Toledo y, con carácter transitorio, hasta que se proceda a la revisión del citado instrumento de ordenación.*

## **7. Modificaciones al Título VIII: Gestión del Plan Especial**

Capítulo 1º. Fomento de la iniciativa Privada.

Artículo 8.1. Ordenanza de ayudas a la rehabilitación

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

**Artículo 8.1.- Ordenanza de ayudas a la rehabilitación**

1...

*2. Dichas ayudas se regular en las siguientes ordenanzas:*

- Ordenanza Municipal Reguladora de las ayudas a la Rehabilitación de Edificios y viviendas.*
- Ordenanza Municipal Reguladora de las ayudas a la Rehabilitación de Locales comerciales.*

Capítulo 4º. Organización de la gestión del plan especial

Artículo 8.6. Oficina Municipal del Plan

Se modifica el título y los apartados de este artículo.

**Artículo 8.6.- Gestión del Plan Especial.**

*1. El Ayuntamiento podrá crear una Oficina Municipal del Plan, que tendrá a su cargo la dirección y coordinación de las actuaciones que hayan de llevarse a cabo en ejecución de aquél, así como*

*el seguimiento de las mismas.*

*2. Esta Oficina se configura como un órgano especial de gestión, sin personalidad jurídica propia, pero con autonomía funcional, sin perjuicio de su vinculación directa a la Concejalía de Urbanismo, de la que dependerá.*

*3. La Oficina contará con los medios personales y materiales que el Ayuntamiento le adscriba para el cumplimiento de sus fines.*

*4. El Ayuntamiento podrá efectuar convenios con otras administraciones u organismos para la gestión de la aplicación de las ayudas de rehabilitación establecidas en el artículo 8.1 de estas ordenanzas.*

#### **8. Modificaciones a la Disposición transitoria**

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

*1. Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial que estén en contradicción con las determinaciones de éste, quedarán sin efecto si no se hubiesen iniciado las obras. No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en Plan.*

*2. Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la modificación o revocación de la licencia. En estos casos, también será admisible el convenio de adaptación a que se refiere el apartado anterior.*

#### **9. Modificaciones a la Disposición final primera**

Se suprimen los apartados 2, 3 y 4, y se modifica el apartado 1.

*1. En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento aprobará las siguientes disposiciones:*

*a) Ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos en el Casco Histórico*

*b) Ordenanza especial reguladora de las actividades e instalaciones en las vías y espacios libres públicos.*

*En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la normativa autonómica que regule los apartamentos y/o viviendas turísticas o vacacionales el Ayuntamiento redactará una normativa específica al respecto.*