



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 20 de julio de 2017, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, por el que se modifica el uso pormenorizado de la parcela en la que se ubica el edificio principal de Correos, sito en Calle Plata número 1 y ratificar el convenio urbanístico a suscribir por la Ilma. Sra. Alcaldesa de Toledo y la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A.

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que contra el presente acuerdo podrá interponerse -con carácter potestativo- recurso de reposición frente al órgano que lo adoptó en el plazo de un mes contado desde la publicación, conforme a lo dispuesto en los artículos 112, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien, interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete, dentro del plazo de dos meses de conformidad con el artículo 46.1 de la Ley 29 de 1998. 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 de Reforma Interior de Mejora.

Normas Urbanísticas

2.1. Objeto.

Se conciben con la finalidad de concretar las normas urbanísticas según lo establecido en el artículo 93 del RPLOTAU. Para ello 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.

2.2. Datos básicos.

Según el Art 45.3.b) se considerara Suelo urbano no consolidado por la edificación (SUNC), todo aquel sometido a un cambio del uso por uno de mayor rentabilidad, o un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior.

El ámbito de la parcela constituirá un área de reparto independiente. Los datos básicos de la parcela son:

Superficie de parcela = 738 m²s

Superficie Edificable = 1.901 m²t

Edificabilidad = 2,57 m²t/m²s

Uso global = Terciario

Sistemas Generales = no se asignan sistemas generales al ámbito.

2.3. Intensidad edificatoria. Densidad residencial.

El nuevo uso global terciario no supone ningún tipo de incremento en la intensidad y densidad residencial. Es por ello que se mantienen los mismos parámetros estipulados en el POM de Toledo.

Nº máximo de viviendas:	Igual que el POM
Viviendas de protección	Igual que el POM
Densidad SIN S.G.(viv/ha):	Igual que el POM
Densidad CON S.G.(viv/ha):	Igual que el POM
Edificabilidad SIN S.G.(m ² c/m ²)	2,57 m ² c/m ² s
Edificabilidad CON S.G.(m ² c/m ²)	2,57 m ² c/m ² s

2.4. Reservas dotacionales.

Para materializar el incremento de aprovechamiento con el nuevo uso es necesario cumplir los las cesiones por dotaciones establecidas en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y 31 del TRLOTAU que fija los estándares mínimos de calidad urbana en el suelo urbano de uso terciario, siendo serán como mínimo de la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, el 15% de la superficie total ordenada.

La reserva se podrá destinar indistintamente al uso de zona verde o de equipamientos, según las necesidades existentes.

Incremento de aprovechamiento: 1.711 uas.

Edificabilidad de uso terciario equivalente: 1.711 uas/1,40 uas/m²= 1.222 m² de uso terciario.

La cesión es el 0,15 por el incremento de edificabilidad resultante 0,15 x 1.222 m² = 183 m² de suelo para uso dotacional público. Lo que equivale a Equivalente a 183 m² x 1,40uas/m² = 256 uas.

Según el artículo 69 de la TRLOTAU se debe compensar por el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico • 10% x 1.711 = 171 uas.

Unidades de aprovechamiento a ceder = 256 + 171 = 427 uas.



Cuando en las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en el artículo 69 no pueda cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrán ser sustituidas por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3.

A pesar de que la parce está calificada como SUNC (suelo urbano no consolidado), por existir una incremento de aprovechamiento, en la actualidad la parcela está incluida en el POM como SUC (suelo urbano consolidado), dispone por tanto de todas las conexiones con los servicios de agua, luz, teléfono etcétera, Del mismo modo la parcela está totalmente urbanizada, integrando el edificio con el acerado peatonal y está conectado a la red de comunicación (calles).

2.5. Aprovechamiento tipo del área de reparto.

Superficies edificables (OD) (uso global y compatibles)		Aprovechamiento urbanístico objetivo	
Dotacional público:	–	Dotacional público:	
1 Residencial Unifamiliar:	–	Residencial Unifamiliar:	1,92
2 Residencial Plurifamiliar:	–	Residencial Plurifamiliar:	1,81
3 Residencial VP:	–	Residencial VP:	1,00
4 Terciario:	1.901 m2c	Terciario:	1,40
5 Industrial:	–	Industrial:	0,58
Superficie construida lucrativa total		Total aprovechamiento objetivo	
Superficie area de reparto total (m2s): 738 m2		Aprovechamiento tipo (u.A./M2s)	

Aprovechamiento actual uso equipamiento: $1.901 \times 0,50 = 950$ u.a. Incremento de aprovechamiento Deberá cederse el 10% del aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto.
Sistemas grales asignados: no se asignan sistemas grales al ámbito.

Superficies edificables (OD) (uso Global y Compatibles)		Aprovechamiento urbanístico Objetivo	
Dotacional público:	–	Dotacional público:	
1 Residencial Unifamiliar:	–	Residencial Unifamiliar:	1,92
2 Residencial Plurifamiliar:	–	Residencial Plurifamiliar:	1,81
3 Residencial VP:	–	Residencial VP:	1,00
4 Terciario:	1.901 m2c	Terciario:	1,40
5 Industrial:	–	Industrial:	0,58
Superficie construida lucrativa Total		Total aprovechamiento objetivo	
Superficie Area de Reparto TOTAL (m2s): 738 m2s		s APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m2s)	
Aprovechamiento actual uso equipamiento: $1.901 \times 0,50 = 950$ u.a.		Incremento de aprovechamiento	
Deberá cederse el 10% del aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto:			
Sistemas generales asignados:		No se asignan sistemas generales al ámbito	

Nota:este ámbito constituye un área de reparto independiente

2.6. Normas de edificación.

Ordenanza de edificación.

Las normas de edificación establecidas en el ámbito del siguiente PERIM serán las mismas que las del vigente Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

Ordenanza de aplicación de la zona

La parcela se engloba en el ámbito de La presente Ordenanza 1-A es de aplicación en el ámbito del suelo urbano delimitado en los planos del POM como zona de ORDENANZA 1A - Casco Histórico (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico PECHT). La parcela se ajustara a los parámetros definidos en dicha ordenanza.

2.7. Normas de ordenación estructural.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) podrán alterar la ordenación estructural (OE), aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal, si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

- Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla.

- Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

El PERIM modifica el uso global dotacional asignado a la parcela en el POM, adaptándole a la nueva realidad jurídica del uso que en el edificio se desempeña.

Se considera que el ámbito de la parcela se engloba dentro de un área de reparto independiente.

**2.8. Normas de ordenación pormenorizada.**

Usos globales y compatibles.

Sera de aplicación las normas reguladoras de usos del suelo concernientes al uso terciario, establecidas en las Normas Urbanísticas del POM.

5.2.3 Uso terciario

Serán de aplicación los artículos 197 a 217 de las normas del vigente POM de Toledo.

Artículo 196 (OE)

Las condiciones específicas y pormenorizadas del uso terciario se regirán por la regulación establecida en las zonas de suelo urbano por las propias ordenanzas y en las zonas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable por las condiciones específicas del planeamiento de desarrollo respetivo de cada ámbito o sector.

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en cada una de las ordenanzas de aplicación directa de este POM o en la normativa de los planeamientos de desarrollo del mismo.

Uso terciario comercial (TC)

Artículo 197 (OE)

Definición:

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones:

- a) Alimentación
- b) Vestido, calzado y tocado
- c) Mobiliario, artículos de viajes y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios.

Artículo 198 (OE)

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre, en la que predomine la parte la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria, la artesanía que rijan en la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 199 (OD)

Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Mercado de Abastos
2. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de la vivienda.
3. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas
4. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
5. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
6. Locales comerciales en pasajes.
7. Grandes Superficies Comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m² (incluidos Hipermercados. Centros comerciales y Grandes Superficies Comerciales temáticas o especializadas).

Artículo 200 (OD)

En edificios en suelo urbano de nueva planta y en los nuevos planes parciales del suelo urbanizable, será prioritaria la localización de las categorías 1ª, 2ª y 7ª en parcelas que lindan con viarios definidos en este POM como viarios de sistemas generales estructurantes de los niveles A y B.

Las restantes categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª se recomienda su localización en bajos comerciales con salida a viarios estructurantes de nivel A, B y C formando agrupaciones, en zócalos comerciales de parcela, que completen la oferta comercial de las categorías contempladas en el artículo anterior. No obstante estas tres categorías podrán también localizarse junto a los viarios interiores de las ordenaciones de los planes parciales y del resto del suelo urbano, así como en parcelas asiladas de la ordenación.

Artículo 201 (OD)

Las nuevas grandes establecimientos comerciales de más de 2.000 m² de superficie de venta (según la clasificación del artículo 3 de la ley 7/1998) deberán someterse a la redacción previa de un "Plan Especial Terciario de Grandes establecimientos Comerciales". Este deberá redactarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del POM. En él se habrán de definir las posibles localizaciones de implantación de los mismos y las condiciones de desarrollo de estos, respetando las ya establecidas en la ley 7/1998 de 15 de octubre de Comercio minorista de Castilla La Mancha y las determinadas en los



artículos de este capítulo. Una de las líneas que deberá establecer este Plan Especial será la localización preferente de estos grandes establecimientos en las áreas de centralidad 1, 3 y 4 propuestas y en los viarios por los que discurre el trazado de la plataforma de transporte colectivo este-oeste reflejado ambos en el plano 3.1.

Artículo 202 (OD) Distancias.

Respecto de las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

Artículo 203 (OD) Control ambiental.

Deberán tenerse en cuenta las determinaciones de las ordenanzas municipales de control ambiental.

Artículo 204 (OD) Accesos.

Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Deberán tenerse en cuenta las particularidades en materia de accesos del Conjunto Monumental de Toledo, así como las correspondientes al Código de Accesibilidad.

Artículo 205 (OD) Condiciones de los locales.

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso las de carácter específico que le corresponda, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.

Son condiciones de carácter general:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o un paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, según la NBE-CPI 96.

4. En los edificios de nueva construcción, cuando la planta baja se destine a uso comercial, la altura libre mínima entre forjados será de 3,20 m. La altura libre de los locales será en función de su uso, con un mínimo de 2,70 m. Los Sótanos y semi sótanos deberán tener una altura mínima de 2,50 m.

5. Los locales destinados a espectáculos tendrán la altura mínima establecida en el Reglamento de Policía de espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

6. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

7. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los mercados de Abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8. La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. La ventilación vertical prevista habrá de ser como mínimo de 1 ud cada 50 m² de superficie.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura de local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo a la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios según la normativa vigente contra incendios.

10. Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego de acuerdo a las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, según las Ordenanza Municipal Ambiental.

12. En categoría 1', 2', 3', 6' y 7' dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios. Del mismo modo se actuará en las categorías 4ª y 5ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados.

13. En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento del TRLOTAU 14. También deberá incorporarse la previsión de una zona de carga y descarga en todo tipo de viarios donde se concentren próximos más de diez



locales comerciales de menor tamaño (menos de 50 m² de superficie de venta). En este caso estas áreas estarán reguladas con este fin solamente para las horas punta de carga y descarga del día a regular por el Ayuntamiento.

14. Se deberán considerar las determinaciones del Código de Accesibilidad teniendo en cuenta las particularidades de aplicación dentro del ámbito del conjunto monumental.

Artículo 206 (OD) Condiciones de carácter específico:

1. Los de 1ª categoría, mercados de abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2. Los de la categoría 7' también constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

3. Los de 2ª, 3ª 4ª y 5ª categorías que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. La superficie de la planta baja deberá tener una zona de contacto igual o mayor que el 25% de la superficie del sótano. El hueco común deberá contar con :

- Una escalera si la planta baja tiene menos de 1 00 m².
- Una escalera doble si la planta baja tiene más de 100 m².
- Tres escaleras en locales de más de 500 m² de superficie de venta.

4. Los locales comerciales de categoría 6', en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 7 por ciento de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de cuatro metros. Cuando el paisaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

5. Los locales comerciales dispondrán servicios (independientes de los destinados al personal) en función de la superficie útil destinada al público: Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo; de 100 a 500 m² un inodoro y un lavabo por sexo; a partir de 500 m² se incrementará en una unidad por sexo. A partir de 100 m² deberán tener un vestíbulo de independencia o zona de aislamiento.

6. Los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica.

Uso terciario hotelero (TH)

Artículo 207 (OE) Definición:

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etcétera, que están dentro de la nueva actividad.

Artículo 208 (OD) Clasificación:

Se consideran los siguientes grupos:

1. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

3. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios a superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados edificada.

5. Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

6. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

Se regulará este tipo de instalaciones por el Decreto 4/1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4/1989, de 16 enero 1989, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros y en la normativa sectorial vigente.

Artículo 209 (OD) Condiciones:

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

**Artículo 210 (OD) Accesos:**

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento.

Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Uso terciario de oficinas (TO)**Artículo 211 (OE) Definición:**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 212 (OD) Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.

2. Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie igual o inferior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos. Locales de oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

3. Oficinas profesionales.

Artículo 213 (OD) Dimensiones y condiciones de los locales:

Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentarán un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Será de aplicación las mismas determinaciones que para los locales comerciales se recogen en el apartado 3 del artículo 206 de estas normas en lo que respecta a la proporción de la superficie de planta sótano que está vinculada con la planta baja.

La dotación de aseos en las oficinas será similar a las establecidas para el uso comercial anterior. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

Los materiales que constituyan la edificación deberán cumplir las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etcétera, según la Ordenanza Municipal.

Se podrán prever la posibilidad de ubicar aseos comunes en edificios donde exista la agrupación de oficinas.

En edificios de oficinas de categoría 1ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría 3ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

En las oficinas profesionales de categoría 4ª se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Uso Terciario recreativo: espectáculos y salas de reunión (TR) Art.214 Art 214 (OE) Definición:

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

**Artículo 215 (OD) Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

1. Espectáculos de más de 5.000 espectadores
2. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores
3. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores
4. Espectáculos de menos de 500 espectadores
5. Restaurantes y locales de ocio.
6. Parque de atracciones, teatros, cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposiciones.

Artículo 216 (OD) Accesos:

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los Artículos 21 y 22 del Reglamento de planeamiento.

Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga supresión de plazas de aparcamiento.

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Artículo 217 (OD) Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes Reglamento de policía de espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

Grado de protección

Catalogado como edificio con valor patrimonial nivel E (Protección Ambiental), son aquellos elementos que aun no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional. Garantiza la conservación de los elementos singulares que justifica la inclusión en dicho régimen.

Se permiten obras de mantenimiento, reestructuración edificatoria, siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble.

Esta dentro del sector monumental C4 San Vicente, en el que las fachadas deberán ejecutarse con fábrica mixta, ladrillo o revoco. La rehabilitación deberá basarse en un estudio de los valores originales de la edificación. Las nuevas edificaciones seguirán los patrones de la tipología de casa patio.

En el presente PERI se mantiene el grado de protección del edificio, así como su inclusión dentro del sector C4 San Vicente.

2.9. Normas de urbanización

Los terrenos que no quedan sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, ya que previamente a la redacción del presente PERIM la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado, estando por tanto urbanizada en su totalidad. Por ello no se prevé obras de urbanización.

Toledo 28 de julio de 2017.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

N.º I.-4029