



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 26 de octubre de 2017, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación Detallada de la Antigua Fábrica de Espadería Bermejo, entre la Subida de la Granja y Calle Airosas, sometido a información pública por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 20 de julio de 2017.

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

1. Generalidades.

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLOTAU. 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.

Por este motivo el PERIM conlleva la modificación del POM a través de la siguiente documentación:

Planos de ordenación. Ordenación detallada.

Hoja 17.11.

3. Normas generales de urbanización.

El capítulo 8 de la normativa del POM recoge las normas de urbanización. Estas normas no se recogen en el presente PERIM 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.

El PERIM propone:

1. La definición de los USOS y alineaciones y rasantes adaptadas al importante desnivel topográfico (más de 7 m) existentes entre la cota de la calle de la granja en el punto medio, (futuro acceso) cota 100,54 (y el patio central o espacio libre que se desarrolla en las cotas inferiores 90,20 y 96,50 y que articula los tres volúmenes cotas.

2. Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la ordenanza de aplicación y por debajo de la envolvente máxima definida por la topografía.

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

La propuesta se realizan en el ámbito de los solares de referencias catastrales: 2431005VK1123A0001SZ, 2431020VK1123A0001QZ, 2431019VK1123A0001LZ, y segregación de 52 m² de 2431002VK1123A0001IZ, con fachadas hacia calle Subida de la Granja número 10 y 12, Callejón de la Estrella y Calle de las Airosas, número 5. Cuentan con una superficie total de 2.376,00 m² de suelo según catastro, siendo igual a 2.469,40 m² conforme a la medición reciente realizada por la empresa ESTOPCAR SL y que se muestra en el plano topográfico que se adjunta.

Los solares de referencia catastral 2431020VK1123A0001QZ, 2431019VK1123A0001LZ y segregación de 52 m² de 2431002VK1123A0001IZ no cuentan con ninguna edificación y lindan con el Hotel Hacienda del Cardenal, del mismo propietario que las parcelas sobre las que se desarrolla el PERIM.

Sobre la finca 2431005VK1123A0001SZ se mantiene sin demoler la edificación que hace fachada a calle de las Airosas número 5, que cuenta con una superficie construida de 920,14 m².

En las fases I y II sucesivas y posteriores de la actuación, se propondrán dentro de las envolventes ahora descritas, la ampliación de usos y habitaciones del hotel, Uso Terciario Hotelero (TH):

Mientras que la tercera fase queda abierta la posibilidad, compatibilidad y dualidad de los usos Terciario Hotelero (TH) y Residencial Plurifamiliar (RP) en la zona sur de la franja definida para la parcela catastral 2431005VK1123A0001SZ.

b) Estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en la ordenanza de aplicación y de las que se obtienen en el PERIM, con justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.



Las parcelas sobre las que desarrollamos el PERIM cuentan con una superficie de 2.469,40 m² conforme al plano que se adjunta, realizado recientemente.

En base a este dato de la Superficie del Solar y conforme la ordenanza de aplicación:

La edificabilidad máxima para este solar, sería la resultante de multiplicar la superficie del solar por un coeficiente de 0,80 m² /m² y por dos plantas (coeficiente de aplicación definido por la mayor longitud de la suma de fachadas interiores y exteriores frente a la suma de longitudes de medianerías)

Con estos condicionantes se obtiene que la edificabilidad máxima sobre rasante para nuestro solar es de: 2.469,40 m² x *0,80 x 2 plantas= 3.951,04 m². (1)

Fases, volúmenes y usos que se definen en el PERIM y la justificación del cumplimiento de la ordenanza de aplicación.

FASES Y PARCELA OBJETO DE ACTUACION	SUPERFICIE EXISTENTE A REHABILITAR M2	SUPERFICIE OBRA NUEVA O AMPLIACION M2	SUPERFICIE TOTAL ACUMULADA M2
FASE I REHABILITACION Y AMPLIACION 2431005VK1123A0001SZ	920,14	Sobre rasante...393,19 m2	Sobre rasante...1.313,33 m2
FASE II AMPLIACION 2431020VK1123A0001QZ 2431019VK1123A0001LZ	0,00	Sobre rasante...1199,07 m2	Sobre rasante...1199,07 m2
FASE III 2431005VK1123A0001SZ	0,00	Sobre rasante...1437,60 m2	Sobre rasante...1437,60 m2
TOTALES sobre rasante FASES I-II+III	920,14	3.029,86 m2	3.950,00 m2
TOTALES (1) Edificabilidad máxima cumplimiento de la ordenanza de aplicación			3.951,04 m2.
	PERIM FASE I PROYECTO DE REHABILITACION Y AMPLIACION 2431005VK1123A0001SZ	PERIM FASE II PROYECTO DE AMPLIACION 2431020VK1123A0001QZ 2431019VK1123A0001LZ	PERIM FASE III PROYECTO DE AMPLIACION 2431005VK1123A0001SZ
ACCESOS	Calle Airosas	Desde hotel actual y fase I	Calle Subida de la Granja
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	MANZANA CERRADA	MANZANA CERRADA	MANZANA CERRADA
USO PRINCIPAL	Terciario Hotelero (TH)	Terciario Hotelero (TH)	Terciario Hotelero (TH) y Residencial Plurifamiliar (RP).
EDIFICABILIDAD (M2 SOBRE RASANTE)	1.313,33 m2	1.199,07 m2	1.437,60 m2
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	B+II+BAJO CUBIERTA(*) (+UNA PLANTA BAJO RASANTE)	B+I (+UNA PLANTA BAJO RASANTE ESCALONADA)	B+II+ BAJO CUBIERTA(*) (+UNA PLANTA BAJO RASANTE)
ALTURA CORNISA	LA PROPIA DEL EDIFICIO A REHABILITAR HACIA LA CALLE AIROSAS Y VARIABLE HACIA PATIO (Ver planos)	VARIABLE HACIA PATIO (Ver planos)	ESCALONAMIENTO HACIA CALLE SUBIDA DE LA GRANJA Y VARIABLE HACIA PATIO (Ver planos)

(*)Las plantas bajo cubierta se generan debido a la singularidad de la topografía con el cumplimiento de las alturas y volúmenes hacia las fachadas y con el objeto de resolver hacia el interior la importante diferencia de cotas, es un recurso para reducir visualmente la altura final de la edificación y en ningún caso supone exceso de superficie con relación al cumplimiento de la ordenanza de aplicación.

5. Normas generales de edificación.

Las normas generales previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan de Ordenación Municipal.

6. Normas particulares de cada zona.

En el ámbito de este PERI será de aplicación la Ordenanza 1-A del vigente Plan de Ordenación Municipal.

7. Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Dentro del ámbito del Plan Especial la parcela con referencia catastral 2431005VK1123A0001SZ cuenta con un edificio con grado de protección E. El resto de parcelas se encuentran libres de edificaciones.

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que contra el presente acuerdo podrá interponerse 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.

Toledo 2 de noviembre de 2017.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

N.ºI.-6244