Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 20 de septiembre de 2018, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 8 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, sometida a información pública por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 22 de mayo de 2018.

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 de la citada Modificación Puntual 8 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo:

ORDENANZAS PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE TOLEDO

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-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. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo y sustituyen a las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes, aprobadas por Orden Ministerial de 23 de julio de 1968.

Artículo 2.-Vigencia.

1. El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos.

2. No será necesaria la modificación del Plan:

a) En los supuestos expresamente previstos en las presentes Ordenanzas;

b) En aquellos otros en que el Plan Especial remite al contenido de Ordenanzas o Reglamentos municipales específicos;

c) Para resolver las dudas que puedan solventarse mediante el ejercicio de las facultades interpretativas que el artículo 4 atribuye al Ayuntamiento;

d) Para las rectificaciones del Catálogo que se deriven de la declaración de interés cultural de determinados bienes o de acuerdos municipales debidamente motivados, conforme a lo previsto en el artículo 1.5, apartado 2, que modifiquen el régimen de protección aplicable a los edificios con valor patrimonial individual.

Artículo 3.-Documentación.

1. El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo consta de la siguiente documentación:

a) Memoria.

b) Ordenanzas.

c) Planos de información y de ordenación.

d) Estudio económico-financiero.

e) Catálogo de bienes protegidos.

f) Anexos.

2. Tendrán carácter vinculante las Ordenanzas, el Catálogo y los Planos de Ordenación H.1.1, H.2.1, H.2.2, H.2.3, H.2.4, H.2.5, H.2.6, H.2.7 y H.3.

Artículo 4.-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. Los Acuerdos interpretativos o aclaratorios que tengan alcance general se incorporarán al presente Plan Especial como Anexos al mismo.

Artículo 5.-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.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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. Cuando alguna de las disposiciones mencionadas o cualquier otra que resulte aplicable en el ámbito del Plan Especial sea objeto de modificación, las referencias se entenderán hechas a los preceptos que modifiquen o sustituyan a los citados en las presentes Ordenanzas.

3. Las referencias abreviadas al presente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo se harán utilizando las iniciales "PECHT".

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO 1. SITUACIÓN DE LAS PARCELAS Y REGÍMENES DE PROTECCIÓN

Artículo 1.1.- Principios y objetivos de la protección.

La protección del casco histórico de Toledo se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable, así como de lo establecido en las presentes Ordenanzas, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

1. La conservación del casco histórico de Toledo comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente (artículo 21.3 LPHE).

2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo por contribuir a la mejora general del carácter del conjunto, manteniéndose las alineaciones urbanas existentes, si no se hubieren señalado otras por el propio Plan Especial (artículo 21.3 LPHE).

3. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del conjunto, debiéndose fomentar la implantación de todos aquéllos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del casco histórico como una estructura urbana viva.

Artículo 1.2. - Situación de las parcelas.

Las parcelas del casco histórico de Toledo estarán en una o varias de las situaciones siguientes:

I. Incluidas en un Sector de Rehabilitación Integrada o actuación de iniciativa pública.

II. Incluidas en un Sector Monumental, principal o complementario.

III. Con edificaciones de Valor Patrimonial individual.

IV. Con edificaciones sin valores específicos o sin edificar.

Artículo 1.3.- Sectores de Rehabilitación Integrada.

1. Son Sectores que el Plan Especial delimita para la realización de actuaciones integradas de iniciativa pública predominante.

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. Las actuaciones que se lleven a cabo deberán ajustarse a las prescripciones establecidas para cada Sector en la ficha correspondiente.

4. Asimismo, deberán respetarse las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes Ordenanzas para el mantenimiento de las características de Toledo, en cuanto no se opongan a las prescripciones específicas contenidas en las mencionadas fichas.

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. En las actuaciones que se lleven a cabo deberán observarse las prescripciones específicas que, para cada Sector, se establecen en el Título V, así como las condiciones generales de la edificación establecidas en el Título II en cuanto no se opongan a aquéllas.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Artículo 1.5.- Edificios con valor patrimonial individual.

1. Los edificios de valor patrimonial individual estarán incluidos en alguno de los siguientes regímenes de protección:

a) Nivel "M", que comprende los monumentos.

b) Nivel "P", que garantiza la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente.

c) Nivel "E", que garantiza la conservación de los elementos singulares que justifican la inclusión en este régimen.

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. Las actuaciones en estos edificios estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable, así como, en su caso, a las particulares del Sector monumental en que estén incluidos.

4. Los inmuebles comprendidos en los niveles "M" y "P" se incluirán en el Catálogo de bienes protegidos, que forma parte de la documentación del presente Plan Especial. Sus valores, características y exigencias de protección quedarán reflejados en la ficha correspondiente.

Artículo 1.6.- Edificios sin valor patrimonial específico.

1. Se entenderá que carecen de valores patrimoniales específicos los edificios no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior.

2. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en el Título II, las particulares del Sector monumental, si estuvieran incluidas en alguno de ellos, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características generales de su ambiente.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.7.- Clases de obras.

1. Las obras a realizar en edificios existentes pueden ser de las siguientes clases:

a) De conservación: cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.

b) De consolidación: cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

c) De restauración: cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial.

d) De acondicionamiento: cuando su objeto sea mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

e) 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.

f) De demolición: cuando suponga la desaparición, total o parcial, de lo edificado.

2. Las obras de nueva edificación pueden ser:

a) De reconstrucción: cuando su objeto sea la reposición, total o parcial, de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.

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

c) De nueva planta: cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.

d) De ampliación: cuando su objeto sea incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3. A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas se entenderá por "rehabilitación" la realización de cualquier clase de obras que tenga por objeto la recuperación y mejora de edificaciones existentes, evitando su sustitución.

Artículo 1.8.-Regímenes de intervención.

1. La intervención sobre el patrimonio inmobiliario del casco histórico puede ser de los siguientes tipos:

a) Mantenimiento ordinario (MO),

b) Mantenimiento Extraordinario (ME),

c) Reestructuración edificatoria (RE),

d) Reestructuración urbanística (RU).

2. Se entiende por mantenimiento ordinario la realización de las obras de conservación que resulten necesarias.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

3. Se entiende por mantenimiento extraordinario la realización de obras de consolidación y restauración.

4. Se entiende por reestructuración edificatoria la realización de las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconstrucción, incluyendo, en su caso, las demoliciones parciales que sean necesarias.

5. Se entiende por reestructuración urbanística la realización de obras de sustitución, nueva planta y ampliación.

6. Todas las obras se ajustarán a las condiciones edificatorias aplicables a la parcela, conforme a lo previsto en el artículo 1.2.

Artículo 1.9.- Intervenciones admisibles según el nivel de protección.

1. En los edificios con valor patrimonial incluidos en el Catálogo (niveles "M" y "P") sólo se permitirán las siguientes obras:

a) Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.

b) Las de reestructuración edificatoria en los siguientes casos:

- Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.
- Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.
- Acondicionamiento de edificios con nivel "P" cuando puedan destinarse a usos de equipamiento u hotel con respeto riguroso a la morfología y preservación del edificio.

c) En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.

2. En los edificios con aspectos o elementos singulares protegidos (nivel "E") se permitirán las actuaciones de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias, así como las de reestructuración edificatoria siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifiquen su inclusión en este régimen.

3. En las parcelas sin valor patrimonial específico, se permitirán intervenciones de cualquier clase, con sujeción a lo establecido en el artículo 1.6.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS DE OBRAS

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.- Intervención arqueológica.

1. Por formar parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en 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 presentes Ordenanzas.

2. La intervención arqueológica regulada en este artículo será de aplicación en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, ya que todo él puede ofrecer indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o restos arqueológicos.

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. El estudio arqueológico que deba realizar el interesado, conforme a lo previsto en el apartado anterior, visado por el órgano autonómico competente, se incluirá entre la documentación que debe presentarse acompañando a la solicitud de licencia.

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 1.12.- Tramitación.

Las solicitudes de licencia se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo y de la legislación general aplicable, con las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Artículo 1.13.- Documentación.

1. Las solicitudes que tengan por objeto cualquier clase de intervención distinta del mantenimiento ordinario, deberán acompañarse de la siguiente documentación, además de la que sea exigible con carácter general:

a) Nota simple informativa de la situación registral de la finca expedida por el Registro de la Propiedad.

b) Identificación de la parcela en el plano correspondiente.

c) Reseña histórica, constructiva y arqueológica de la formación y de los valores preexistentes en la edificación, o, cuando sea exigible conforme a lo previsto en el artículo 1.11, estudio arqueológico visado por el órgano autonómico competente.

d) Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100, explicativos del estado actual de la construcción y de los restos arqueológicos existentes, en su caso.

e) Descripción fotográfica en color de los elementos afectados por las obras.

f) Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100 que reflejarán, por separado, el estado actual y el estado proyectado y la relación de la zona afectada por las obras con el resto del edificio y con las parcelas colindantes.

g) Compromiso de no demoler elemento alguno del edificio sin la previa aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de reestructuración edificatoria o urbanística.

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

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.

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. Ambas comisiones ejercerán las siguientes funciones:

a) Informar, con carácter preceptivo y vinculante todos los proyectos de obras que se pretendan realizar en el ámbito de su competencia, cualquiera que sea la clase de intervención a los mismos.

b) Informar y elevar preceptivamente a la Comisión Directora aquellos proyectos que fueren de interés por ser expresión de tendencias contemporáneas cuya implantación en el Casco Histórico contribuya al enriquecimiento tipológico del mismo.

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 1.16.- 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.

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.

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)

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

2. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (artículo 23.1 LPHE y 23.2 LS).

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 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 1.19.- Clases de usos.

1. Las clases de usos y sus respectivas definiciones serán las previstas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Toledo.

2. La localización de los usos se acomodará a lo establecido en el plano de zonificación y usos (plano H.2.1), que forma parte de la documentación gráfica del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Artículo 1.20.- Usos existentes.

1. 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 Toledo.

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.- 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. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

Artículo 1.22.- Publicidad y tendidos aéreos de las redes de servicios.

1. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural (artículo 19.3 LPHE).

2. La Consejería de Educación y Cultura o el Ayuntamiento, indistintamente, podrán ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan esta prohibición y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden si el destinatario la desatiende en el plazo que al efecto se le señale.

3. Las Compañías prestadoras de servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones a lo previsto en este artículo, siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.

4. En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.

5. El Ayuntamiento, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las compañías de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de eliminar por completo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no a cabo intervenciones de reestructuración urbanística. A tal efecto, el Ayuntamiento formulará el correspondiente programa de actuación.

6. En el citado programa se podrá prever el establecimiento por fases de una red de presión para uso exclusivo de bomberos con tomas en puntos urbanos que permitan cubrir el ámbito del Casco, a partir de los puntos en que la accesibilidad de los vehículos de extinción de incendios sea más problemática.

7. Los centros de apoyo tecnológico a las instalaciones, tales como centros de mando, registros, estaciones transformadoras y otros análogos, podrán utilizar el subsuelo de las vías públicas conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y las Ordenanzas municipales específicas, siempre con sujeción a los criterios y objetivos definidos en el presente artículo.

Artículo 1.23.- Otras limitaciones específicas.

1. El uso industrial corresponderá al de instalaciones de carácter artesanal y sólo se admitirá en edificios cuyo uso predominante sea el residencial o en anejos a viviendas familiares.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

2. El uso de garajes se reducirá a los existentes de carácter particular, a los que se autoricen de acuerdo con lo establecido en este Plan Especial y a los destinados al público expresamente previstos en el mismo.

3. Para la implantación de nuevos usos terciarios comerciales, terciarios hoteleros, o apartamentos turísticos, que cuenten con más de mil (1.000) metros cuadradosde 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 5. ZONIFICACIÓN

Artículo 1.24.- Principios generales.

1. El Plan Especial define, en el plano de zonificación y usos H.2.1, un esquema de "Zonas" que, participando de las singulares calidades monumentales del conjunto, responden a condiciones de uso y formación histórica distintas.

2. La transformación de cualquier zona en espacio libre público no requerirá preceptivamente la formulación de un Plan Especial ni supondrá, por sí sola, ninguna alteración directa de las condiciones de edificación de su entorno.

3. En las zonas residencial, comercial, suburbana y Cigarrales se permitirá la ubicación de equipamientos, siempre que no supongan una alteración de las condiciones de la ordenación y se puedan asimilar por la edificación existente si estuviera dentro de algún nivel de protección.

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.

1. La zona residencial incluye los sectores de la ciudad histórica que han tenido tradicionalmente este uso, sea unifamiliar o plurifamiliar, como predominante y que contribuyen de manera decisiva a dotar al Casco de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos. A estos efectos se considera uso residencial el hotelero.

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. En esta zona se incluyen los barrios mudéjares de mediodía, la Judería, Antequeruela, Barco, Conventos y Cobertizos y los demás señalados en el plano de zonificación y usos, según el plano H.2.1.

4. El Plan Especial se propone mantener el carácter residencial de estas áreas, para lo cual se adoptarán las medidas necesarias conducentes a evitar el abandono de la edificación y las retenciones especulativas de las mismas. A tal efecto, se podrán definir sectores de rehabilitación prioritaria, complementarios a los ya previstos en el presente Plan Especial, sin que sea necesaria la modificación del mismo.

5. El cumplimiento de los deberes legales de conservación, uso y rehabilitación se exigirá conforme a lo establecido en la legislación aplicable y en el Título VI de las presentes Ordenanzas.

Artículo 1.26.- Zona comercial.

1. La zona comercial incluye las áreas urbanas que, aún siendo de carácter residencial, presentan un alto índice de actividad comercial, real o potencial.

2. En esta zona se permitirán, por tanto, los usos residenciales, así como los comerciales, turísticos, terciarios, administrativos, recreativos, de hostelería y otros análogos que no perjudiquen al uso residencial.

3. El uso comercial se localizará preferentemente en las plantas bajas, quedando prohibido el almacenamiento de mercancías en más de una planta entre las superiores, para fomentar su uso residencial y siempre manteniendo calidad en las fachadas.

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 Tomé, 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. El objetivo de esta zona es garantizar la función de centralidad del Casco, como centro administrativo y comercial altamente cualificado, pero compatible con la tradición residencial de la ciudad.

Artículo 1.27.- Zona residencial suburbana.

1. En la zona residencial suburbana se incluyen los ámbitos de este carácter situados dentro del perímetro de influencia directa del Casco Histórico, pero emplazados extramuros. Se localizan en el entorno de los accesos a la ciudad, habiéndose consolidado como pequeños núcleos habitados que, por sus reducidas dimensiones, no suponen una alteración notable del entorno.

2. Se incluyen, en concreto, las áreas de la Almofala (sobre la puerta nueva de Antequeruela) y del Cerro de la Cruz, ésta discontinua a partir del puente de San Martín.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

3. El objetivo del Plan Especial consiste en la identificación de estas áreas para clarificar su situación jurídico-urbanística y prever reservas de suelo para equipamientos con el fin de mejorar la satisfacción de las necesidades dotacionales del sector. Se limita su extensión y sus alturas para no incrementar la urbanización en estas áreas.

Artículo 1.28.- Zona Cigarrales.

1. La mayor parte de los Cigarrales se encuentran fuera del ámbito del Plan Especial, pero hay algunas piezas discontinuas en la margen meridional del río, a lo largo de la carretera de circunvalación, en el entorno de la ermita de la Virgen de la Cabeza y en las cercanías de la Academia de Infantería.

2. Por su vecindad próxima al Casco no se permiten desarrollos urbanísticos en estas parcelas ni subdivisiones de las mismas, salvo en los supuestos de segregaciones ya existentes, en las que se podrán permitir pequeñas viviendas unifamiliares.

Artículo 1.29.-Zona de equipamientos.

1. En la zona de equipamientos se incluyen los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés histórico-monumental.

2. Su regulación específica se contiene en el Título III de las presentes Ordenanzas.

Artículo 1.30.- Sistema de espacios públicos.

1. Se definen como complemento a la zonificación los sistemas generales y las dotaciones locales de espacios libres y de infraestructuras y servicios, que no son susceptibles de edificación, con excepción de los mínimos especificados en cada caso para garantizar el correcto funcionamiento de las propias dotaciones.

2. Su regulación específica se contiene en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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.

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 7. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

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.

TÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE TOLEDO

CAPÍTULO 1. CARACTERES CONSTRUCTIVOS DEL CASCO HISTÓRICO

Artículo 2.1.- Rehabilitación.

1. Teniendo en cuenta que el Casco Histórico de Toledo se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores y que sólo en el presente siglo se ha generalizado la sustitución total de edificaciones preexistentes, el objetivo del Plan Especial es revitalizar las funciones principales del Casco

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

a partir del gran valor patrimonial heredado. Por ello, se establece como criterio de actuación preferente la rehabilitación, aunque sin renunciar a dotar de condiciones de habitabilidad actuales al inmueble.

2. La rehabilitación estará orientada a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos.

3. Las actuaciones mediante rehabilitación podrán comportar la introducción de modificaciones en el Casco, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación.

Artículo 2.2.- Cimientos y muros.

1. Con el fin de preservar el valor arqueológico e histórico, derivado del mantenimiento de los cimientos e, incluso, de los muros maestros en las sucesivas renovaciones de los edificios, que ha sido práctica habitual en el casco histórico de Toledo, se deberán observar las siguientes prescripciones:

a) En los edificios catalogados, así como en los no catalogados individualmente, pero incluidos en sectores monumentales, se considerará elemento de interés para su conservación la cimentación y, en general, el subsuelo.

b) En los edificios no catalogados individualmente, la actuación en el subsuelo bajo cualquier modalidad de excavación requerirá una prospección previa a la misma con el fin de estudiar el alcance y valor de las construcciones preexistentes.

c) La citada prospección no será obligatoria cuando el nuevo edificio fuera a utilizar las cimentaciones preexistentes en sus trazas maestras sin alterarlas.

d) Se presume la existencia de interés patrimonial en la fábrica cuando los muros tengan un espesor superior a cincuenta y cinco (55) centímetros.

En estos casos, previamente a cualquier intervención que suponga la demolición o transformación intensa de aquellos, se deberá proceder al estudio a que se refiere el apartado b). A estos efectos, se entenderá que existe transformación intensa en las intervenciones de mantenimiento extraordinario y reestructuración edificatoria que afecten a los muros.

e) La reutilización de dichos muros sin modificar esencialmente no hará necesario el estudio histórico previo por iniciativa particular.

El recrecimiento en altura de los muros se hará con aparejos análogos en el exterior o cuando sean vistos, aunque sin la obligación de mantener el espesor en los niveles superiores.

f) Cuando por requerimiento de la nueva obra se debiera incluir una cimentación discordante con el mantenimiento generalizado de las trazas originales, la nueva excavación se someterá a lo dispuesto en los apartados anteriores para la parte afectada específicamente.

2. La obligatoriedad o no de las prospecciones a que se refiere el apartado anterior se entenderá referida a la fase de ejecución de las obras, por lo que no excluye la necesidad del control arqueológico previo conforme a lo establecido en el artículo 1.11. Las prescripciones establecidas en dicho control deberán respetarse en todo caso en la fase de ejecución de las obras.

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. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios públicos y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior, de conformidad con las siguientes reglas:

a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del 25º con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

b) Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de setecientos (750) centímetros de ancho en planta en el sentido de la línea de máxima pendiente.

c) Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores. El espacio disponible corresponderá exclusivamente a la formación de pendientes, sin admitirse la formación de sotabancos superiores a cincuenta (50) centímetros, sin superar la altura máxima prevista en el artículo 2.11.4. La superficie bajo cubierta computará en todo caso, cualquiera que sea el uso a que se destine, para la determinación de la edificabilidad admisible.

d) Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere el tercio del ancho de la calle y, como máximo cincuenta (50) centímetros, pudiendo ser mayor en caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

e) Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja árabe de tejar, según los tradicionales tonos y colores ocres y pardos. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños ni la aparición de aberturas cenitales, ventanas inclinadas, o tecnologías recientes, aparentes desde una perspectiva exterior, lejana o próxima.

f) Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas deberán buscar el impluvium, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera y minimizando su impacto mediante sistemas colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

g) Cuando alguno de estos elementos quedare fuera de servicio, deberá ser retirado o reparado por el propietario del inmueble.

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.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.

2. Materiales.- Las actuaciones de rehabilitación, reforma o nueva construcción deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

a) Ladrillo: se empleará ladrillo de tejar, con características dimensionales y de aparejo y rejuntado ancho según la tradición de Toledo.

b) Mampostería, sillería y aplacados: se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocres suaves, y en ningún caso pulimentadas.

c) Mixta: se admite la combinación de las dos anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.

d) Revocos: se admiten los de cales o cemento fratasado y blanqueados a la cal. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.

e) Fachadas entramadas: se admiten vistas cuando el entramado pertenezca a la edificación preexistente.

f) Prohibiciones: no se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

3. Colores.- Se consideran colores adecuados las gamas pardas, ocres, blanco crudo o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

4. Planta baja.- Se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.

Se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida, hasta una altura libre de 3,35 metros.

Los escaparates y aberturas en esta planta tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos.

5. Huecos.- Dadas las características de la ciudad, la disposición de los huecos al exterior puede regularizarse o no y su tamaño debería tender a minimizarse. No obstante, dado que el mantenimiento de las características de los huecos tradicionales puede suponer un cierto contrasentido con los requerimientos de la vivienda actual, se seguirá en todo caso el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en aberturas antepechadas o ventanas, de forma que predomine el macizo sobre el hueco.

Los balcones y miradores se podrán construir tan sólo en los sectores en que el presente Plan Especial los permite expresamente, conforme a lo previsto en el apartado 7 de este artículo.

Los dinteles guardarán coherencia con los materiales usados en fachada y se ajustarán a las fábricas tradicionales en el Casco.

El empleo de carpintería metálica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que puedan incidir negativamente en la estética del edificio.

Con carácter general, estarán prohibidos: a) la carpintería de plástico; b) los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares; c) las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables; d) los cerramientos de huecos enrasados en fachada. Se recomiendan las persianas y portones de madera.

6. Elementos decorativos.- Se producirán con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

7. Elementos antepuestos.- Se denominan así aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación. Se podrán construir en los sectores en que específicamente se determina y en las parcelas no incluidas en los mismos, siempre que la calle tenga en ese punto un ancho de 3 metros como mínimo. Serán de dos tipos:

a) Balcones: se admiten en una sola de las plantas de cada inmueble, y separados entre sí, como mínimo, cinco metros en una misma finca. El ancho del balcón podrá ser de 2 metros y el vuelo no excederá en ningún caso de 0,5 metros en total. La barandilla será de barrotes verticales, de hierro forjado.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

b) Miradores: Se admiten en todas las plantas pero a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones serán las establecidas para los balcones y los cerramientos sólo podrán ser de carpintería de madera y metálica pintada (no de aluminio) y vidrio, sin persianas ni portones.

c) Aberturas antepechadas: el hueco deberá ser de proporciones claramente verticales y la barandilla se situará en el plano de fachada o con un vuelo de 0,2 metros, como máximo, respecto de dicho plano, así como 0,2 metros por cada lado del hueco de fachada.

Los elementos antepuestos cuando se sitúen en sectores monumentales, se atendrán a las características y medidas de los existentes en las inmediaciones.

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.

Artículo 2.5.- Medianerías.

El continuo movimiento del suelo de implantación, así como las particularidades volumétricas de las construcciones toledanas, han dado lugar a una gran profusión de medianerías que se acaban convirtiendo por su presencia en fachadas. Por tanto, será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

b) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

CAPÍTULO 2.-CARACTERES TIPOLÓGICOS

Artículo 2.6. Inaplicación a las edificaciones existentes.

En coherencia con los objetivos de rehabilitación definidos en estas Ordenanzas, en las actuaciones tendentes a recuperar y poner en valor el patrimonio edificado, no se considerará situación disconforme con la ordenación la falta de adecuación a las normas del presente Capítulo.

Artículo 2.7. Parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. La parcela es la base informativa, funcional y estructural del plan.

2. La documentación básica del Plan Especial y su expresión gráfica en los correspondientes planos de ordenación contienen una interpretación del parcelario del Casco Histórico de Toledo, que refleja en parte el proceso de formación urbanística de la ciudad. Los ajustes del parcelario se irán produciendo durante la ejecución del Plan.

3. Para las actuaciones en parcelas que no constituyen unidades indivisibles correspondientes a una edificación o a un solar sin edificación, sino que se superponen en divisiones horizontales cuyas plantas resultantes pueden pertenecer a diferentes parcelas, será necesario aportar el deslinde preciso de la situación patrimonial, para poder intervenir a partir de la propiedad maclada o su integración en una sola. Esta posibilidad no podrá ir en contra ni disminuir la valoración patrimonial individual establecida por el Plan para cada una de ellas.

4. Cuando las características específicas en que se encuentre una parcela permita proceder a su división o segregación, cada una de las porciones resultantes tendrá una superficie no inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados. No se podrá proceder a la división o segregación:

a) Cuando la finca matriz tenga una superficie inferior a doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

b) Cuando el resultado fuese atentatorio contra la coherencia tipológica de las parcelas originales o previstas en el Plan Especial.

c) Cuando esté expresamente prohibido.

5. Se podrá permitir la agregación de parcelas, salvo lo previsto en la letra b) del apartado 4, con la finalidad de complementar parcelas inferiores a ciento veinte (120) metros cuadrados para alcanzar dicha superficie de parcela mínima.

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, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 36 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Artículo 2.8. Alineaciones.

1. Son alineaciones las líneas que establecen los límites de las edificaciones a lo largo de los espacios no edificables.

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

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

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. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes Ordenanzas, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores. No tendrán tal consideración los aparatos de aire acondicionado, cuya instalación queda expresamente prohibida, a tenor de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 2.9. Alineaciones exteriores.

1. Las alineaciones se consideran exteriores cuando el espacio no edificable sea de uso público, como calles, plazas, paseos y jardines públicos.

2. Las edificaciones respetarán las alineaciones exteriores en planta baja, sin producir retranqueos. Estos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, para uso público, la franja que se libere por el retranqueo debidamente urbanizada. Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio.

3. Los espacios calificados como no edificables públicos constituyen alineaciones, pero no se pueden utilizar como acceso a solar.

Artículo 2.10. Alineaciones interiores.

1. Las alineaciones se consideran interiores cuando el espacio no edificable sea de tipo o uso privado, como jardines privados y restantes espacios privados no edificables.

2. Las alineaciones interiores, en los supuestos en que se establecen, constituyen un límite a la edificación en la parte interior de la parcela, justificado por razones de coherencia paisajística y/o patrimonial con otros sistemas edificados adyacentes, sean monumentales o de protección.

3. Las alineaciones interiores podrán ser rebasadas en aquellos casos en que, por las características del espacio no edificable, las determinaciones de estas Ordenanzas permitan un porcentaje de flexibilidad dentro del mismo, pero siempre que el incremento de ocupación permitido se materialice en cuerpos de edificación dependientes del principal, aunque no necesariamente contiguos.

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. Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior. Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) En caso de que la parcela estuviere edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.

b) Se podrá ajustar en la primera crujía en más menos sesenta (60) centímetros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.

c) Las siguientes crujías deberán adaptarse sucesivamente a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste límite equivalente a una planta.

d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.

e) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de más menos ciento cincuenta (150) centímetros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros.

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. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado.

4. La regulación de alturas máximas según el número de plantas señaladas será:

Una planta: Cuatro (4) metros
Dos plantas: Siete (7) metros
Planta baja </ó = 4,0 metros
Planta primera < ó = 3,0 metros
Tres plantas: Diez (10) metros
Planta baja < ó = 4,0 metros
Planta primera < ó = 3,0 metros
Planta segunda < ó = 3,0 metros
Cuatro plantas: Trece (13) metros

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

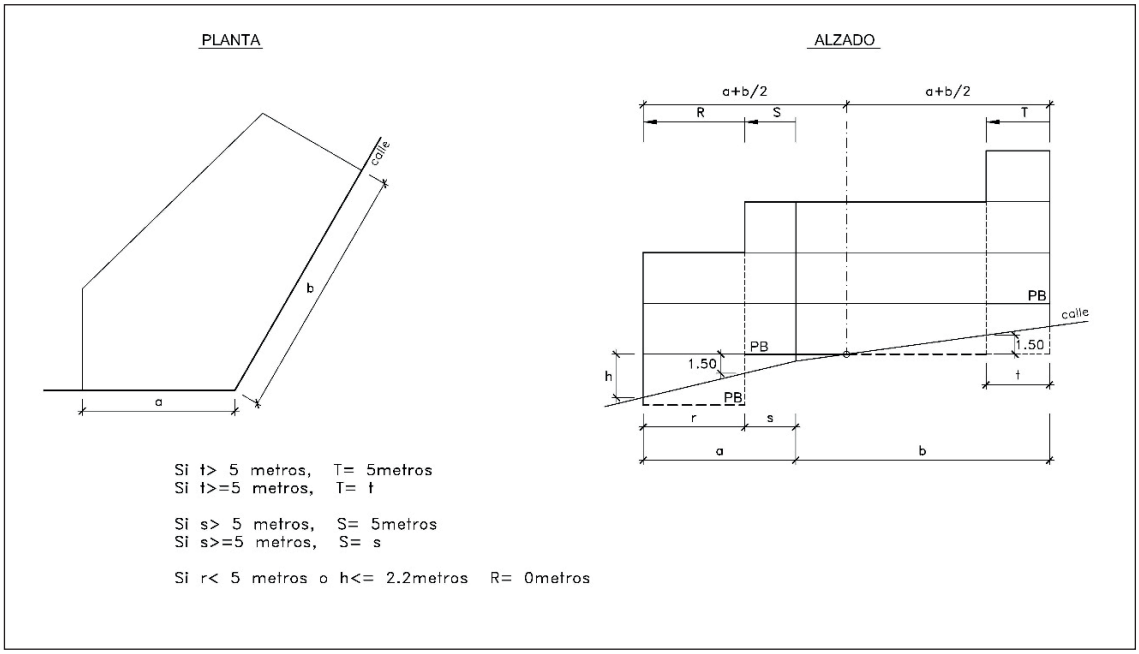
Planta baja	< ó = 4,0 metros
Planta primera	< ó = 3,0 metros
Planta segunda	< ó = 3,0 metros
Planta tercera	< ó = 3,0 metros

5. Por encima de la última planta no se podrá añadir ninguna nueva, permitiéndose exclusivamente el uso de la buhardilla para fines no residenciales, y de manera dependiente de la planta inmediatamente inferior.

6. En caso de reforma y ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en estas normas, se permitirá ajustar la dimensión máxima por planta a las preexistentes en la misma finca.

7. La altura máxima establecida comprende todos los volúmenes construidos tanto externos como internos. A partir de dicha altura, sólo podrán sobresalir los planos inclinados de cubierta y aquellos elementos de instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento imprescindiblemente. En todo caso, se deberá minimizar su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

8. Cuando en una misma parcela concurran circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre dos o más frentes sea superior o igual a dos plantas (6 metros) con una pendiente resultante igual o superior al 30% entre dichos puntos, se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja mediante Estudio de Detalle, con el objetivo de conseguir la mejor adaptación a su entorno.



Artículo 2.12.- Casa patio.

1. Se considera casa patio de nueva creación a efectos de estas Ordenanzas la que dispone de patio con arreglo a las especificaciones siguientes:

a) Superficie de patio principal en planta baja: mayor o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, disponiendo como mínimo de dos lados porticados.

b) Superficie del patio principal en plantas piso: mayor o igual al doce por ciento (12%) de la superficie de parcela.

c) Relación base-altura: entre cincuenta (50º) y sesenta y cinco grados (65º) en sus dos directrices principales, medidos entre el alero y la arista de la base en su lado opuesto, o la arista inferior del pórtico de la planta baja, según los casos.

d) Superficie mínima del patio en plantas piso: ocho metros (8) cuadrados, con un lado mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) El patio no se situará en la primera crujía exterior de la parcela.

2. Se consideran ventilaciones complementarias las superficies destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad en las diversas plantas. Podrán alcanzar en cada planta piso una superficie total del 20% de parcela no edificada (incluyendo el patio principal), y siempre la necesaria para alcanzar los mínimos de habitabilidad exigibles, según la legislación aplicable. En ningún caso, la superficie destinada a ventilación complementaria puede considerarse sustituida por medios mecánicos de aireación.

3. Las casas patio tradicionales que se conserven y rehabiliten no se consideran disconformes con la ordenación por la falta de adecuación a las normas contenidas en los apartados anteriores, siempre que las obras de mantenimiento ordinario o extraordinario respeten las alineaciones existentes en plantas baja y en plantas piso o restituyan otras anteriores con mayor superficie de patio.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

4. Aún cuando una parcela se encontrara situada en un sector con edificación según la tipología de casa patio, no será obligatoria la existencia de éste si la superficie de la parcela fuere inferior a 90 m2, o no se pudiere inscribir en la misma un cuadrado de 4x4 metros.

5. Cuando por las grandes dimensiones de una parcela no fuera posible mantener las proporciones fijadas para un patio, se deberá proceder a la creación de otros nuevos para que se pueda considerar como casa patio.

6. En las casas patio en que la parcela disponga de alineaciones exteriores y/o interiores propias, según la definición de estas Ordenanzas, en una longitud total equivalente, como mínimo, al 50% del perímetro de la parcela, se podrá prescindir de las ventilaciones definidas como complementarias, en la medida que lo permitan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 2.13.- Parcelas con espacio libre o jardín.

1. Se consideran parcelas con espacio libre o jardín las superficies que el Plan Especial señala específicamente, con el fin de preservar espacios de interés ambiental o susceptibles de ser ajardinados, o por su aportación a la imagen periférica de la ciudad como espacios libres de edificación.

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 2.14.- Cigarrales.

1. Los Cigarrales, localizados en la margen izquierda del río Tajo, opuesta al Casco Histórico, según se refleja en la zonificación establecida por el presente Plan Especial, tendrán esta calificación urbanística específica, siéndoles aplicables las siguientes reglas:

a) Las parcelas con esta calificación no podrán ser objeto de segregación, sin perjuicio de las correcciones materiales que resulten procedentes al amparo de los asientos registrales.

b) Los cerramientos deberán adaptarse a las tipologías constructivas tradicionales, a base de piedra y elementos vegetales. No se permitirán los de materiales prefabricados ni los de obra cerámica.

c) En las parcelas donde ya exista vivienda no se permitirán construcciones nuevas, sino sólo la rehabilitación y mejora de aquélla, así como su ampliación, por una sola vez, con el límite máximo del cinco por ciento (5%) del techo actualmente construido y siempre que no sea independiente de la edificación existente ni suponga un incremento de su altura. Estas ampliaciones deberán ser coherentes con la pieza principal.

Cuando la edificabilidad máxima permitida conforme a lo establecido en este apartado sea inferior a la prevista en el apartado siguiente para las parcelas sin vivienda, será de aplicación el régimen establecido para estas últimas.

d) En las parcelas sin vivienda construida a la entrada en vigor del presente Plan Especial, se podrá autorizar una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2 ó quinientos (500) metros cuadrados de techo, computando la totalidad de la superficie construida. La altura máxima será de dos plantas o seis metros equivalentes, hasta la parte inferior de los forjados, con una formación de cubiertas que no rebasará los nueve metros en total. En todo caso, estarán prohibidos los torreones.

e) Se prohíben las explanaciones de más de quinientos (500) metros cuadrados y la construcción de muros para formación de bancales de altura superior a ciento veinte (120) centímetros.

f) La vegetación deberá estar constituida predominantemente por especies tradicionales en la zona, tales como encinas, olivos, monte bajo y otras características, quedando prohibida la plantación generalizada de especies foráneas, así como la formación de tapices de césped de superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados o al cinco por ciento (5%) de la superficie total de la parcela.

g) En todo lo no previsto expresamente en las presentes Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General de Toledo, siempre que no estén en contradicción con los principios y objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial.

Artículo 2.15.- Coeficientes de edificabilidad.

1. La edificabilidad de cada parcela del Casco Histórico se determina en función del número de plantas y la ocupación máxima establecida para cada una de ellas. La edificabilidad resultante se vincula a una densidad de viviendas homogénea.

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. El coeficiente de edificabilidad permite obtener el techo total de las plantas bajas y las situadas por encima de ésta, que corresponden a los usos principales admitidos en el casco. Los cuerpos volados de las alineaciones, cuando estuvieran permitidos, no contabilizan a estos efectos.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

4. El coeficiente de edificabilidad, según el número de plantas, por encima de la cota de referencia de planta baja, será:

PB	:	0,80 m2 techo/m2 suelo
PB+1ª planta	:	1,60 m2 techo/m2 suelo
PB+1ª+2ª plantas	:	2,40 m2 techo/m2 suelo
PB+1ª+2ª+3ª plantas	:	3,20 m2 techo/m2 suelo

5. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los siguientes supuestos:

a) Las parcelas de superficie inferior a sesenta (60) metros cuadrados, que se podrán edificar totalmente (coeficiente 1 m2 de techo/m2 suelo por planta edificable).

b) Las parcelas de superficie comprendida entre sesenta y ciento veinte (60-120) metros cuadrados, en las que el referido coeficiente será de 0,88 m2/m2 por cada planta.

c) Las parcelas con una longitud de alineaciones exteriores y/o interiores propias equivalentes, como mínimo, al cincuenta por ciento (50%) del perímetro de la parcela, en las que se aplicará también el coeficiente de 0,88 m2/m2 para las plantas 1ª y 2ª.

6. En todas las obras de nueva edificación serán exigibles los mínimos de habitabilidad establecidos en la legislación aplicable. En los casos de rehabilitación, cuando éste fuera el régimen de actuación aplicable en virtud de las exigencias de protección definidas en el presente Plan Especial, se tenderá a cumplir los mínimos de habitabilidad en la medida de lo posible, preservando los valores histórico-artísticos que aconsejaron la protección.

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 apartamientos turísticos o vacacionales se deberán cumplir con las densidades establecidas en el apartado 7 de este artículo.

9. A efectos de control municipal del cumplimiento de esta norma, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 165.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se establece la exigencia de licencia para los actos de división horizontal de edificaciones en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Esta licencia se entiende en todo caso solicitada con las solicitudes de licencias de obras de rehabilitación integral o nueva construcción de edificios cuyos proyectos contemplen una pluralidad de viviendas o locales.

10. En los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este artículo, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertos provisionales, volumetrías añadidas irregularmente, y otras análogas). En los edificios protegidos se tenderá a restablecer los valores histórico-patrimoniales del inmueble.

11. De acuerdo con la voluntad de recuperación de las funciones dinamizadoras del Casco Histórico en relación con la rehabilitación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los edificios considerados con nivel "P" que se destinen a uso hotelero o de las clases consideradas como equipamiento por este plan, puedan incrementar como máximo su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), siempre que no se perjudique su valor de protección patrimonial, su relación con la calle o contribuya a una mejora de su adaptación paisajística con el entorno inmediato. Cuando una actuación tenga como objeto disponer total o parcialmente de dicho incremento deberá tramitarse mediante un Estudio de Detalle, que debe demostrar la correcta inserción de la actuación en el elemento protegido y su entorno. En este caso, la parcela quedaría afecta al uso determinado por el Estudio de Detalle, y como tal figurará inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de la supresión de los usos hotelero y/o de equipamiento, se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Artículo 2.16.- Sótanos.

1. Los sótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja.

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. En las plantas sótano no se permitirán usos residenciales. Los restantes usos se atendrán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

4. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, algibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos con arreglo a lo previsto en el artículo 1.11.1.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

TÍTULO III. DISPOSICIONES COMUNES A LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

CAPÍTULO 1. EQUIPAMIENTOS

Artículo 3.1. Definición y modalidad de implantación en la parcela y formas arquitectónicas admisibles.

1. Son parcelas destinadas a equipamientos las que tienen esta calificación en el presente Plan Especial, reflejada en el plano correspondiente.

2. Los equipamientos pueden ocupar la parcela total o parcialmente, de acuerdo con la asignación pormenorizada de usos que se contiene en el propio Plan Especial.

3. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de reestructuración edificatoria o urbanística, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Casco Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

4. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior las disposiciones de las presentes Ordenanzas relativas a la composición, morfología y uso de los materiales tendrán meramente carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida y ser informado preceptivamente por la Comisión Directora del Patrimonio Histórico de Toledo.

Artículo 3.2. Clases.

Atendiendo a la función que desempeñan, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

- Religiosos (R);
- Culturales (C);
- Sociales y recreativos (E);
- Administrativos (A);
- Docentes (D);
- Residenciales (J);
- Sanitarios y asistenciales (S);
- Abastecimientos y suministros (B).

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. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de plan, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento. Las autorizaciones que se otorguen deberán estar suficientemente motivadas.

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. Los equipamientos locales de carácter social, asistencial o recreativo, que ocupen parcialmente la parcela, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial, deberán mantener la afectación al uso específico a que estén destinados, mientras no sea efectiva su localización alternativa, en las mismas o mejores condiciones, dentro del mismo sector, entendiéndose por tal el que se encuentre a una distancia de doscientos (200) metros de recorrido, medidos a partir del primitivo emplazamiento.

Artículo 3.4. Usos complementarios.

1. En los equipamientos religiosos se podrán implantar, como complementarios, otros usos que tengan también la consideración de equipamiento, siempre que no supongan perjuicio ni alteración del uso principal ni de las condiciones estructurales básicas del edificio, y que se respeten las determinaciones correspondientes al régimen de protección a que esté sujeto, por sus valores patrimoniales individuales o por el sector monumental en que se encuentre.

2. Los equipamientos de carácter social, asistencial o recreativo deberán disponer, como mínimo, de doscientos cuarenta (240) metros cuadrados de techo en planta baja o en la inmediatamente superior. En estos casos, se podrá permitir, como complementario, el uso comercial, en la modalidad de pequeño comercio de productos perecederos, al servicio de los sectores residenciales en que resulte necesario.

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.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

CAPÍTULO 2. SERVICIOS

Artículo 3.5. Centros de distribución de mercancías.

Con la finalidad de disminuir el reparto de mercancías puerta a puerta, de manera indiscriminada e irracional y con métodos de transporte inadecuados a las características del Casco Histórico, se establecen los centros de distribución de mercancías que se señalan en el Plan. Su objeto será el almacenamiento de productos de consumo no rápidamente perecederos, para su posterior distribución, así como el del material de desecho o retornable, previa su recogida. Estos centros tendrán la consideración de equipamientos.

Artículo 3.6. Recogida de basuras.

1. El Ayuntamiento establecerá el sistema de recogida de basuras que resulte más adecuado en función del sector urbano y de su accesibilidad, señalando los puntos de recogida, la forma de depósito y los horarios a respetar, según la época del año.

2. Queda prohibida la acumulación de cualquier clase de basuras o desperdicios en las vías públicas, al margen de las condiciones que se establezcan en virtud de lo previsto en el apartado anterior.

TÍTULO IV. DISPOSICIONES COMUNES PARA LOS VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS, TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO

Artículo 4.1. Vías públicas.

1. Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.

2. Por las características de la red viaria del Casco Histórico, el uso será preferentemente peatonal. Según el grado de esta preferencia, se establece la siguiente clasificación:

a) Vías exclusivamente peatonales, en las que queda prohibido el tránsito y estacionamiento de vehículos.

b) Vías preferentemente peatonales, en las que el peatón tendrá siempre la prioridad y la circulación de vehículos podrá restringirse a determinadas horas o días.

c) Vías con tolerancia de vehículos, que serán de uso habitual compartido por peatones y vehículos, sin perjuicio de la prioridad de aquellos.

d) Vías con separación de peatones y vehículos, que deberán circular por las aceras y la calzada, respectivamente.

Artículo 4.2. Ordenanza de tráfico y circulación.

1. El Ayuntamiento aprobará una Ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos, con sujeción a los criterios establecidos en el presente Plan Especial y, en particular a los siguientes:

a) Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior.

b) Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarias que se determinen, para facilitar la preferente utilización peatonal del Casco.

c) Para la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación.

2. El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación inmediata o gradual de las reglas establecidas en el apartado anterior, en la medida en que lo considere necesario para la mejor ejecución del Plan Especial, sin perjuicio de su desarrollo mediante la Ordenanza específica prevista en dicho apartado.

Artículo 4.3. Aparcamientos.

1. Para conjugar las necesidades de aparcamiento inherentes a la utilización residencial del Casco con las características específicas del mismo, y en coherencia con las previsiones de localización de aparcamientos colectivos que se contienen en el Plan, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirán los aparcamientos colectivos de rotación que no estén directamente vinculados a vías con separación de peatones y vehículos. El acceso deberá producirse desde estas vías o desde las vías con tolerancia de vehículos.

b) En las vías exclusivamente peatonales no se permitirá en ningún caso el acceso a aparcamientos.

c) En las vías que no sean exclusivamente peatonales se podrá permitir los aparcamientos individuales, siempre que las características del vial lo hagan posible, por no existir escalones y tener una anchura no inferior a dos metros. A estos efectos, se consideran aparcamientos individuales los de capacidad para una o dos plazas, en parcelas con uso residencial individual.

2. En los aparcamientos que sean admisibles conforme a lo establecido en el número anterior, la ejecución del acceso deberá respetar el plano de fachada, sin retranqueos; en todo caso la puerta no podrá exceder de tres metros de anchura, ni tener una altura inferior a dos metros. Cuando fuere necesario el desdoblamiento del acceso, las puertas deberán estar separadas por un macizado intermedio de un metro como mínimo. Se considerará innecesario el desdoblamiento cuando el aparcamiento tenga una capacidad inferior a cien plazas.

3. En los aparcamientos colectivos destinados a residentes que el Plan Especial prevé en los Sectores de Rehabilitación Integral, así como en los que se construyan en el subsuelo de terrenos privados destinados a usos dotacionales, la venta de las parcelas, en su caso, se hará respetando las condiciones que determine el Ayuntamiento para garantizar la adquisición preferente por parte de los residentes

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

en el Casco Histórico, con un máximo inicial de dos plazas por vivienda. Entre dichas condiciones podrá figurar la limitación de los precios máximos de venta.

4. Lo establecido en el apartado anterior será también aplicable a los aparcamientos colectivos no previstos expresamente en el Plan Especial, cuya construcción pueda ser autorizada por el Ayuntamiento, siempre dentro del respeto a las limitaciones contenidas en el presente artículo.

Artículo 4.4. Transporte público.

1. El recorrido que el Plan Especial propone para el sistema de transporte regular urbano interior al Casco, en conexión con los puntos terminales de las líneas extramuros, tiene carácter indicativo.

2. Los restantes vehículos de transporte público podrán utilizar las vías públicas en consonancia con su calificación. No obstante, los vehículos de servicio público podrán acceder a todo el sistema viario por causas justificadas en el ejercicio de sus funciones y con el debido respeto a la prioridad peatonal de la red. No se consideran servicios públicos las actividades de reparto a domicilio, mensajería y otras similares que se realicen por empleados de empresas privadas.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.5. Definición.

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables, para mantener las características del Casco Histórico. A los viales públicos les será de aplicación lo establecido en el Capítulo anterior.

2. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

Artículo 4.6. Clasificación.

1. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.

2. Son espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.

3. Son espacios libres privados los claustros, patios mayores, jardines y demás espacios privados no edificables. Asociados a una edificación principal tienen una función de esponjamiento dentro de tramas consolidadas o forman parte del sistema periférico del Casco que configura la fachada del declive de los rodaderos.

4. A efectos de lo establecido en este artículo se adoptan las siguientes definiciones:

a) Las plazas son lugares de paso, estancia y relación, con pavimentación singularizada y en los que la arquitectura refleja la voluntad de definición del perímetro y del espacio.

b) Las plazuelas son espacios de comunicación formados por ensanchamientos de calles o por el encuentro de varias y en los que existe algún elemento u objeto singular.

c) Los paseos son lugares de tránsito que se identifican por su carácter lineal, generalmente asimétrico, y la presencia de vegetación. Actúan como recogedor, borde o recorrido de límites entre partes de la ciudad. Son característicos de Toledo los miradores orientados principalmente al sur.

d) Los jardines son espacios ornamentales constituidos por especies vegetales, en muchos casos no transitables, a cuyo mantenimiento debe dedicarse especial atención y que sirven, por regla general, a la edificación colindante.

e) Los claustros y patios mayores son espacios semiprivados o colectivos que constituyen el centro de las actividades y relaciones de la comunidad que ocupa el edificio a que pertenece. El Plan Especial se propone fomentar su accesibilidad, contemplación y disfrute a través del zaguán o de espacios de carácter colectivo. Los espacios laterales porticados que en ellos existan, tanto en planta baja como en las superiores, deben mantenerse en su concepción tipológica.

f) Los demás espacios no edificables públicos corresponden en gran parte a los rodaderos, lugares de pendiente acusada e intransitables, en los que se marca el contraste entre el basamento natural del emplazamiento de Toledo y el carácter artificial de las cotas altas.

Los restantes espacios no edificables privados son en su mayor parte restos de parcelas no ocupadas por la edificación y que no merecen la consideración de jardín, pero desempeñan una función de pasaje, acceso o patio exterior. El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo prevé su ajardinamiento en algunos casos.

Artículo 4.7. Condiciones de uso de los espacios públicos.

1. En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero habrá superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.

2. Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.

3. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

El plazo no podrá ser superior a un (1) año en el caso de las licencias y diez (10) años en el de las concesiones. Dichos plazos serán improrrogables, sin perjuicio de que al vencimiento del título pueda otorgarse uno nuevo en las condiciones que en cada caso se determinen.

Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

4. En los espacios ajardinados de uso público se podrán construir excepcionalmente edificaciones de carácter también público, de una sola planta y altura máxima no superior a cuatro (4) metros. Su uso estará necesariamente vinculado al lúdico-recreativo del entorno en que se emplacen, con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) del espacio ajardinado y un máximo de quinientos (500) metros cuadrados por unidad construida.

Artículo 4.8. Condiciones aplicables a los espacios libres privados.

No se permitirán más actuaciones que las previstas específicamente en el artículo 2.13 de las presentes Ordenanzas.

TÍTULO V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. CATÁLOGO

Artículo 5.1. Elementos integrantes.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 1.5, el Catálogo de bienes especialmente protegidos comprende los monumentos (nivel de protección "M") y los edificios con valor patrimonial (nivel de protección "P"), que son los que figuran en las fichas correspondientes del Anexo y en el listado del Capítulo "E. Sectores Monumentales", de la Memoria de este Plan Especial.

2. El Catálogo forma parte del presente Plan Especial como documento inseparable del mismo.

Artículo 5.2. Modificaciones del Catálogo.

1. La inclusión en el Catálogo de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan, y de acuerdo con legislación urbanística vigente.

2. Tampoco será necesaria la modificación del Plan Especial para alterar la clasificación de los bienes incluidos en el Catálogo, con el fin de someterlos a un régimen diferente de protección. La decisión se adoptará por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.5.2.

3. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico.

CAPÍTULO 2. SECTORES MONUMENTALES

Artículo 5.3. Definición y clasificación.

1. Son Sectores Monumentales las áreas urbanas en las que existen conjuntos de edificios estrechamente vinculados, sus correspondientes espacios públicos, y las construcciones individuales que se delimitan en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo para la protección de sus valores específicos.

2. Atendiendo a sus cualidades, los Sectores Monumentales se dividen en principales y complementarios.

3. Son Sectores Monumentales principales los de mayor valor arquitectónico, en cuanto suma de individualidades que definen conjuntos de elevado interés patrimonial.

Artículo 5.4. Sectores monumentales principales.

1. Los Sectores Monumentales principales se dividen en sectores fachada (F), sectores colina (C), sectores ladera (L), así como en monumentos independientes y elementos individuales, en la forma que se determina a continuación:

- Sectores Fachada (F):

- F1: Cornisa Norte
- F2: San Juan de los Reyes
- F3: La Concepción-Santa Fe
- F4: Bisagra
- F5: Alcázar
- F6: Bien de Interés Cultural Capilla San José; Monumentos independientes: Puerta de Alcántara, Puente de Alcántara, Conjunto hidráulico, San Miguel, San Lucas, San Sebastián, Convento de San Gil, Torre del Hierro, Puente de San Martín, Baño de la Cava y Recinto amurallado.

- Sectores Colina (C):

- C1: San Román (Bienes de Interés Cultural de San Clemente y Compañía de Jesús)
- C2: San Juan de la Penitencia
- C3: Seminario
- C4: San Vicente.

- Sectores Ladera (L):

- L1: Catedral
- L2: Santo Domingo el Antiguo/Doncellas
- L3: Sinagogas
- L4:Santo Tomé
- L5: San Marcos
- L6: San Bartolomé

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

- L7: Plaza Mayor.
- L8: Plaza Santa Magdalena
- L9: Benacazón
- L10: Cobertizos (Concepción/Santa Clara); Elementos individuales: San Pablo y Palacio de la Cava.

2. Las disposiciones específicas aplicables a cada uno de estos Sectores son las que figuran en la ficha correspondiente. Serán vinculantes las determinaciones relativas al ámbito, características, objetivos urbanísticos, condiciones específicas de edificación y uso, y las demás que tengan un contenido normativo.

Artículo 5.5. Sectores monumentales complementarios.

1. Los Sectores monumentales complementarios se dividen en miradores interiores (m), racimos (r), plazas (p) y sectores eje (e), en la forma que se indica a continuación:

- Miradores Interiores (m)
- m1: Del Conde
- m2: Virgen de Gracia
- m3: San Cristóbal
- m4: Melojas;

- Racimos (r):
- r1: Menores
- r2: Nuncio Viejo
- r3: El Salvador
- r4: Santa Isabel
- r5: Colegio de Los Infantes.

- Plazas (p):
- p1: Zocodover
- p2: San Justo
- p3: Seco
- p4: San Cipriano
- p5: Real
- p6: Santa Leocadia
- p7: Carmelitas
- p8: Amador de los Ríos
- p9: Antequeruela
- p10: Valdecaleros;

- Sectores ejes (e):
- e1: Pozo Amargo
- e2: Abdón de Paz
- e3: Vicario
- e4: Angel
- e5: Las Bulas
- e6: Alfileritos
- e7:Comercio/Plata
- e8: Cristo de la Luz
- e9: San Cristóbal
- e10: San Torcuato

2. Las disposiciones específicas aplicables a cada uno de estos Sectores son las que figuran en la ficha correspondiente. Serán vinculantes las determinaciones relativas al ámbito, características, objetivos urbanísticos, condiciones específicas de edificación y uso, y las demás que tengan un contenido normativo.

Artículo 5.6. Programas de actuación en Sectores monumentales.

En ejecución de las previsiones del presente Plan Especial, el Ayuntamiento, por propia iniciativa o en concierto con otras Administraciones o Entidades, elaborará programas de actuaciones integradas en los distintos sectores monumentales, procurando armonizar la protección de sus valores específicos con el fomento de las funciones residenciales y de equipamiento, así como de las actividades económicas que sean compatibles.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.-DEBERES DE CONSERVACIÓN, USO Y REHABILITACIÓN

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. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

3. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el número 1, con indicación del plazo de realización.

Artículo 6.2.- Conservación de bienes del patrimonio histórico.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes (artículo 36.1 LPHE).

2. Se consideran integrantes del Patrimonio Histórico Español todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan Especial o que se incorporen a él posteriormente.

3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo no ejecuten las actuaciones exigidas en cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1 de este artículo, la Administración competente en materia de patrimonio histórico, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable, que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes (artículo 36.3 LPHE).

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente.

CAPÍTULO 2.-DECLARACIÓN DE RUINA

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

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 6.5.- Efectos de la declaración de ruina.

La resolución que declare el estado ruinoso de un Monumento podrá imponer la obligación de rehabilitarlo, para cuya efectividad podrá utilizarse alguno de los siguientes procedimientos:

a) Convenio con el propietario o titular del inmueble, en el que se reflejarán los compromisos que asume aquél así como las Entidades Públicas o privadas que lo suscriban y los plazos para llevar a cabo la rehabilitación.

b) Inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, procediéndose a continuación con arreglo a lo establecido en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

c) Expropiación del inmueble por el Ayuntamiento o la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 6.6.- Ruina en los inmuebles catalogados.

1. La declaración del estado ruinoso de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial se regirá por lo establecido para los monumentos en el presente Capítulo.

2. Cuando la citada declaración sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

a) Ordenar la rehabilitación del inmueble, en cuyo caso podrá utilizarse cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo anterior.

b) Ordenar la demolición total, a costa del propietario o titular, en el plazo que se señale, procediéndose por ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

c) Ordenar la demolición de las partes del inmueble o cuerpos de edificación que posean independencia constructiva o autonomía estructural, a costa del propietario o titular, en el plazo que se señale y con posibilidad, asimismo, de ejecución subsidiaria.

3. La demolición, aunque sea parcial, se acordará con carácter excepcional y deberá justificarse en razones de protección del medio ambiente o de mejora de la conservación general del carácter del Casco Histórico (artículo 21.3 LPHE).

4. La licencia de demolición se condicionará a la obligación de sustituir los elementos demolidos, en la forma y plazo que señale el Ayuntamiento.

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. Las obras de nueva planta que se lleven a cabo para sustituir a las edificaciones demolidas habrán de ajustarse a las previsiones del presente Plan Especial en cuanto a los tipos de intervención admisibles, debiendo mantenerse en todo caso las alineaciones urbanas existentes, conforme a lo establecido en el artículo 21.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

9. Cuando se opte por la rehabilitación, los obligados a acometerla tendrán derecho a obtener las ayudas a que se refiere el Título VIII de las presentes Ordenanzas.

10. Quienes realicen actos de demolición sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones establecidas en las mismas, vendrán obligados a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, sin perjuicio de las demás medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.33.3.

CAPÍTULO 3.-EDIFICACIÓN FORZOSA

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.

1. Las edificaciones declaradas en estado ruinoso se inscribirán en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, cuando no se opte por la expropiación y no se haya suscrito el convenio para su rehabilitación a que se refiere el artículo 6.5.

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. La resolución municipal a que se refiere el apartado anterior se dictará en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha en que termine el plazo para solicitar la licencia.

4. Lo dispuesto en este artículo será también aplicable a las edificaciones inadecuadas, entendiendo 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.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

TÍTULO VII. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE TOLEDO

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.

Artículo 7.2.- Zona de respeto.

1. Es la delimitada con esta denominación por las Instrucciones de Bellas Artes mencionadas en el artículo anterior.

2. En esta zona no se permitirán actuaciones disonantes con el paisaje general, dentro de los usos e intensidades edificatorias previstas en el Plan General. Las infraestructuras que se proyecten deberán contar con la correspondiente evaluación de impacto ambiental e incorporarán las medidas correctoras que sean necesarias para minimizar su incidencia sobre el paisaje.

Artículo 7.3.- Zona de protección.

1. Comprende la vega del Tajo y el acceso de Madrid y está integrada por las tres cuñas que se forman, la primera entre las carreteras de Ciudad Real y Aranjuez, la segunda en el entorno de la carretera de Madrid y la tercera sobre el acceso de Ávila.

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

3. En particular, se deberán observar las siguientes reglas:

a) No se permitirán nuevas construcciones de tipo industrial. Las que estén ya previstas se deberán adaptar urbanísticamente, buscando sistemas de ocupación de baja densidad.

b) No se permitirán otras construcciones residenciales u hoteleras que las existentes ni zonas de desarrollo residencial distintas de las previstas en el planeamiento general. Los sectores de suelo urbanizable programado sin Plan Parcial aprobado definitivamente o cuya ejecución no se haya iniciado a la entrada en vigor del presente Plan Especial podrán ser objeto de reclasificación para impedir dichos desarrollos.

c) Se admiten instalaciones dotacionales que se puedan integrar correctamente en las condiciones generales del contexto.

d) Los materiales y tipos constructivos utilizados deberán armonizar con el entorno.

e) La altura edificable máxima será de tres plantas, incluida la planta baja. Esta regla sólo podrá alterarse en casos concretos mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial.

f) En las carreteras de acceso al Casco, dentro de las zonas de protección, se definen unos corredores de aproximación panorámica, en una longitud de hasta 2 kilómetros, a partir de la primera aparición de la colina urbana y desde las diferentes carreteras de acceso del arco norte. En estos corredores se deben evitar o minimizar, en la medida que sea compatible con las exigencias de la seguridad vial, los elementos de la carretera que puedan entorpecer la visión panorámica. También se deberá favorecer la contemplación con tratamientos paisajísticos que ayuden a enmarcar el foco de atención. Este valor de sucesión se habrá de reforzar con un acercamiento progresivo a la presentación de la ciudad como centro de atención cultural, histórica y territorial.

Artículo 7.4.- Zona paisajística.

1. La Zona Paisajística comprende todo el arco meridional del Casco, en la margen opuesta del Tajo, formado por los Cigarrales y la montaña.

2. En esta zona serán aplicables las siguientes reglas:

a) En el ámbito clasificado como suelo urbanizable no programado, se deberá mantener como zona libre de edificación toda la superficie visible desde el casco.

b) La parcela mínima será de dos (2) hectáreas.

c) El coeficiente de edificabilidad será de 0,10 m2t/m2s, con un máximo de dos mil (2.000) metros cuadrados construidos sobre rasante.

d) A los Cigarrales les serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 2.14, siempre que no resulten contradictorias con las específicamente previstas en este artículo.

e) Estarán prohibidas las explanaciones de más de quinientos (500) metros cuadrados y la construcción de muros para formación de bancales superiores a ciento veinte (120) centímetros de altura.

f) No se permitirá la plantación de especies vegetales foráneas de manera generalizada, debiendo dominar las tradicionales locales, tales como encinas, olivares y monte bajo. Tampoco se permitirá la formación de tapices de césped en superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados o al cinco por ciento (5%) de la superficie total.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

g) Se procederá a la progresiva retirada de los tendidos eléctricos y cableado en general cuando puedan ser sustituidos o en procesos de renovación, debiendo integrarse correctamente en los casos en que su existencia sea imprescindible.

h) En los aspectos no regulados específicamente en las presentes Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General.

TÍTULO VIII.-GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA

Artículo 8.1.- Ordenanza de ayudas a la rehabilitación.

1. En coherencia con los objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

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.

Artículo 8.2.- Tipos de ayudas.

1. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.

2. Las económicas podrán consistir en:

a) Subvenciones directas a obras y proyectos;

b) Subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales;

c) Cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

3. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2.-COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Artículo 8.3.- Convenios.

Para la consecución de los objetivos del presente Plan Especial y, en particular, para el desarrollo de las actuaciones previstas en los Sectores Especiales, el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios con otras Entidades públicas, territoriales o institucionales, y con los Organismos de ellas dependientes.

Artículo 8.4.- Delegación de atribuciones.

1. Con el fin de reforzar la eficacia en la gestión y simplificar las actuaciones que los ciudadanos deben realizar ante las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento solicitará de las Entidades territoriales de ámbito superior que le sean delegadas las atribuciones que sean susceptibles de ello por su propia naturaleza y que tengan por objeto las materias reguladas en las presentes Ordenanzas.

2. Con independencia de los mecanismos de control que la Entidad delegante se reserve en la resolución aprobatoria de la delegación, se podrán arbitrar fórmulas de incorporación del personal propio de aquélla en la Oficina Municipal del Plan, a fin de garantizar una mayor coherencia en la actuación y un mejor control del ejercicio de las atribuciones delegadas.

CAPÍTULO 3.-RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES

Artículo 8.5.- Ejecución del Plan.

1. Las actuaciones previstas en el Plan Especial se llevarán a cabo con arreglo al Programa de Actuación que forma parte de la documentación del mismo.

2. Para la ejecución de las actuaciones previstas en los Sectores Monumentales y de Rehabilitación Integrada podrán elaborarse programas específicos.

3. Sin perjuicio de que se utilicen cualesquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente para la ejecución del Plan Especial, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación forzosa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de aquél relativas a los Sectores de Rehabilitación Integral. En tales casos, la gestión de las expropiaciones podrá llevarse a cabo directa o indirectamente, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, dando preferencia a las fórmulas asociativas con otras Entidades Públicas y a los conciertos con particulares.

CAPÍTULO 4.-ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

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.

Código de verificación: 2018.00004873
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Se declaran fuera de ordenación los edificios que expresamente se relacionan en el Anexo del presente Plan Especial.

2. Los edificios no incluidos en la relación a que se refiere el apartado anterior, que resulten disconformes con las determinaciones del Plan Especial, estarán sujetos al régimen establecido en el artículo 137.3 de la Ley del Suelo.

3. No se consideran disconformes los supuestos previstos en los artículos 1.20, 2.6 y 2.12.3 de las presentes Ordenanzas.

4. Se declara la utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos y edificios incluidos en los Sectores de Rehabilitación Integrada, conforme a la delimitación que figura en la ficha correspondiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Licencias disconformes.

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.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

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.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo 1 de octubre de 2018.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Teodoro García Pérez.

Nº. I.-4873

Código de verificación: **2018.00004873**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**