



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2021, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Complejo Hotel Beatriz, sometido a información pública por decreto de la Concejalía de Urbanismo de 21 de julio de 2021.

Lo que se publica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Contra este acuerdo del Ayuntamiento pleno, que agota la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete. No obstante, podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del citado Plan:

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LOS TERRENOS UBICADOS ENTRE LA AV. ADOLFO SUAREZ, CALLE CONCILIOS DE TOLEDO S/N Y CALLE TO-20, "COMPLEJO HOTELO BEATRIZ". TOLEDO.

1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 84 del RPLOTAU:

"1. La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.

2. Integrarán la documentación a que se refiere el número anterior los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial (PE).

b) Memoria justificativa del objeto del Plan Especial (PE).

c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.

d) Planos de información.

e) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.

f) Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

g) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.

h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en su caso.

i) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido."

En este sentido, las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento:

En este sentido el artículo 46. 1º establece que:

"1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo."

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. Ordenanza actual

El ámbito de actuación está clasificado como Suelo Urbano Consolidado, con ordenanza de aplicación 41, cuyos parámetros son:

**ORDENANZA 41: ZONA TERCIARIA HOTELERA Y RESIDENCIAL FINCA BUENAVISTA.**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 41, según el Plan Especial aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2003. El Plan Especial establece una ordenación de parcelas para usos residenciales y turísticos hoteleros. La unidad cuenta con una superficie de 50.750 m², dividida en tres manzanas con un total de 168 viviendas plurifamiliares.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

Edificabilidad: La superficie construida residencial total asciende a 33.495 m²c. Parcelas residenciales:

Residencial 1, con 11.119 m²s y 17.657 m²c, para 138 viviendas.

Residencial 2, con 2.689 m²s y 3.838 m²c, para 30 viviendas.

Parcela terciaria:

Terciario hotelero, con 13.721 m²s y 12.000 m²c.

Parcelas dotacionales:

Dotacional de equipamiento 1, con 1.393,40 m².

Dotacional de equipamiento 2, con 2.060,00 m².

Zonas verdes:

Zona verde 1, con 5.500 m².

Zona verde 2, con 489 m².

Zona verde 3, con 533 m².

Zona verde 4, con 1.236 m².

Zona verde 5, con 791 m².

Viario, con 11.218,60 m².

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

Alturas máximas:

-6 plantas con 23,50 metros de altura en las parcelas residenciales.

-5 plantas de altura en las parcelas terciarias.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las parcelas residenciales.

Alturas máximas bajo rasante: Una planta.

(OD) Condiciones de parcela

Ocupación máxima: 60% en parcelas residenciales, y 70% en parcelas terciarias.

Distancias mínimas: No se establecen.

Parcela mínima: La existente.

(OE) Usos mayoritarios

Residencial plurifamiliar y Terciario hotelero.

(OD) Usos compatibles

Según plan especial aprobado.

(OD) Usos prohibidos

Según plan especial aprobado.

(OD) Tipología de la edificación

Edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose el adosamiento de las construcciones.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

Se permite cubierta plana.

Cambio denominación ordenanza

Esta ordenanza 41 del PGMOU de Toledo, que afecta a los terrenos desarrollados mediante un PAU denominado "ZONA TURÍSTICO HOTELERA", englobando la zona del hotel Eurostars "Palacio Buenavista" y las viviendas anexas, pasa a ser la ordenanza 41A.

2.2. Nuevas Ordenanzas.

Se establecen tres ordenanzas en el área del Plan Especial: 17D, 41B y 41C.

ORDENANZA 17D: Es una ordenanza existente en el PGMOU de Toledo, de aplicación en las parcelas DC.01 y DC.02 del PERIM.

ORDENANZA 41B: Se crea una ordenanza nueva para la parcela del PERIM ya edificada con USO HOTELERO.

ORDENANZA 41C: Se crea una ordenanza nueva para la parcela situada al Sur del ámbito del PERIM con USO TERCIARIO.

**(OD) 17 D-USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES****(OE) Uso mayoritario.**

Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento.

(OD) Usos compatibles:

Terciario Comercial (TC) se autoriza en las categorías 3ª siempre que estén asociados a una estación de servicio taller de reparación de automóviles en espacio anexo a la vía pública y siempre bajo concesión municipal.

Dotación de aparcamiento interior.

(OD) Usos prohibidos:

Quedan expresamente prohibidos los restantes usos recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan sido incluidos en los usos compatibles

ORDENANZA 41B- USO TERCIARIO HOTELERO**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD****EDIFICABILIDAD (OE)**

La edificabilidad es 29.172,00 m²c.

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)

Se permite una ocupación del 40%.

En plantas sobre rasante, se podrá edificar hasta los límites que marque el plano de alineaciones en planta baja.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS (OD)

Baja + V alturas.

Se permitirá el uso bajo cubierta o en ático solo para la disposición de almacenes o instalaciones propias del edificio.

CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESTÉTICAS (OD)

Se permiten cubiertas planas. La composición y materiales de fachadas serán libres.

ALINEACIONES (OD)

Las marcadas en el plano correspondiente.

Se podrán modificar para ajustarlas al estudio topográfico.

Se respetarán las servidumbres de vistas impuestas en el Código Civil.

Se permitirán retranqueos en todas las plantas con respecto a la alineación.

Se permitirán cuerpos volados en plantas distintas a las que estén a cota de calle y respetando las condiciones del Plan General vigente respecto a cuerpos volados.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Edificio singular y bloque abierto.

USO GLOBAL (OE)

El Uso Global será TERCIARIO.

USO PORMENORIZADO (OD)

El Uso Pormenorizado será TERCIARIO HOTELERO.

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS (OD)

Los Usos Pormenorizados permitidos son los siguientes:

–Uso Hotelero.

–Uso Comercial.

–Uso Artesanía en categorías 1, 2 y 3

–Uso Oficinas en categorías 1, 2, 3 y 4.

–Espectáculos en categorías 2, 3, 4, 5 y 6.

–Salas de reuniones en categorías 1, 2, 3 y 4.

–Uso Religioso en categorías 3 y 4.

–Uso Cultural en categorías 1,2 y 3.

–Uso Deportivo en categorías 3, 4 y 5.

–Usos complementarios de los anteriores.

**USOS PROHIBIDOS (OD)**

El resto.

ORDENANZA 41C- USO TERCIARIO COMERCIAL**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD****CONDICIONES**

Previa o simultáneamente a la concesión de las licencias de utilización deberán quedar adecuadamente resueltos los tránsitos peatonales y rodados de titularidad privada y uso público para poder acceder a través del solar a la calle TO-20.

EDIFICABILIDAD (OE)

La edificabilidad es 2.400 m²c.

OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)

Se permite una ocupación del 40%.

En plantas sobre rasante, se podrá edificar hasta los límites que marque el plano de alineaciones en planta baja.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS (OD)

Baja + II alturas, máximo 12 m.

Se permitirá el uso bajo cubierta o en ático solo para la disposición de almacenes o instalaciones propias del edificio.

CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESTÉTICAS (OD)

Se permiten cubiertas planas. La composición y materiales de fachadas serán libres.

ALINEACIONES (OD)

Las marcadas en el plano correspondiente.

Se respetarán las servidumbres de vistas impuestas en el Código Civil.

Se permitirán retranqueos en todas las plantas con respecto a la alineación.

Se permitirán cuerpos volados en plantas distintas a las que estén a cota de calle y respetando las condiciones del Plan General vigente respecto a cuerpos volados.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Edificio singular y bloque abierto.

USO GLOBAL (OE)

El Uso Global será TERCIARIO.

USO PORMENORIZADO (OD)

El Uso Pormenorizado será TERCIARIO COMERCIAL.

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS (OD)

Los Usos Pormenorizados permitidos son los siguientes:

- Uso Terciario Comercial.
- Uso Garaje-aparcamiento y estaciones de Servicio en categorías 3,7 y 8.
- Uso Artesanía en categorías 1, 2 y 3.
- Uso Hotelero en categorías 2, 3, 4 y 5.
- Uso Oficinas en categorías 1, 2, 3 y 4.
- Espectáculos en categoría 2, 3, 4, 5 y 6.
- Salas de reuniones en categorías 1, 2, 3 y 4.
- Uso Religioso en categorías 2, 3 y 4.
- Uso Cultural en categorías 1, y 3.
- Uso Deportivo en categoría 3, 4 y 5.
- Usos complementarios de los anteriores.

USOS PROHIBIDOS (OD)

El resto.

CARGAS

La parcela TC.01, de uso terciario comercial, tendrá una carga en relación a las plusvalías generadas, en su caso, por el producto inmobiliario que finalmente se implante, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo municipal.

Toledo, 5 de noviembre de 2021.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Jose Pablo Sabrido Fernández.

N.º I.-5518