



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 28 de febrero de 2025, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior en inmuebles situados en Cuesta del Corchete, 5, y Cuesta de Santa Leocadia, 22 y 24; presentado el 24 de octubre de 2022, sometido a información pública por decreto de la Concejalía de Planeamiento Urbanístico de 25 de octubre de 2022 y corregido para dar cumplimiento a los informes de la Viceconsejería de Cultura de 17 de abril y 3 de diciembre de 2024.

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 del citado Plan:

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

TÍTULO I. GENERALIDADES

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS.

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento (aprobado en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre) y del Reglamento de Gestión, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 18 de mayo de 2010.

Lo no previsto en estas normas urbanísticas se regulará por las normas de carácter general vigentes en el municipio.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al ámbito que delimita el presente Plan Especial. Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas normas urbanísticas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Regional de Urbanismo de Castilla la Mancha.

1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes normas urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios originados.

1.6. INSPECCIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el promotor.

1.7. RÉGIMEN JURÍDICO.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas normas urbanísticas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.



1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a la vigente modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo en el Plan Especial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- Planos de Proyecto.
- Anexos de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A los fines previstos en las presentes normas urbanísticas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de la modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE DOMINIO PÚBLICO

Se aplicarán las normas de la modificación puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zonas edificables
- Zonas residenciales.

3.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

- La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:
- Gráficamente en el plano de Zonificación.
 - Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

3.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento.

3.3.1. Actividad de Ejecución.

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante el propio plan especial y el proyecto de edificación. El desarrollo de este Plan Especial se llevará a efecto de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística del 18 de mayo de 2010 y al Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

3.3.2. Cesiones.

Dadas las características del plan, sin aumento de aprovechamiento y cuyo objeto es la reordenación de volúmenes, no hay cesiones.

3.3.3. Proyectos de Urbanización.

No se contempla ninguna urbanización del espacio público colindante.

3.3.4. Desarrollo de Planeamiento.

El Plan Especial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de la actuación edificatoria correspondiente. No hay reparcelación.

3.3.5. Ejecución de las obras de urbanización.

No hay obras de urbanización.

3.3.6. Plazos de ejecución de las obras.

Conforme se establezca en el proyecto de edificación.

3.3.7. Conservación de la urbanización.

No hay obras de urbanización

**TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

Cualquier parámetro no definido en el presente Plan Especial se regirá por lo indicado en la modificación 28 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

4.1. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial del plan, determinadas en el plano de zonificación.

Tipo de edificación: Edificación Alineada a Vial EAV, con tipología de casa patio o casa jardín.

Parcela mínima: No se establece.

Altura máxima: Número máximo de plantas: 2 o 3 plantas sobre la rasante estimada, según se indica en el plano de fachadas.

Altura máxima: Las marcadas en el plano de fachadas.

Pendiente máxima de cubierta: La establecida en el PECHT.

Altura máxima de cumbre: La establecida en el PECHT.

Edificabilidad: Se mantienen los coeficientes de edificabilidad del PECHT para cada parcela.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones oficiales y rasantes son las definidas en los planos de zonificación.

Densidad bruta: 32 viviendas.

Retranqueos: Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Ocupación: La ocupación máxima permitida será del 80 % sobre parcela neta.

Altura máxima del semisótano: La marcada en el plano de fachadas.

Condiciones de uso:

–El uso global mayoritario es el Residencial, tanto vivienda como hotelero.

–El uso pomenorizado en la zona para la que se marca esta ordenación es Plurifamiliar o Unifamiliar.

Uso	Mayoritario (en parcela neta)	Compatible (en parcela neta)
Uso Residencial (R)		
Unifamiliar (RU)	permitido	prohibido
Plurifamiliar (RP)	permitido	prohibido
Comunitario (RC)	permitido	prohibido
Uso Terciario (T)		
Comercial (TC)	prohibido	permitido (asociado al mismo edificio)
Hotelero (TH)	permitido	permitido
Oficinas (TO)	prohibido	permitido (asociado al mismo edificio)
Recreativo (TR)	prohibido	prohibido
Uso Industrial (I)		
Productivo (IP)	prohibido	prohibido
Almacenaje (IA)	prohibido	prohibido
Uso Dotacional (D)		
Comunicaciones (DC)	prohibido	prohibido
Zonas Verdes (DV)	prohibido	prohibido
Equipamientos (DE)	prohibido	prohibido
Infraestructuras (DEIS)	prohibido	prohibido
Educativo (DEDU)	prohibido	prohibido
Cultural-Deportivo (D-CU-DE)	prohibido	prohibido
Administrativo-Instiit. (DAI)	prohibido	prohibido
Sanitario-Asistencial (DSA)	prohibido	prohibido

De acuerdo a la clasificación establecida en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, el Uso Residencial Unifamiliar (RU) es aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Por lo tanto, se engloba en este uso el de vivienda adosada o en hilera, pareada y aislada.

Condiciones estéticas:

–Las redes de servicio deberán ir enterradas y no grapadas ni bajo canaleta en fachadas. En fachadas se admiten ladrillo cara vista de tejar; mampostería de sillería y aplacados de piedra natural en tonos pardos, crudos y ocre suaves, en ningún caso pulimentadas; fábrica mixta de ladrillo y mampostería o revoco; revocos de cal o cemento fratasado y blanqueados a la cal. No se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de gresite o imitaciones de sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.



–Se permite la carpintería de madera, metálica o aluminio en colores pardos, ocre, metálicos o imitación madera.

–En lo no indicado en las presentes ordenanzas se aplicará lo establecido en el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO RESULTANTE

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

5.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

No se realiza ningún viario, por lo que no se establece ordenanza particular.

5.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

No existen dotaciones, por lo que no se establece ordenanza particular.

5.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

5.3.1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 4.1. de estas normas. Se cumplirá con las condiciones de accesibilidad que se establecen en el artículo 14 de la Ley de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el artículo 29 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.

5.3.2. Carácter.

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado.

5.3.3. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología: Edificación Alineada a Vial EAV, con tipología de casa patio o casa jardín.
- Número máximo de viviendas: 32.
- Parcela mínima: no se establece.
- Retranqueos: Cumplirán con lo establecido en los artículos 2.9 y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
- Alineaciones y rasantes: las definidas en los planos de zonificación.

5.3.4. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: Se mantienen los coeficientes de edificabilidad del PECHT para cada parcela. -
- Ocupación máxima: La ocupación máxima permitida será del 80 % sobre parcela neta.
- Altura máxima: Número máximo de plantas: 2 o 3 plantas sobre la rasante estimada, según se indica en el plano de fachadas.
- Pendiente máxima de cubierta: La establecida en el PECHT.
- Altura máxima de cumbreira: La establecida en el PECHT.
- Altura máxima del semisótano: La marcada en el plano de fachadas.

5.3.5. Condiciones de uso.

- Uso global mayoritario: residencial.
- Uso pormenorizado: plurifamiliar y unifamiliar.
- Se permitirán como usos compatibles el comercial y el hotelero, asociados al mismo edificio.

5.3.6. Condiciones estéticas.

Las redes de servicio deberán ir enterradas y no grapadas ni bajo canaleta en fachadas. En fachadas se admiten ladrillo cara vista de tejar; mampostería de sillería y aplacados de piedra natural en tonos pardos, crudos y ocre suaves, en ningún caso pulimentadas; fábrica mixta de ladrillo y mampostería o revoco; revocos de cal o cemento fratasado y blanqueados a la cal. No se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de gresite o imitaciones de sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

Se permite la carpintería de madera, metálica o aluminio en colores pardos, ocre, metálicos o imitación madera.

En lo no indicado en las presentes ordenanzas se aplicará lo establecido en el Plan Especial del Centro Histórico de Toledo.

TÍTULO VI. NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

No hay obras de urbanización.

FICHA RESUMEN

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	CUESTA DEL CORCHETE Nº 5 y CUESTA DE SANTA LEOCADIA Nº 22 y Nº 24 DE TOLEDO
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
C.- PLANO DE SITUACIÓN	



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Delimitar el ámbito de los parcelas de la cuesta del Corchete nº 5 y cuesta de Santa Leocadia nº 22 y nº 24, asignándole unas condiciones urbanísticas concretas para preservar las condiciones patrimoniales existentes, hacer viable la ubicación de aparcamientos sin modificar los restos arqueológicos existentes y mejorar las condiciones de salubridad, ventilación y soleamiento de las nuevas edificaciones.		
D.2.- Superficie total:	1.286,19 m ²	
D.3.- Superficie de SG edificados:	-	
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	-	-
D.3.2. Equipamientos:	-	-
D.3.3. Red viaria:	-	-
D.4.- Superficie del ámbito:	1.286,19 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	2.547,01 m ²	
D.7.- Densidad poblacional:	32 viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	1.980275 u.a./m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	1.980275 u.a./m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	-	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	-	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se permite el uso del bajo rasante propuesto para usos no vivideros sin computar como edificabilidad.		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Equipamientos:	-	
E.1.3. Aparcamientos públicos:	-	
E.1.4. Red viaria:	-	
E.2.- Superficie suelo suelo no lucrativa:	1.028,95 m ²	
E.3.- Usos parmanalizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
Tipología:	EAV	
Parcela mínima Residencial Unifamiliar vivienda libre:	-	
Parcela mínima Residencial Unifamiliar vivienda protegida:	-	
Edificabilidad Residencial Unifamiliar vivienda libre:	2.547,01 m ²	
Edificabilidad Residencial Unifamiliar vivienda protegida:	-	
Ocupación:	1.028,95 m ²	
Altura:	2 y 3 plantas	
Retranqueos:	Cumplir con lo establecido en los artículos 2.º y 2.10 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.	
E.4.- Observaciones: El uso parmanalizado es plurifamiliar o unifamiliar. Se permite el uso hotelero para edificios de menos de 1.000 m ² construidos. Para más de 1.000 m ² construidos se tramitará Plan Especial.		

Toledo, 25 de marzo de 2025.-El Concejal Delegado de Planeamiento Urbanístico, Florentino Delgado Sánchez.

N.º I.-1884