

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS:

2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528004VK1122H,  
2528007VK1122H, 2528008VK1122H, 2528009VK1122H, 2528042VK1122H,  
2528010VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H INCLUIDAS EN LA  
MANZANA 25280 EN EL ÁMBITO DEL

## CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

**PROMOTOR:**

DELFIN S.A.

**ARQUITECTO:**

JESÚS PASTOR MUÑOZ

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H,**

**2528037VK1122H, 2528004VK1122H, 2528007VK1122H, 2528008VK1122H,**

**2528009VK1122H, 2528042VK1122H, 2528010VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H**

**INCLUIDAS EN LA MANZANA 25280 EN EL ÁMBITO DEL**

**CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**

**INDICE:**

**-MEMORIA**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO**

- 1.1. Justificación de la formulación del PERI
- 1.2. Situación.
- 1.3. Superficie y linderos

**2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.**

- 2.1. Superficies
- 2.2. Edificaciones existentes.
- 2.3. Infraestructuras existentes.

**3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.**

- 3.1. Normativa de aplicación.

**4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

- 4.1. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las cubiertas.
- 4.2. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las edificaciones.
- 4.3. Afecciones impuestas en cuanto a alturas de las edificaciones.
- 4.4. Afecciones impuestas en cuanto a edificabilidad.
- 4.5. Afecciones impuestas en cuanto a edificaciones con valor patrimonial individual.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA**

**3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

- 3.1. Propuesta del PERI
- 3.2. Propuesta del PERI: Inclusión en el Catálogo de Edificios con Valor Patrimonial Individual
- 3.3. Propuesta del PERI: Aumento de la superficie de cubierta plana.
- 3.4. Propuesta del PERI: Tipologías y usos
- 3.5. Propuesta del PERI: Altura de la edificación
- 3.6. Ajuste de la edificabilidad en función de la modificación de las alturas de edificación.

**-NORMAS URBANÍSTICAS**

**1. GENERALIDADES**

**2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**4. CONDICIONES DE DESARROLLO**

**5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

**6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

**7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

-APÉNDICE INFORMATIVO SOBRE REQUERIMIENTO 2815/2020 DEL 09/03/2020

-PLANOS DE INFORMACIÓN

**PE.01. PLANO DE SITUACIÓN**

**PE.02. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ZONIFICACIÓN DEL PECHT)**

-PLANOS DE ORDENACIÓN

**PE.03. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA (PERI)**

**PE.04. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. CAMBIO DE USO**

**PE.05. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. AUMENTO DE ALTURA I**

**PE.06. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. AUMENTO DE ALTURA II**

**PE.07. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. AUMENTO DE ALTURA III**

**H.2.7. PLANO MODIFICADO DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN PECHT**

**PE.08. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD**

**PE.09. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. JUSTIFICACIÓN DE CUBIERTA PLANA**

**PE.10. UBICACIÓN DE ELEMENTOS GENERADORES DE RUIDOS**

-ANEXOS

**ANEXO 1**

**PLAN DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y ACCESOS**

**ANEXO 2**

**INFORME DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CÁLCULO DE SUPERFICIE DE PARCELAS Y EDIFICACIÓN**

**ANEXO 3**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## MEMORIA

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

##### 1.1. Justificación de la formulación del PERI

Por encargo de **DELFIN S.A.**, con CIF **A-28.213.239**, actuando en su representación DON **JESÚS PASTOR NAVARRO**, mayor de edad, y con domicilio en CALLE LIDO, N.º 8, 28043 - MADRID. -, se redacta el presente **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** para: **justificar implantación de nuevo uso de tipo Terciario Hotelero (TH)** en las parcelas incluidas en la manzana 25280 en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, del vigente Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo (PECHT), cuyas referencias catastrales son las siguientes: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528004VK1122H, 2528007VK1122H, 2528008VK1122H, 2528009VK1122H, 2528042VK1122H, 2528010VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, como previsión de la implantación de un futuro uso hotelero. La dirección a efectos de notificaciones será Calle Lido, 8 – 28043, Madrid.

El presente plan es consecuencia de la previsión de ubicar un uso hotelero en las citadas parcelas, dado que la actuación que se propone supera los 1.000 m2 construidos, por lo que sería de aplicación el artículo 1.23 de las normas urbanísticas del Plan Especial que establece:

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

En el momento actual se encuentra derogado el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo. Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la - Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 y por Orden de 27 de julio de 1987. En este Plan General se relegan todas las determinaciones del Casco Histórico de Toledo al Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo (PECHT), aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997, con modificación puntual aprobada el 20 de septiembre de 2018.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 (DOCM de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

El Plan Especial es de la clase del Plan Especial de Reforma Interior que, de acuerdo con el TRLOTAU, sirven para desarrollar, complementar o modificar áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación. Asimismo, el artículo 85 del Reglamento los define en este mismo. El presente PERI corresponde con una mejora con el fin de modificar la ordenación detallada del PECHT, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 86 RPLOTAU que dice lo siguiente:

*Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para*



*optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.*

Al encontrarse derogado el POM de Toledo, el presente PERI se redacta conforme a la mejora y adecuación de las Ordenanzas Municipales establecidas en el PECHT en vigor.

El artículo 87 del TRLOTAU, establece una limitación espacial al ámbito de los PERI, que va desde la mínima que corresponde con una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) deben recoger para la ordenación detallada las mismas de los planes de desarrollo, y además deben recoger las establecidas en el artículo 19 del Reglamento que corresponde con las determinaciones de la ordenación estructural, algunas de cuyas determinaciones se han variado en el artículo 24 del TRLOTAU con la reciente modificación. Estas determinaciones son similares a las que tiene que recoger un plan de ordenación municipal ya que el PERIM al modificarlo debe incorporarlas de nuevo. Entre estas se pueden detallar las siguientes:

- a) Los PERIM deben adecuarse a las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y territorial del planeamiento existente, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad.
- b) Los PERIM deben establecer el tratamiento para su protección y uso de los bienes de dominio público; la ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento; la ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.
- c) Los PERIM deben establecer el uso global mayoritario y definir las intensidades y densidades poblacionales máximas para cada unidad de actuación. (Este aspecto es consecuencia de la reciente modificación del TRLOTAU que ha establecido la medición de las densidades e intensidades en función de la población y no en función del número de viviendas como figuraba anteriormente).
- d) Los PERIM deben delimitación las áreas de reparto y fijar el aprovechamiento tipo, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.
- e) Los PERIM deben señalar los sistemas generales de comunicaciones de dotaciones y de espacios libres, y sus zonas de protección. En este caso, y considerando que el PERIM establezca un aumento poblacional sobre el previsto en el planeamiento se deberá reservar, para parques y jardines públicos, en una proporción de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes, en municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos, de 500 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000.
- f) Los PERIM, en el ámbito de su actuación, deben señalar las redes viarias, de transportes y comunicaciones; los esquemas de las redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal; los equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.
- g) Los PERIM deben establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Las determinaciones del PERIM están limitadas con respecto a la modificación de la ordenación estructural, tal y como establece el artículo 89 del RPLOTAU, el cual permite estas mejoras cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la nueva ordenación mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las mismas, o cuando cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.tolledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0CZZ1Z2FZ956533ED040B6

En esta disposición reglamentaria se establece la posibilidad que el PERIM pueda, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva como suelo urbano no consolidado.

En el presente PERIM no se establece reclasificación alguna de los terrenos ni se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural del PECHT, únicamente se modifica la ordenación detallada del mismo.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el PERI no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento.

De igual forma esta unidad no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

**La presente Memoria da completa respuesta a los dos informes emitidos por el Jefe de Servicio y Planeamiento D. Ignacio Álvarez Ahedo de fechas 11 de septiembre de 2019 y 27 de febrero de 2020. Y al informe emitido por D. Juan José Gómez-Luengo Conde con fecha de 6 de julio de 2020**

## 1.2. Situación.

La zona objeto de ordenación se encuentra en la zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una zona consolidada del Casco Histórico de Toledo, que se identifica con las referencias catastrales:

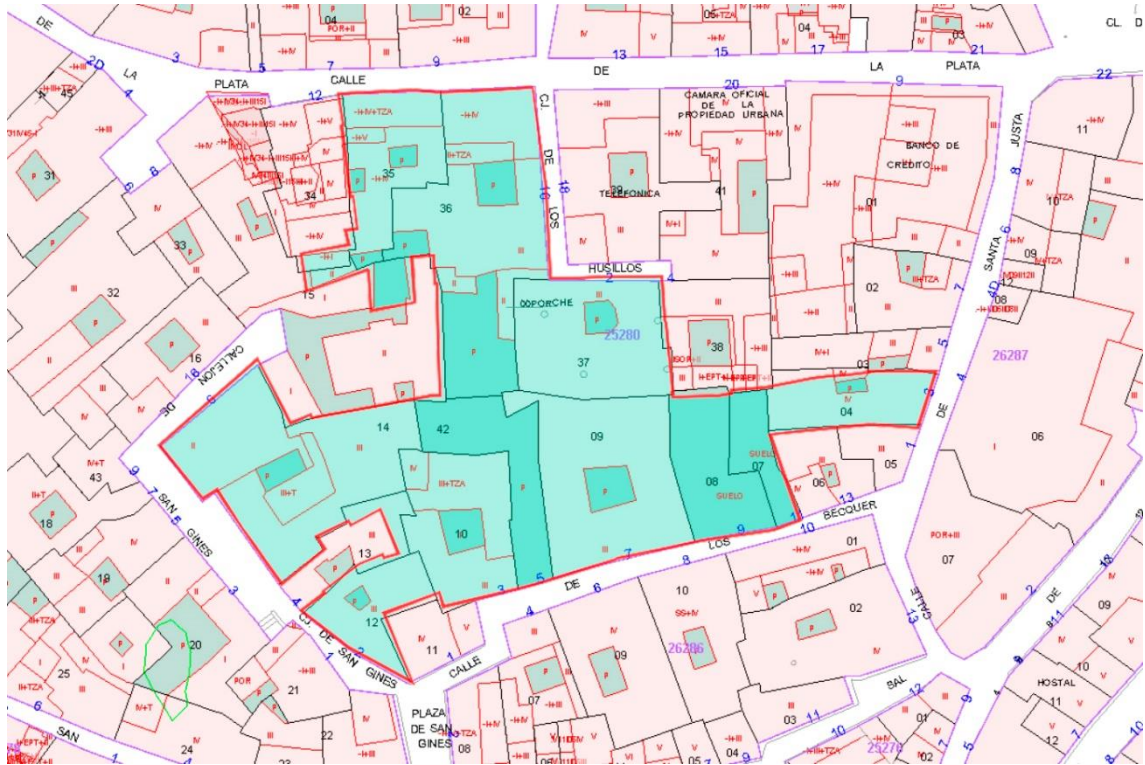
Situación	Ref. Catastral	Superficie catastral Parcela (m2)	Superficie construida (m2)
Nº35. Calle de la Plata, 14	2528035VK1122H	153	610,00
Nº36. Calle de la Plata, 16	2528036VK1122H	385	854,00
Nº37. Callejón de los Husillos, 2	2528037VK1122H	217	609,00
Nº12 Callejón de San Ginés, 2	2528012VK1122H	99	285,00
Nº14 Callejón de San Ginés, 6	2528014VK1122H	348	880,00
Nº10 Calle Becquer, 3	2528010VK1122H	183	498,00
Nº42 Calle Becquer, 5	2528042VK1122H	132	0,00
Nº9 Calle Becquer, 7	2528009VK1122H	284	762,00
Nº8 Calle Becquer, 9	2528008VK1122H	127	0,00
Nº7 Calle Becquer, 11	2528007VK1122H	59	0,00
Nº4 Calle Santa Justa, 3	2528004VK1122H	114	453,00
<b>TOTAL</b>		<b>2.101,</b>	<b>4951,00</b>

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2FA956543ED040B6



Parcelas de afección del PERI

Sin embargo, se ha realizado un levantamiento topográfico, por parte de la empresa “ABSCISA Ingeniería Geomática y Topográfica” con tecnología de escáner láser, de la cual se adjunta como documento anexo el informe resultado de dicho levantamiento, en el cual se comprueba que las superficies de solar y construidas tienen algunas variaciones entre las superficies catastrales, y las superficies obtenidas mediante el levantamiento con escáner. Por lo tanto, dicho informe sirve como certificado de la realidad construida y parcelaria de los inmuebles objeto de este estudio. A continuación, se presentan las superficies obtenidas mediante levantamiento de cada una de los inmuebles.

Además, según el levantamiento realizado, en la parcela Calle Plata 14 existe distorsión entre la realidad construida y la delimitación catastral. En la edificación de Calle Santa Justa 3 existe un engalaberno en planta baja, encontrando una construcción ajena de tras alturas sobre la propiedad.

Situación	Ref. Catastral	Superficie topográfica Parcela (m2)	Superficie topográfica construida (m2)
Nº35. Calle de la Plata, 14	2528035VK1122H	191,02	623,94
Nº36. Calle de la Plata, 16	2528036VK1122H	389,30	885,97
Nº37. Callejón de los Husillos, 2	2528037VK1122H	210,47	746,20
Nº12 Callejón de San Ginés, 2	2528012VK1122H	103,75	279,39
Nº14 Callejón de San Ginés, 6	2528014VK1122H	355,76	967,52
Nº10 Calle Becquer, 3	2528010VK1122H	186,95	231,83
Nº42 Calle Becquer, 5	2528042VK1122H	133,11	0,00
Nº9 Calle Becquer, 7	2528009VK1122H	285,01	977,74
Nº8 Calle Becquer, 9	2528008VK1122H	123,30	9,37
Nº7 Calle Becquer, 11	2528007VK1122H	67,02	35,57
Nº4 Calle Santa Justa, 3	2528004VK1122H	132,19	341,16
<b>TOTAL</b>		<b>2.177,88</b>	<b>5.098,64</b>

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE: PASTOR MUNOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUNOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente em el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2712E2F856543E3D040B6

### 1.3. Superficie y linderos

-La superficie de las once parcelas citadas asciende a un total de 2.177,88 m<sup>2</sup>, correspondiente al informe topográfico resultado del levantamiento realizado, cuyas superficies individuales quedan contempladas en la tabla anterior.

La actuación no altera los linderos definidos actualmente.

## 2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

### 2.1. Superficies

De las parcelas incluidas en el PERIM, las de referencias catastrales 2528042VK1122H, 2528008VK1122H y 2528007VK1122H, correspondientes respectivamente con los números 7, 8 y 42, **se encuentran libres de edificación. El resto de parcelas cuentan con construcciones en la que se desarrollan edificaciones que se pretenden rehabilitar e integrar en el conjunto de la actuación.**

La situación del terreno dibuja una compleja topografía de esta zona, en la que se puede comprobar que existe una diferencia de cotas entre la calle de la Plata y la Calle de los Bécquer de 5.82 metros de desnivel. En la alineación del Callejón de San Ginés existe una diferencia de 4.10 metros de altura.

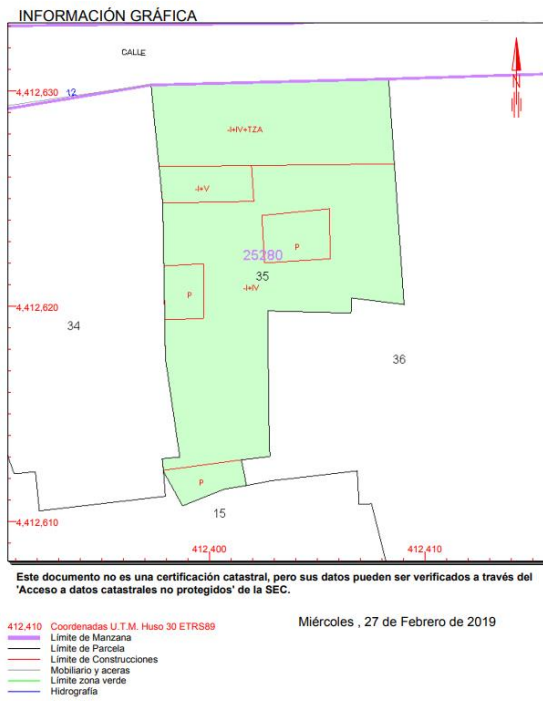
La delimitación gráfica del catastro no se corresponde con la realidad construida, mostrando en el levantamiento realizado la verdadera delimitación de la parcela.

### 2.2. Edificaciones existentes.

2528035VK1122H-Calle de la Plata 14-25280/35



Alzado de fachada Calle de la Plata 14



Información catastral

Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio presenta un valor patrimonial individual de nivel "P" amparado en el artículo 1.5 del PECHT.

Cuenta con una altura bajo rasante y cuatro alturas sobre rasante con terraza y casetones de acceso sobre el forjado de cuarta altura.

Tiene una fachada exterior orientada al norte, alineada a calle de la Plata, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior.

El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.

Dispone además de alineaciones interiores en torno a un gran patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 22m<sup>2</sup> medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 191,02 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 623,94 m<sup>2</sup>.

La finca cuenta con una división horizontal en la planta segunda.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

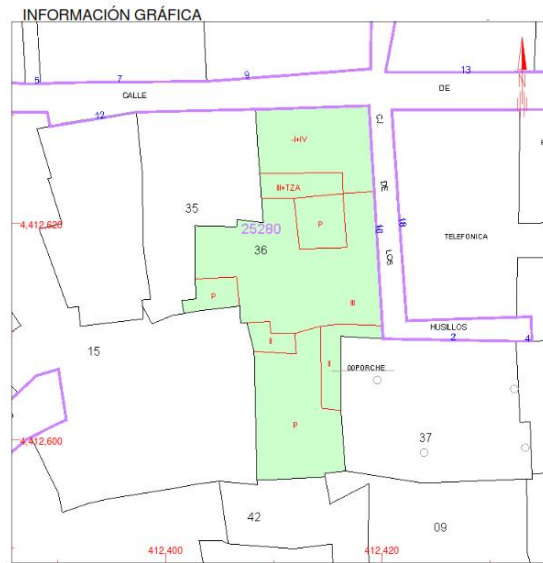
El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

### 2528036VK1122H -Calle de la Plata 16-25280/36



*Alzado de fachada Calle de la Plata 16*



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 412.420 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

*Información catastral*

Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio presenta un valor patrimonial individual de nivel "P" amparado en el artículo 1.5 del PECHT.

Cuenta con una altura bajo rasante y cuatro alturas sobre rasante.

Tiene dos fachadas exteriores. Una orientada al norte, alineada a calle de la Plata, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior. La otra fachada exterior, alineada al Callejón de los Husillos, posee pequeños huecos de iluminación.

El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.

Dispone además de alineaciones interiores en torno a un gran patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 31m<sup>2</sup> medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 389,30 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 885,97 m<sup>2</sup>.

La finca no tiene división horizontal.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

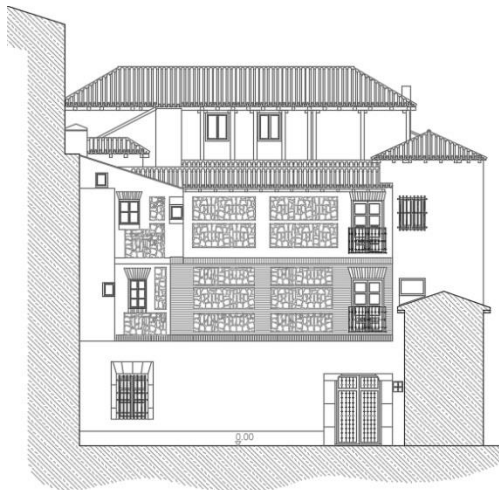
FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:

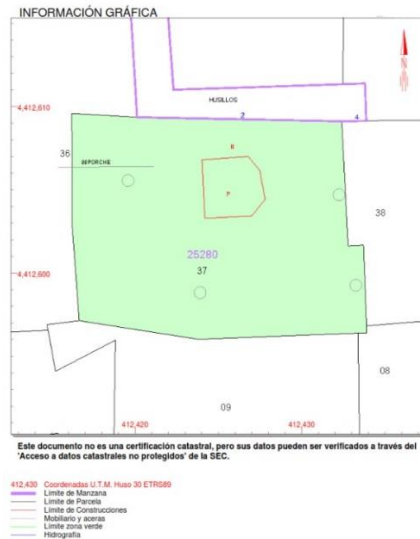
NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seccr.inclco.es> - Código Seguro de Verificación: 450771DDDCZ27D2EFA958543ED040B6



2528037VK1122H -Callejón de los Husillos 2-25280/37



Alzado de fachada Calle de la Plata 16



Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio presenta un valor patrimonial individual de nivel "P" amparado en el artículo 1.5 del PECHT.

Cuenta con una altura bajo rasante y cuatro alturas sobre rasante.

Tiene una fachada exterior orientada al norte, alineada a la calle de la Plata, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior.

El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.

Dispone además de alineaciones interiores en torno a un gran patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 21m2 medidos en planta.

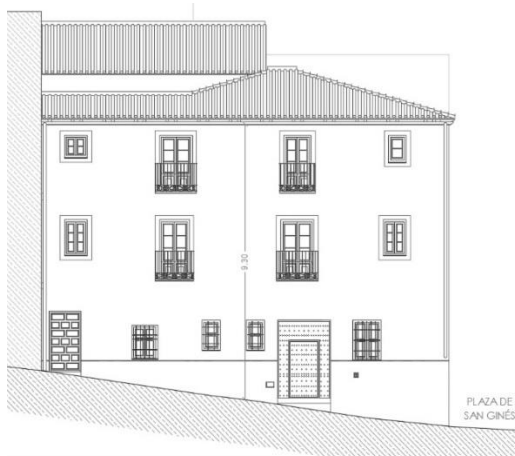
La parcela tiene una superficie de 210,47 m2 y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 746,20 m2.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

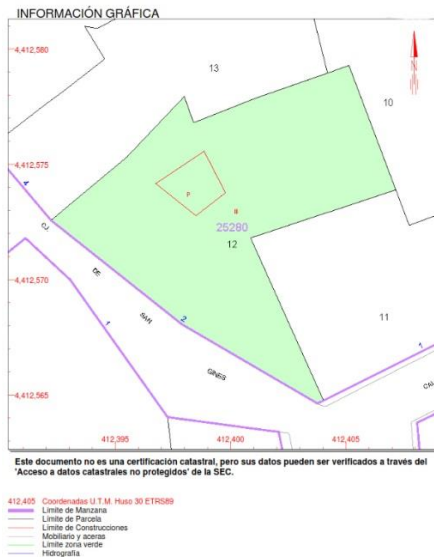
El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

2528012VK1122H -Callejón de San Ginés 2-25280/12



Alzado de fachada Callejón de San Ginés 2



Información catastral

HASH DEL CERTIFICADO:  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
 10/05/2021  
 10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
 https://seate.incltob.es - Código Seguro de Verificación: 450711D1D1C0CZ71Z2F4956563F3D40B6

NOMBRE:  
 PASTOR MUNOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUNOZ JESUS - 51453497J

Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio no cuenta con ningún valor patrimonial específico.

Cuenta con tres alturas sobre rasante.

Tiene una fachada exterior orientada al suroeste, alineada al Callejón de San Ginés, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior.

El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.

Dispone además de alineaciones interiores en torno a un patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 9.30m<sup>2</sup> medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 103,75 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 279,39 m<sup>2</sup>.

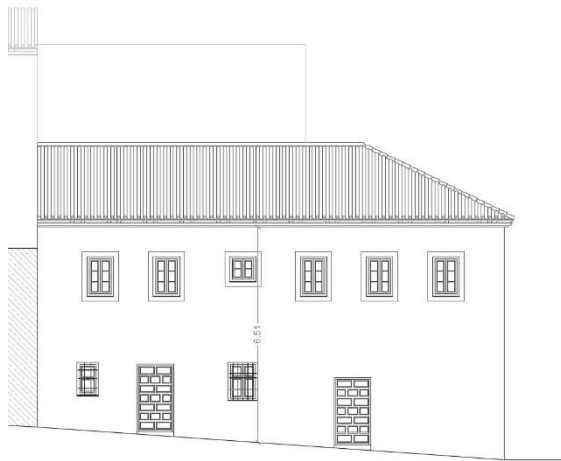
La finca no tiene división horizontal.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

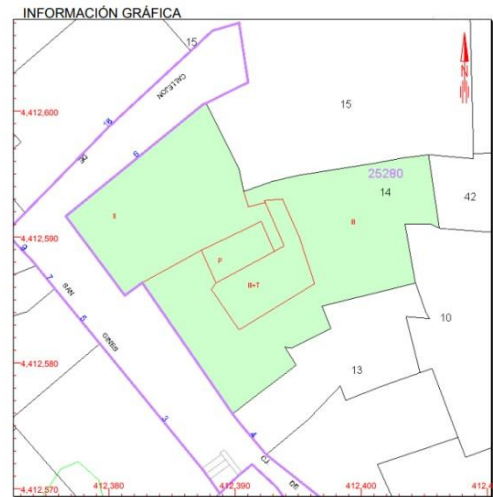
El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

#### 2528014VK1122H -Callejón de San Ginés 6-25280/14



*Alzado de fachada Callejón de San Ginés 6*



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

*Información catastral*

Se trata de una parcela con edificación existente.

El edificio no cuenta con ningún valor patrimonial específico.

Cuenta con tres alturas sobre rasante.

Tiene dos fachadas exteriores orientadas al suroeste y noroeste, alineadas ambas con el Callejón de San Ginés, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior.

El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.

Dispone además de alineaciones interiores en torno a un patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 8.00m<sup>2</sup> medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 355,76 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 967,52 m<sup>2</sup>.

La finca no tiene división horizontal.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9F0A0B0

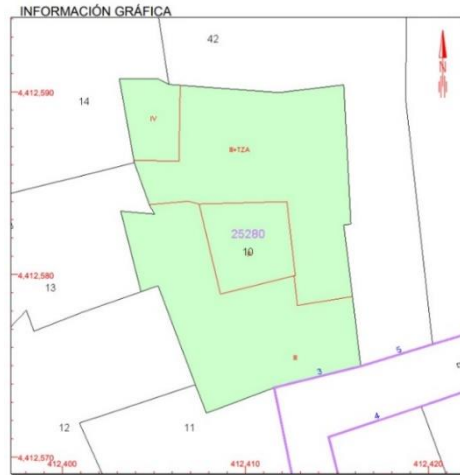
NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.inclucto.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9F0A0B0

2528010VK1122H -Calle de los Bécquer 3-25280/10



Alzado de fachada Calle de los Bécquer 3



Información catastral

Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio no cuenta con ningún valor patrimonial específico.  
Se encuentra en proceso de abandono y ha perdido gran parte de su edificación original.  
Tiene una fachada exterior orientada al sur alineada con la Calle de los Bécquer, presentando en esta el acceso. Se encuentra en estado ruinoso.  
El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.  
Dispone además de alineaciones interiores en torno a un patio de aproximadamente 14.00m<sup>2</sup> medidos en planta.  
La parcela tiene una superficie de 186,95 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 231,83 m<sup>2</sup>.  
La finca no tiene división horizontal.  
El uso principal característico del inmueble es residencial.  
Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

2528009VK1122H -Calle de los Bécquer 7-25280/09



Alzado de fachada Calle de los Bécquer 7



Información catastral

Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio presenta un valor patrimonial individual de nivel "P" amparado en el artículo 1.5 del PECHT.  
Cuenta con cuatro alturas sobre rasante.  
Tiene una fachada exterior orientada al sur, alineada a la calle de la Plata, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior.



El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones y solares anexos. Dispone además de alineaciones interiores en torno a un gran patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 34m<sup>2</sup> medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 285,01 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 977,74 m<sup>2</sup>.

La finca no tiene división horizontal.

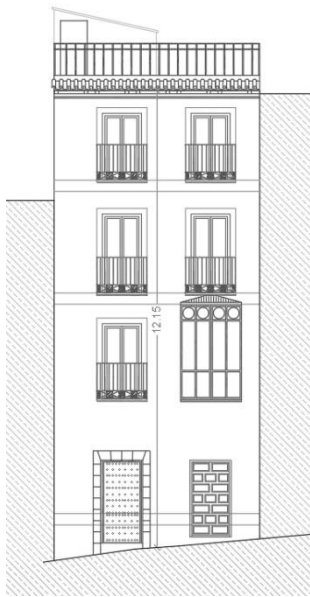
El uso principal característico del inmueble es residencial.

El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

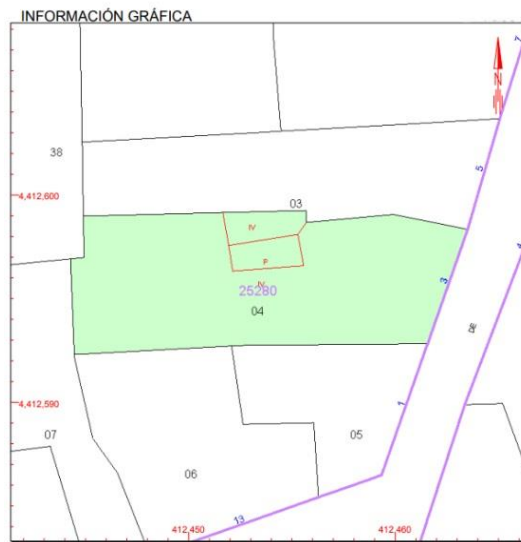
Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

Existe un engalaberno en planta baja, teniendo parte de la propiedad bajo tres alturas de propiedad ajena.

2528004VK1122H -Calle de Santa Justa 3-25280/04



Alzado de fachada Calle de Santa Justa 3



Información catastral

Se trata de una parcela con edificación existente. El edificio no cuenta con ningún valor patrimonial específico.

Cuenta con cuatro alturas sobre rasante, y una terraza con casetón de acceso sobre el forjado de la cuarta altura.

Tiene una fachada exterior orientada al este, alineada a la Calle de Santa Justa, presentando en esta el acceso y ventanas de iluminación natural, ventilación y relación con el exterior.

El resto de alineaciones limítrofes de la parcela son medianerías con edificaciones anexas.

Dispone además de alineaciones interiores en torno a un patio de ventilación e iluminación de aproximadamente 7.00m<sup>2</sup> medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 132,19 m<sup>2</sup> y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 341,16 m<sup>2</sup>.

La finca no tiene división horizontal.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

Se encuentra en el sector 7 de Rehabilitación propuesto por el PECHT

### 2.3. Infraestructuras existentes.

Dentro del ámbito del presente PERIM se cuentan con todos los servicios urbanos. Estos son los siguientes:

- Abastecimiento de agua.

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.tolledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD10C2Z1D2F4F9F65F3E9D40B6

- Saneamiento unitario.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de gas.
- Red de telecomunicaciones.

### **3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**

#### **3.1. Normativa de aplicación.**

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa que se detalla a continuación:

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- 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.
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Orden de 09/03/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2010 (DOCM 16 de marzo de 2009).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.211).

VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
PUESTO DE TRABAJO

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F9F6F5F3F2F040B6

- Decreto 38/2006 de 11 de Abril de 2006 por el que se regula en el ámbito de Castilla la Mancha el Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla la Mancha (los Títulos I a VII y el capítulo V del Título VIII, y los artículos 80.5 y 90.5, están derogados, y se modifican los artículos 84.1, 85, 88, 89, 91, 94 y 96 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

#### LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

#### LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

#### PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley 9/2007 por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio de Castilla-La Mancha (BOE 18.05.2007).

#### INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).

- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE 30.07.1998).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01-09. (BOE 19.03.2008).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

#### ACCESIBILIDAD, SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha.
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

#### ESPECTACULOS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

#### LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

##### a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Texto Refundido de la Ley del régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/1992 (Artículos 104, 113, 124, 136, 137, 138, 159, 168, 169, 170, 183, 204, 210, 211, 213, 214, 222, 224, 242, 243, 244, 245, 246, 255, 258, 274, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, Disposición adicional 4ª y 6ª, y Disposición transitoria 5ª).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 801/2005 de 1 de Julio por el que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.
- Real Decreto 14/2008 de 11 de enero por el que se modifica el Real Decreto 801/2005 (BOE 12.01.2008).

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2FA956543ED040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).

b) Legislación de Aguas y Medio Ambiente.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre Evaluación de los Efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

c) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003, en lo referente a la zonificación acústica.
- Ley 30/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

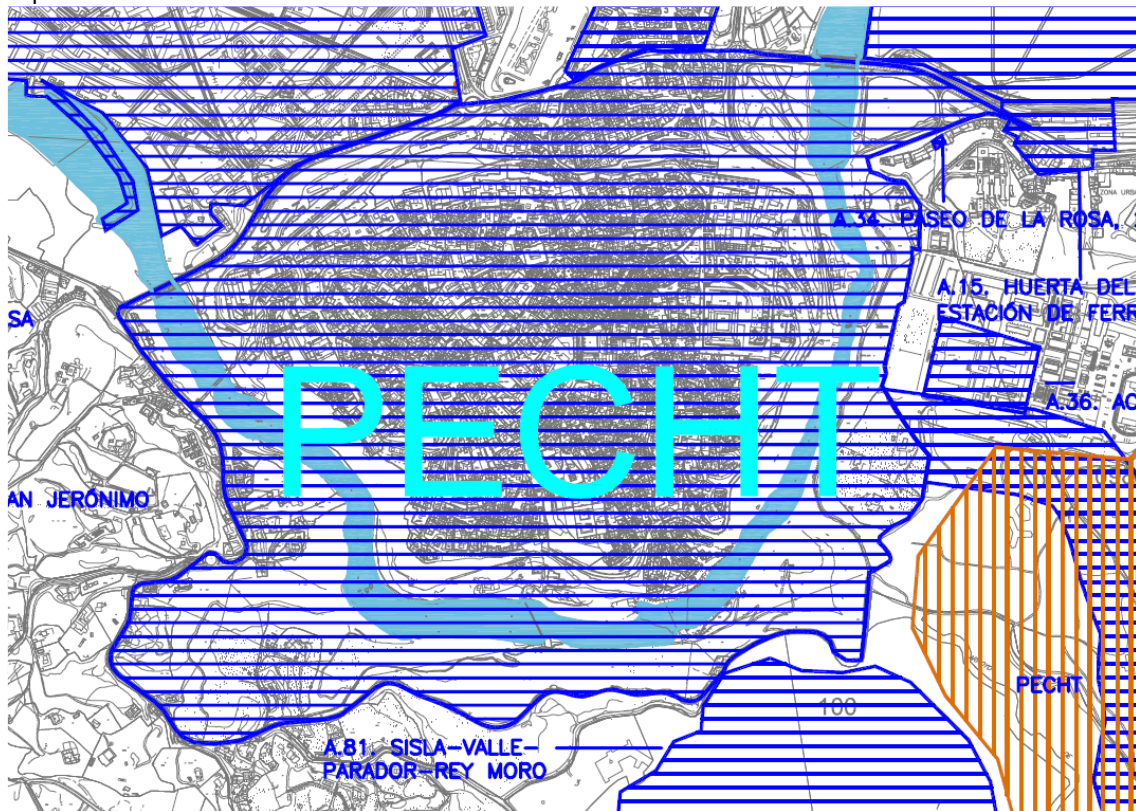
- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F0986543ED040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.
- Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (BOE 06.08.2010).

#### **4. AFECIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

Esta unidad está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo. Esta zona se regula por el vigente Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo (PECHT), aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997, con modificación puntual aprobada el 20 de septiembre de 2018



En este sentido tanto el presente PERI como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, así como obtener la Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

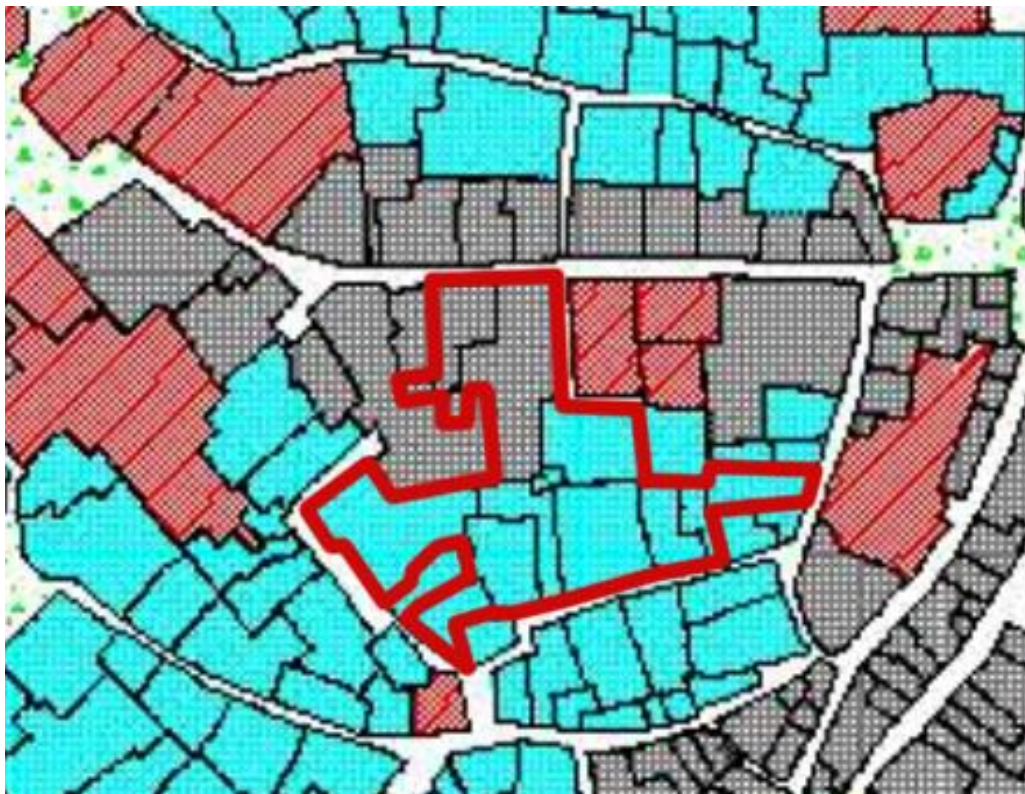
#### **4.1. Afeciones impuestas en cuanto a uso de las cubiertas.**



El Título II del PECHT “Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo”, en su capítulo 1º “Caracteres constructivos del Casco Histórico”, dispone en su artículo 2.3 “Los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas terrazas, previa justificación técnica-tipológica, con una superficie máxima de 10% de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve metros cuadrados y de acuerdo con los criterios que, al efecto, establezca la Comisión de Patrimonio Histórico de Toledo.”

#### 4.2. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las edificaciones.

Según su ficha catastral, las siete edificaciones existentes descritas anteriormente están definidas actualmente con uso residencial. Las parcelas sin edificación no tienen uso especificado. Sin embargo, según el plano H.2.1 “Zonificación” del PECHT se especifica para las dos edificaciones en Calle de la Plata un uso comercial:



Plano H.2.1. Zonificación (PECHT de Toledo)

	RESIDENCIAL
	COMERCIAL
	ARRABALES
	CIGARRALES
	PLAZAS Y JARDINES
	EQUIPAMIENTOS

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

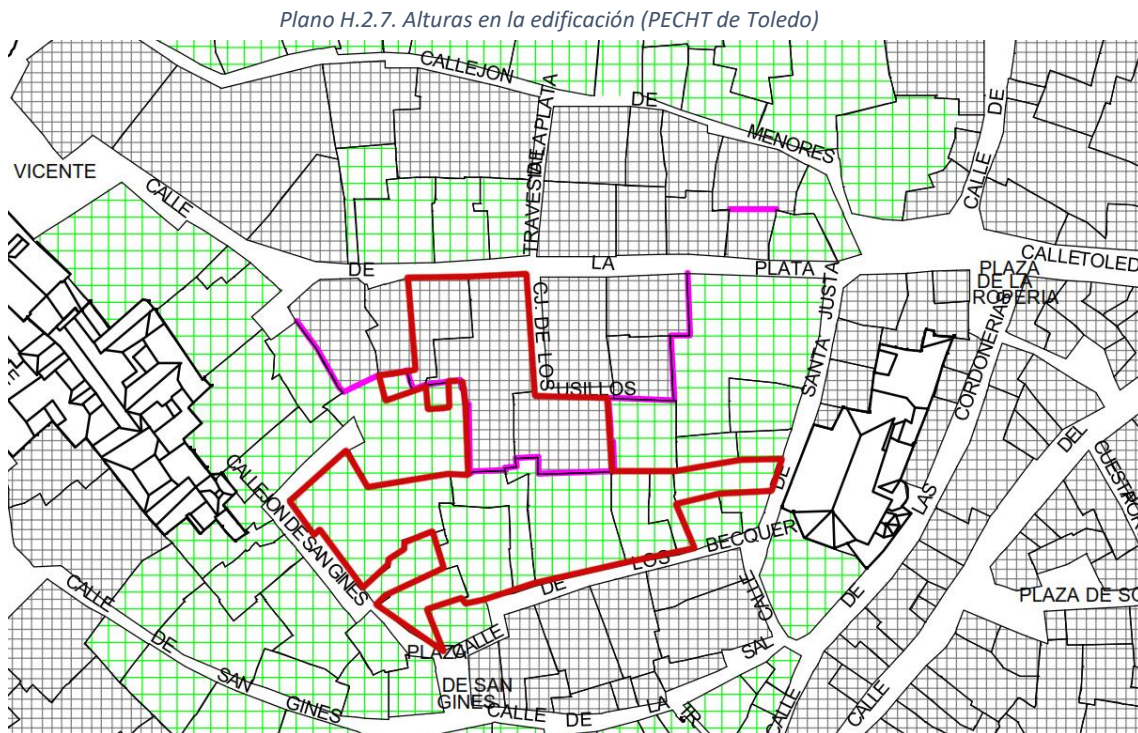
PUESTO DE TRABAJO: <https://seate.inclucto.es>

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.inclucto.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9D40B6

### 4.3. Afecciones impuestas en cuanto a alturas de las edificaciones.

Según artículo 2.11. del PECHT, "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."

-  UNA PLANTA
-  DOS PLANTAS
-  TRES PLANTAS
-  CUATRO PLANTAS
-  CAMBIO DE ALTURA DENTRO DE LA MISMA PARCELA
-  PARCELAS AFECCIÓN PECHT



### 4.4. Afecciones impuestas en cuanto a edificabilidad

El PECHT especifica en su Artículo 2.15 las siguientes condiciones en cuanto a edificabilidad:

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDDDC2ZDZF4956543ED040B6



El coeficiente de edificabilidad permite establecer 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.

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 PANTA 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

Exceptuándose de lo anterior los siguientes supuestos:

- Las parcelas de superficie inferior a sesenta (60) metros cuadrados que se podrán edificar totalmente (coeficiente 1m2 de techo/m2 suelo por planta edificable)
- Las parcelas de superficie comprendida entre sesenta y ciento veinte (60-120) metros cuadrados, en las que el referido coeficiente será de 0.88m2 de techo/m2 suelo por planta edificable por cada planta.

Además de los coeficientes impuestos anteriormente, este artículo de PECHT también asigna las siguientes afecciones en los casos en que sean aplicables:

- En los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este artículo, se respetará aquel en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales, volumetrías añadidas irregularmente y otras análogas). En los edificios protegidos se tenderá a restablecer los valores histórico-artísticos patrimoniales del inmueble.
- 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 contribuya a una mejora de su adaptación paisajística con el entorno inmediato.

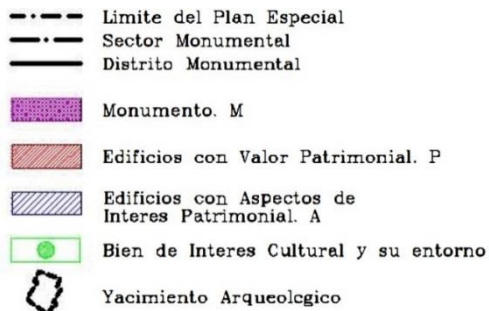
#### 4.5. Afecciones impuestas en cuanto a Edificios con Valor Patrimonial Individual

Según el plano H.2.3. del PECHT, Sectores Monumentales y Edificios con Valor Patrimonial, ciertas edificaciones existentes afectadas por el presente PERI, se encuentran catalogadas con nivel "P" de protección Individual, que garantiza la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble.

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0CZ1Z2Z495653F3D40B6  
PUESTO DE TRABAJO:  
FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

Tal y como se indica en la siguiente tabla:

Parcela	Nivel catalogación
25280-04	-
25280-07	-
25280-08	-
25280-09	P
25280-10	-
25280-12	-
25280-14	-
25280-35	P
25280-36	P
25280-37	P
25280-42	-



Plano H.2.3. Sectores Monumentales y Edificios con Valor Patrimonial (PECHT de Toledo)

En los inmuebles que no se encuentran catalogados individualmente en ningún nivel de protección, se permiten las obras de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias, así como las de reestructuración edificatoria, según se define expresamente en el apartado 3 del artículo 1.9 de las Disposiciones Particulares de la normativa citada. En este caso se permiten las intervenciones de cualquier clase (conservación, consolidación, restauración, acondicionamiento, reestructuración parcial o total, demolición, reconstrucción, sustitución, nueva planta y ampliación), con sujeción a lo establecido en el artículo 1.6, que establece:

- *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.*

En los cuatro inmuebles que se encuentran catalogados individualmente como edificio con Valor Patrimonial (nivel P), se permiten las obras se definen respectivamente en los apartados 1 y 2 del artículo 1.9 del Título Segundo de la normativa del PECHT.

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.*

En este tipo de nivel de protección de protección no se permiten las obras de sustitución, ni las de nueva planta.

Las fichas de los inmuebles catalogados en nivel P se describen a continuación

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD10C2Z1Z2FA956543FD040B6

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

**1.- SITUACIÓN**  
Calle/Plaza: De los Bécquer Núm. 9

VALORACIÓN PARCIAL:  1. Fase  2. Fase  Dudosos  
VALORACIÓN FINAL:  1. Fase  2. Fase

**2.- INFORMACIÓN**  
2.1. PROPIETARIO: Diocesana Mitra  
2.2. EDIFICACIÓN TIPO:  
Residencial   
Industrial   
Oficinas   
Comercial   
Deportivos   
Espectáculos   
Turismo   
Salud   
Religioso   
Edificios Históricos

2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA: 130 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 250 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN: 84 %

2.4. VACÍA OCUPADA:

2.5. USOS PORMENORIZADOS:  
Sotano   
P. Baja   
P. Primera   
P. Segunda   
P. Tercera   
P. Cuarta   
Alto   
Solar   
Arrendado   
Civico   
Ocio   
Cultural   
Industrial   
Institucional   
Agricultura   
Sanitario   
Religioso   
Otro

**3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANÍSTICA**

3.1 ENTORNO	Valor Ambiental	<input type="checkbox"/>
	Integración	<input type="checkbox"/>
	Singularidad	<input type="checkbox"/>
3.2 VOLUMEN	Relación Altura/Calle	<input type="checkbox"/>
	Alejo/Remate	<input type="checkbox"/>
	Medianerías vistas	<input type="checkbox"/>
3.3 FACHADAS	Elementos en cubierta	<input type="checkbox"/>
	Composicion	<input type="checkbox"/>
	Cuerpos Volados/Miradores	<input type="checkbox"/>
	Acabado	<input type="checkbox"/>
	Elementos Ornamentales	<input type="checkbox"/>
	Portada	<input type="checkbox"/>
	Carpintería	<input type="checkbox"/>
3.4 ESPACIOS	Zaguán	<input type="checkbox"/>
	Patio	<input type="checkbox"/>
	Galería	<input type="checkbox"/>
	Elementos Decorativos	<input type="checkbox"/>
	Escaleras	<input type="checkbox"/>
3.5 TIPOLOGIA	Jardín	<input type="checkbox"/>
	Unifamiliar	<input type="checkbox"/>
	Colectiva	<input type="checkbox"/>
	Casa Pato	<input type="checkbox"/>
	Compacta	<input type="checkbox"/>
3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Fachadas	<input type="checkbox"/>
	Especialidad	<input type="checkbox"/>
	Aspecto	<input type="checkbox"/>

**4.- VALORACIÓN GLOBAL**  
De interés ambiental y tipológico.

**FUNDAMENTOS DE INTERÉS**  
La casa merece ser destacada en su totalidad, pero especialmente por su patio, escaleras, yeserías, artesonados, etc. Actualmente se encuentra cerrada y deshabitada.

**CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**

NIVEL DE PROTECCIÓN: P  
REFERENCIA CATASTRAL:  
MANZANA 25.280  
PARCELA 09



**INFORME**

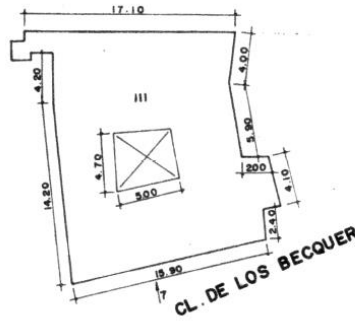
Encontramos esta casa, situada en un pequeño y angosto callejón, conocido ya en 1778 como calle de "La Lechuga". Fue en 1911 cuando esta casa se dedicó a los hermanos Bécquer, ya que en ella vivieron los hermanos antes de trasladarse a su residencia de la calle San Idelfonso.

La casa se desarrolla en tres crujías paralelas a fachada, situándose el patio en segunda crujía y a una cota más elevada que la de la calle, resolviéndose este desnivel, como es frecuente en la casa toledana, mediante unas escaleras localizadas en el zaguán.

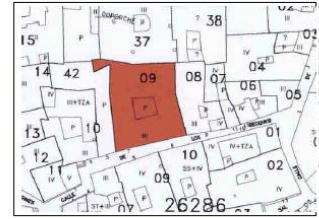
Resulta interesante la secuencia de acceso, ya que la escalera principal y el zaguán se encuentran alineados y en posición tangencial al patio, pero de modo que este recorrido no interfiere el espacio interior del patio.

El patio se encuentra porticado en tres de sus cuatro frentes, si bien se aprecia fácilmente que el cuarto frente ha sido cerrado en alguna reforma, seguramente para adaptar la casa al uso que hasta hace poco ha tenido: "hogar del Obrero".

**CATASTRAL**



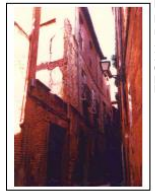
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN 1/750



DETALLE



FACHADA

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41081EDAD9FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41081EDAD9FF3C322094AF068BA70C3B38B

Calle/Plaza: De los Bécquer Núm. 9

**PLANTA 0 1/200**

**PLANTA 1 1/200**

**PLANTA 2 1/200**

**PLANTA CUBIERTA 1/200**

**CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**

NIVEL DE PROTECCIÓN: P  
REFERENCIA CATASTRAL:  
MANZANA 25.280  
PARCELA 09



LOCALIZACIÓN



ALZADO 1/200



SECCIÓN 1/200

PUESTO DE TRABAJO:  
NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente con el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.inclucto.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD1D0C271232F4958563F3D040B6



**1.- SITUACIÓN**  
Calle/Plaza de la Plata Núm. 14

VALORACIÓN PARCIAL  
VALORACIÓN FINAL 1. Fase 2. Fase Dúdoso

**2.- INFORMACIÓN**

2.1. PROPIETARIO  
2.2. EDIFICACIÓN TIPO  
Residencial Industrial  
Oficina Comercial  
Deportivo Espectacular  
Turismo Sanitario  
Cultura Religioso  
Edificios Históricos

2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA 135 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 610 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN 65,9%

2.4. VACÍA OCUPADA

2.5. USOS PORMENORIZADOS

Sitiano  
P. Baja  
P. Primera  
P. Segunda  
P. Tercera  
P. Cuarta  
Atico

**3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANÍSTICA**

3.1 ENTORNO Valor Ambiental  
Integración Singularidad  
Relación Alzura/Calle  
Alero/Ramaje  
Mediamente vistas  
Elementos en cubierta

3.2 VOLUMEN  
3.3 FACHADA Composición  
Cuerpos/Volados/Miradores  
Acabado  
Elementos Ornamentales  
Torres  
Cerrajería  
Carpintería  
Zaparrán  
Palo  
Cajera  
Elementos Decorativos  
Escaleras  
Jardín

3.4 ESPACIOS  
3.5 TIPOLOGÍA  
Unifamiliar  
Colectiva  
Casa Pato  
Compásica

3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN  
Fachadas Estabilidad Aspecto

**4.- VALORACIÓN GLOBAL**  
Valor ambiental y tipológico.  
ELEMENTOS DE INTERÉS

**CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**

**INFORME**  
En esta vía tan antigua de la ciudad, importante porque comunica el centro con el barrio oeste de la misma, se alcanzan una serie de edificios que conservan y poseen una misma tipología caracterizada por tramos de viviendas rehabilitadas a comienzos del siglo XX.  
En resumen, casa con valor tipológico y ambiental.

CATASTRAL 1/200

**CL. DE LA PLATA**

PLANTA Y ALZADO 1/250

NIVEL DE PROTECCIÓN: P  
REFERENCIA CATASTRAL:  
MANZANA 25 280  
PARCELA 35

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN 1/750

DETALLE

FACHADA

**1.- SITUACIÓN**  
Calle/Plaza de la Plata Núm. 16

VALORACIÓN PARCIAL  
VALORACIÓN FINAL 1. Fase 2. Fase Dúdoso

**2.- INFORMACIÓN**

2.1. PROPIETARIO  
2.2. EDIFICACIÓN TIPO  
Residencial Industrial  
Oficina Comercial  
Deportivo Espectacular  
Turismo Sanitario  
Cultura Religioso  
Edificios Históricos

2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA 490 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 694 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN 72,2%

2.4. VACÍA OCUPADA

2.5. USOS PORMENORIZADOS

Sitiano  
P. Baja  
P. Primera  
P. Segunda  
P. Tercera  
P. Cuarta  
Atico

**3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANÍSTICA**

3.1 ENTORNO Valor Ambiental  
Integración Singularidad  
Relación Alzura/Calle  
Alero/Ramaje  
Mediamente vistas  
Elementos en cubierta

3.2 VOLUMEN  
3.3 FACHADA Composición  
Cuerpos/Volados/Miradores  
Acabado  
Elementos Ornamentales  
Torres  
Cerrajería  
Carpintería  
Zaparrán  
Palo  
Cajera  
Elementos Decorativos  
Escaleras  
Jardín

3.4 ESPACIOS  
3.5 TIPOLOGÍA  
Unifamiliar  
Colectiva  
Casa Pato  
Compásica

3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN  
Fachadas Estabilidad Aspecto

**4.- VALORACIÓN GLOBAL**  
Valor arquitectónico global.  
ELEMENTOS DE INTERÉS

**CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**

**INFORME**  
Es una interesante casa cuya cronología se remonta al siglo XIX o principios del siglo XX.  
En la fachada realizada en ladrillo y mampostería destacan varios elementos. Es simétrica y de buena distribución compuesta de balcones cuyos rejas son de hierro forjado y destaca entre ellos un mirador de madera con buena factura y decoración vegetal de marquetería.  
La portada es de estilo neoclásico que basa su tipología en las portadas renacentistas del siglo XVI.  
El patio, al que se accede por cagujón con arriero y cerámica de tipo talavaraño confiere su carácter de organizador de la vivienda y sin duda las columnas de función que sostienen las galerías son sustitutas de las que en otra época siglos XVI y XVII sirvieron de piedra desahogada en la misma función.  
En resumen casa con tipología en patio, con valor arquitectónico global.

CATASTRAL 1/1000

**CL. DE LA PLATA**

PLANTA Y ALZADO 1/250

NIVEL DE PROTECCIÓN: P  
REFERENCIA CATASTRAL:  
MANZANA 25 280  
PARCELA 36

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN 1/750

DETALLE

FACHADA

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C32094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021  
70352F41061EDA44FF3C32094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.inclto.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDDC0CZ7ZEF4956543E9D408B6

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

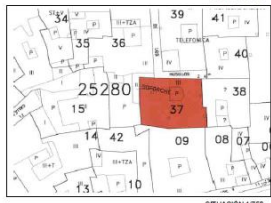
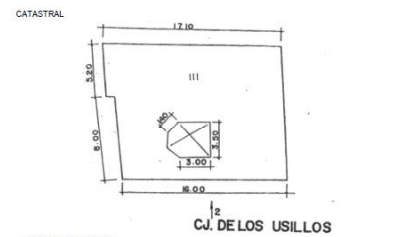
1.- SITUACIÓN	Calle/Plaza	Callejón de los Usillos	Núm. 2
	VALORACIÓN PARCIAL	1. Fase	2. Fase
2.- INFORMACIÓN	2.1. PROPIETARIO	Centro Universitario Toledo	
	2.2. EDIFICACIÓN TIPO	Residencial	
		Industrial	
		Ciudad	
		Comercial	
		Deportivos	
		Especiales	
		Turismo	
		Cultural	
		Religioso	
	Edificios Históricos		
2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	216 m <sup>2</sup>	
	Ocupación	600 m <sup>2</sup>	36 %
2.4. VACÍA OCUPADA			
2.5. USOS PORMENORIZADOS			
3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANÍSTICA	3.1 ENTORNO	Valor Ambiental	
		Tipología	
		Singularidad	
	3.2 VOLUMEN	Relación Altura/Calle	
		Alero/Rambla	
		Medios en voladizo	
		Elementos en cubierta	
	3.3 PACHADAS	Composición	
		Cuerpos Volados/Miradores	
		Forjados	
		Elementos Ornamentales	
		Cerámica	
		Capiteles	
	3.4 ESPACIOS	Cajón	
		Patio	
		Escalera	
	Elementos Decorativos		
3.5 TIPOLOGÍA	Jardín		
	Limbo		
	Colectiva		
	Casa Patio		
	Compleja		
3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Facilidad		
	Estabilidad		
	Aspecto		
4.- VALORACIÓN GLOBAL	Valor tipológico y ambiental.		
	ELEMENTOS DE INTERÉS		
	Patio.		

**CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**

NIVEL DE PROTECCIÓN: P  
 REFERENCIA CATASTRAL:  
 MANZANA 25.280  
 PARCELA 37



**INFORME**  
 Está situada esta casa en un antiguo adarve en forma de "T", que debía comunicar con la parroquia de San Ginés.  
 Entre sus elementos ornamentales destacan la entrada que está formada por jambas y dintel de sillares pequeños de granito.  
 La fachada es de mampostería y no está en un mismo plano sino que tiene entrantes y salientes.  
 El patio es de planta cuadrangular y está sostenido por columnas pentagonales con capitel también pentagonal decorado con bolas, columnas con capitel de volutas y otras dórico. Son de fines del siglo XV y principios del siglo XVI.  
 El alzado del patio es poligonal en una de sus esquinas, con galerías de estructura de madera y barandilla torneada. Tiene yeserías relieves y ostenta azulejos mudéjares-venecianos de arista de principios del siglo XVI.  
 En resumen, casa con tipología en patio y valor ambiental.



El resumen de los elementos de interés de estos inmuebles con independencia de su configuración general es:

- El inmueble 25280-09 merece ser destacado en su totalidad por su valor ambiental y tipológico, y especialmente por su patio, escaleras, yeserías, artesonados, etc.
- El inmueble 25280-35 se valora ambiental y tipológicamente.
- El inmueble 25280-36 se valora arquitectónicamente de forma global.
- El inmueble 25280-37 merece ser destacado por su valor tipológico y ambiental, y en especial por su patio.

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente con el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.incltcd.es - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9D040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El PGOU detalla la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye la unidad objeto del plan especial, que se mantiene, ya que el objeto del PERI es: **justificar la modificación de usos pormenorizados para la implantación de nuevo uso terciario hotelero que cuenta con más de mil metros cuadrados de superficie construida, según se establece en el artículo 1.23 de las normas urbanísticas que el plan establece, así como la adecuación para la implantación del uso hotelero de las alturas de edificación, y la agrupación de la cubierta plana permitida.**

Por tanto, el presente PERI no afecta a la ordenación estructural.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La unidad que se propone es un suelo urbano consolidado, por lo que actualmente ya está integrado, tal y como queda recogido en la propia delimitación del PGOU  
En este sentido la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en el entorno.

Con el fin de describir los volúmenes y justificar su implantación dentro de la finca se definen dos fases de actuación:

**La FASE I** se corresponde con los edificios a rehabilitar y ampliar en las parcelas 25280-35, 25280-36, 25280-37, 25280-12-, 25280-14, 25280-10-, 25280-09, 25280-04-

Es una fase de consolidación de las edificaciones existentes, con refuerzos, consolidaciones estructurales y redistribuciones del interior adecuándonos a la nueva implantación de usos Hoteleros, (TH), y puesta en valor de las fachadas tanto interiores como exteriores.

Se realiza ampliación en una planta en la parcela 25280-14 que actualmente cuenta con dos alturas y el PECHT admite tres alturas en dicha parcela.

La edificación existente situada en la parcela 25280-37, con limitación a cuatro alturas, se amplían en una altura su crujía norte que se encuentra actualmente en tres alturas, alcanzando las cuatro alturas permitidas, amparándose en el artículo 2.15 del PECHT que permite la ampliación en un 20% de las edificaciones existentes catalogadas con valor patrimonial "P", tal y como más adelante se justifica pormenorizadamente. Resolviendo una volumetría con el propósito de **adecuarse a las volumetrías preexistentes en las edificaciones del entorno, y generar de este modo un equilibrio de continuidad tanto en la altura de cornisa como en la concordancia de cubiertas**, contribuyendo de esta manera una correcta integración del volumen resultante en el conjunto edificatorio del Casco Histórico de Toledo.

**La FASE II** se corresponde con las futuras edificaciones a desarrollar en las parcelas que están libres de edificación, 25280-42, 25280-08, 25280-07, ubicadas junto al lindero "SUR" de la zona de actuación del PERI. Es una fase de ampliación y conexión con las edificaciones existentes, de uso también hotelero (TH)

El futuro volumen propuesto a desarrollar en esta fase se corresponde con TRES ALTURAS SOBRE RASANTE. El futuro volumen correspondiente a esta fase debe resolver la articulación y conectar los niveles actuales de los volúmenes de la Fase I.

**Se pretende que los edificios cuenten con la compatibilidad de los siguientes usos:** uso HOTELERO, (TH).

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

#### 3.1. Propuesta del PERI:

Como ya se ha indicado anteriormente el presente PERI propone la justificación de la implantación de nuevos usos de tipo Terciario Hotelero.

El objeto de este PERIM tiene como misión principal justificar la implantación de nuevos usos de tipo Terciario Hotelero. Además, condicionado por la implantación de dicho uso, se justifica la agrupación de cubiertas planas en un único conjunto, así como la modificación puntual de alturas de edificación, como ordenación pormenorizada, sin alterarse el contenido del derecho de propiedad de los titulares del suelo y modificando el aprovechamiento objetivo fijado por el planeamiento para los terrenos.

El PERIM propuesto no altera la calificación del suelo. El PERIM no altera su aprovechamiento urbanístico como a continuación se justificará, teniendo por objeto:

- |   |
|---|
| <p>a) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, aumentando el número de alturas modificando el aprovechamiento.</p> <p>b) No ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.</p> |
|---|

La **documentación aportada** del PERIM, se corresponde con la establecida en la LOTAU matizada en atención a las peculiaridades específicas del caso que nos ocupa.

#### 3.2. Propuesta del PERI: Tipologías y usos

En el presente PERI **SE SOLICITA la modificación de la ordenación detallada en la que se definen los futuros usos hoteleros, (TH)** en las once parcelas.

Las tipologías edificatorias existentes en los inmuebles afectados por el PERI corresponden con las siguientes características:

- Edificación Alineada a Vial (EAV). comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

Además del uso principal Terciario Hotelero (TH) se definen los siguientes usos compatibles:

##### USOS COMPATIBLES

Uso principal:

- Uso terciario hotelero (TH) de categoría 1ª (Artículo 39 del PGOU de Toledo).

Usos secundarios:

- Salas de reuniones. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 5ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Restaurante. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 6ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Bar-Cafetería. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 6ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Garaje. Uso dotacional (DC) (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Piscina. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 7ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).  
En este punto, particularmente SE SOLICITA el uso compatible de piscina al aire libre situada en cubierta plana.
- Spa. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 7ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- (TR) de categoría 6ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).

En este sentido el presente PERIM efectúa la modificación del uso previsto en el PECHT para las citadas

parcelas, dado que el objeto de la actuación es la futura implantación de un Hotel.

El artículo 1.20 del PECHT se determina *“En los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de protección de Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en el artículo 36.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español. Este cambio de uso deberá ajustarse 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 establecidas en las mismas.”*

De los inmuebles implicados en el presente PERI, cuatro están catalogados con nivel “P” de protección integral, y el resto no tienen ningún tipo de protección. El PECHT contempla el uso comercial para los edificios situados en Calle de la Plata 14 y 16 con referencia catastral 2528035VK1122H y 2528036VK1122H. Para los edificios situados en Callejón de los Husillos 2, y Calle de los Bécquer 7 con referencia catastral 2528037VK1122H, también con protección “P”, el PECHT contempla uso residencial. Además, y amparándose en el Artículo 1.25 del PECHT *“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 característicos. A estos efectos **se considera uso residencial el hotelero.*** Por otro lado, el PGOU de Toledo dice en su Artículo 39 *“Se permite el uso terciario hotelero en las edificaciones con uso global terciario en cualquier planta, cumpliendo con las condiciones del Código Técnico de la Edificación”.*

**Por ello se deduce, que los edificios situados en Calle de la Plata, por su condición de estar incluidos en uso comercial, tienen por lo tanto el uso terciario hotelero (TH). Los edificios situados en Callejón de los Husillos 2 y Calle de los Bécquer 7, también con protección “P”, atendiendo al Artículo 1.25 del PECHT “se considera uso residencial el hotelero”. El resto de edificios y solares, por no tener nivel de protección, se entienden sin inconveniente en su cambio de uso.**

La implantación del uso terciario hotelero (TH) se justifica mediante tres cuestiones principales que equilibran:

- a) Un desarrollo racional del urbanismo del Casco Histórico de Toledo, optimizando el aprovechamiento de las parcelas y edificaciones en las que se asienta el proyecto.
- b) La preservación de las riquezas del patrimonio arquitectónico del ambiente y del paisaje urbano.
- c) Promoción del desarrollo económico a través del fomento de actividades productivas generadoras de empleo estable, y una ponderación recíproca entre los intereses públicos y privados.

El interés del PERI nace de una dualidad, entre el aprovechamiento y rendimiento económico de las parcelas e inmuebles, y la rehabilitación, puesta en valor y en funcionamiento de las edificaciones afectadas por el PERI, y sirviendo como condensador para la reactivación económica del eje comercial de la Calle de la Plata, fomentando el eje entre las plazas de Zocodover y Plaza de San Vicente, potenciando su comercio, reactivación de la trama urbana y descongestión del saturado eje existente en la Calle del Comercio.

Además de lo argumentado, existe un proyecto previo en la misma ubicación de una residencia de estudiantes, albergando varias de las parcelas y edificaciones presentes en este plan especial, que fue aprobado tanto por el Ayuntamiento como por la Junta de Comunidades. Según el artículo 31 del PGOU de Toledo en uso terciario hotelero (TH), *“...Se incluyen igualmente las residencias, colegios mayores y similares.”*

### **3.3. Propuesta del PERI: Agrupación de superficie de cubierta plana.**

Las afecciones del PECHT en el remate de las cubiertas, reflejado en el artículo 2.3, indica que la superficie de cubierta plana no puede exceder del 10% de la superficie total a cubrir, y realizada en piezas independientes.



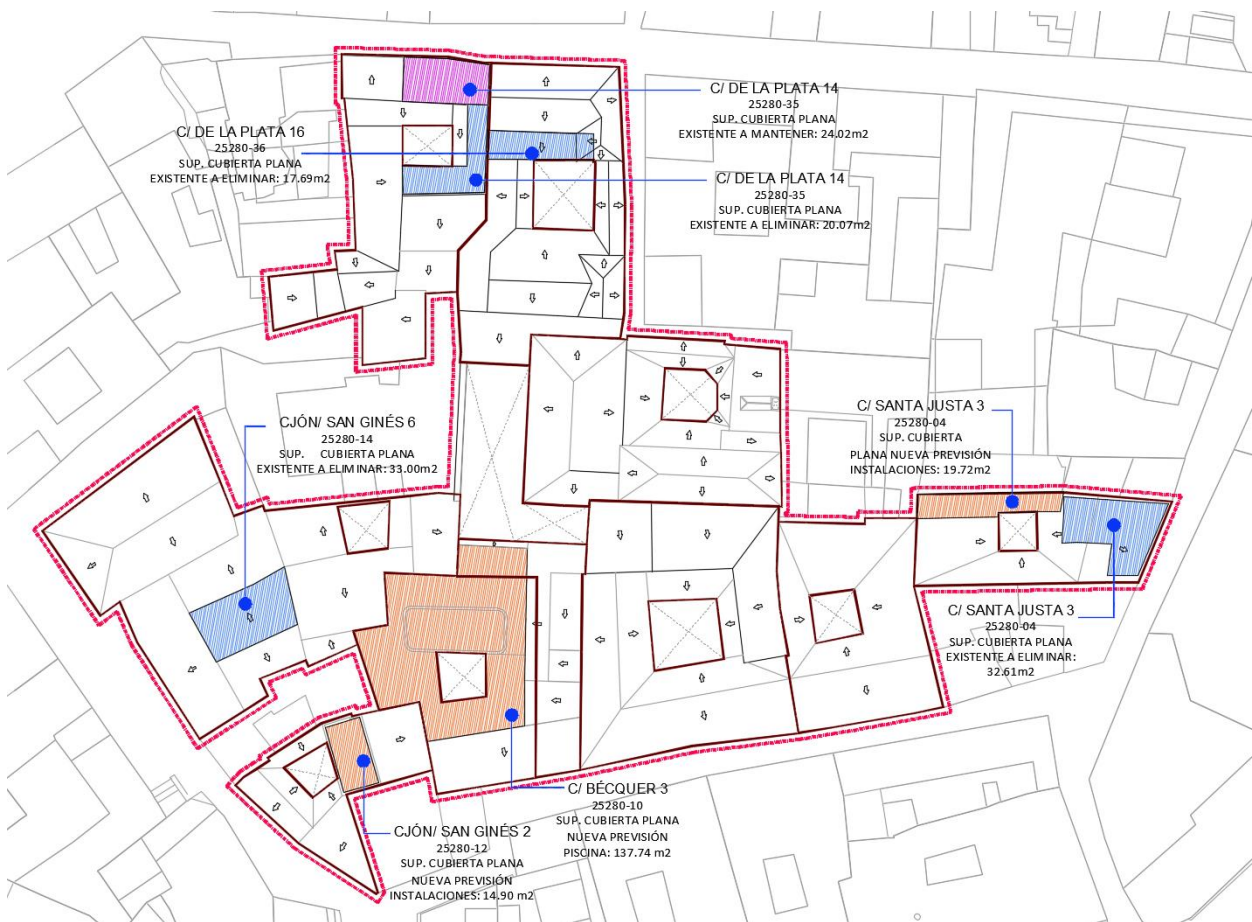
Sin embargo, y debido al programa de necesidades derivado del uso Terciario Hotelero (TH), se contempla el desarrollo de cubierta plana como elemento de programa adicional para complementar las actividades derivadas del uso hotelero.

Se harán agrupaciones de cubierta según las necesidades devenida de la actividad.

El desarrollo de la cubierta plana no puede influir en las fachadas de las edificaciones, manteniendo los patios interiores, cubierta inclinada de teja curva hacia las fachadas, y dejando la cubierta plana cara el interior del conjunto de edificaciones sin perjuicio visual de las edificaciones existentes anexas.

Se **SOLICITA** la eliminación de la restricción de terrazas en piezas independientes no superiores a nueve m<sup>2</sup> que propone el PECHT en el artículo 2.3, para las parcelas de influencia del PERI, para permitir hacer agrupaciones de cubierta según necesidades de la propia actividad a desarrollar, que, debido a la configuración y utilización a la que se destinará el futuro uso hotelero del conjunto de inmuebles, tendrá una óptima disposición para su uso como piscina en cubierta. El uso de piscina al aire libre es un programa fundamental para el desarrollo del uso hotelero, como el que se propone en este PERI.

De este modo se propone la agrupación de toda la superficie a cubrir con cubierta plana (como máximo el 10% del total de la superficie de cubiertas del conjunto) en un único espacio para poder desarrollar el programa de piscina en cubierta.



La superficie total de **superficie de cubiertas** de los once inmuebles suma un total de **1.970,00 m<sup>2</sup>**, por lo que el PECHT permite una superficie a cubrir con **cubierta plana del 10%**, tratándose de **197,00m<sup>2</sup>**. Como se puede comprobar en la tabla, existen un total de 127.55m<sup>2</sup> de cubierta plana en los inmuebles existentes, de los cuales se mantendrán en proyecto 24.02m<sup>2</sup> situados en el inmueble 25280-35. Se proyectan dos cubiertas planas para instalaciones, en los inmuebles 25280-04 y 25280-12, de superficies 19.72m<sup>2</sup> y 14.90m<sup>2</sup> respectivamente. La propuesta del PERI es la de generar una **superficie de cubierta plana que agrupe los 137,74m<sup>2</sup> de cubierta plana restante**, en un mismo espacio, sin divisiones, para su aprovechamiento en el futuro uso hotelero.

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: <https://seate.inhctbo.es>

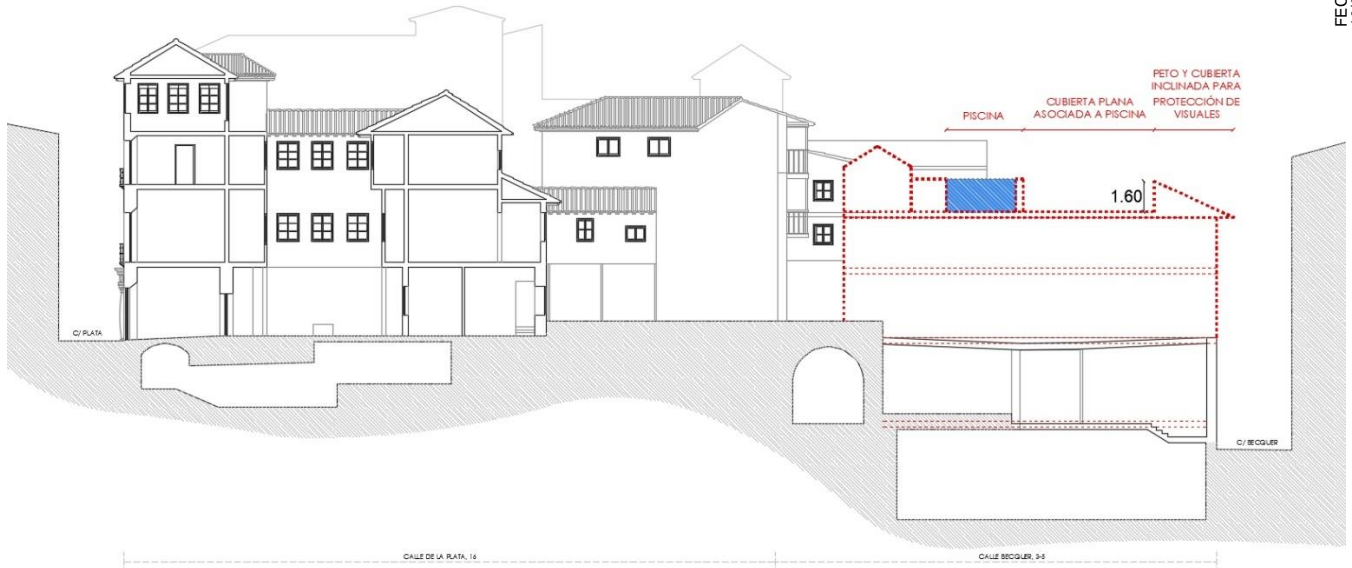
NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente con el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.inhctbo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1D2F4F86563E9D040B6

Parcela	Superficie cubierta (m2)	Cubierta plana existente (m2)	Cubierta plana existente a mantener (Em) (m2)	Cubierta plana nueva (N) (m2)	TOTAL (m2) CUBIERTA PLANA EN PROYECTO (Em+N)
25280-04	121.35	32.61	0.00	19.72	
25280-07	46.01	0.00	0.00	0.00	
25280-08	113.46	0.00	0.00	0.00	
25280-09	275.77	0.00	0.00	0.00	
25280-10	168.65	0.00	0.00	137.74	
25280-12	94.21	0.00	0.00	15.35	
25280-14	373.46	33.00	0.00	0.00	
25280-35	229.75	44.25	24.02	0.00	
25280-36	227.81	17.69	0.00	0.00	
25280-37	238.20	0.00	0.00	0.00	
25280-42	81.47	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>	<b>1970.14</b>	<b>127.55</b>	<b>Em=24.02</b>	<b>N=172.81</b>	<b>Em+N=196.83</b>

Se computan para el total de cubiertas planas, las cubiertas planas existentes a mantener (Em =24.02m2) y las cubiertas planas proyectadas para nuevas instalaciones y terraza con piscina (N=172.81m2). Se obtiene un **total de cubiertas planas de 196.83m2**, no superando el límite establecido por el PECHT del 10% del total de cubiertas (197m2).

Para la correcta integración de la cubierta plana en la configuración de cubiertas del ámbito, se propone un remate de peto con cubierta inclinada hacia calle de los Bécquer, como se indica en la siguiente sección del conjunto, de manera que no se perjudique las visuales desde la vía pública o edificaciones anexas.



NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D1C0C2Z1Y2ZFA956543E9D40B6  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 PUESTO DE TRABAJO:

### 3.4. Propuesta del PERI: Aumento puntual de altura de edificación.

La altura de edificación se regula mediante el Instrumento de desarrollo de Planeamiento llamado Estudio de Detalle, cuya función principal es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente. En este sentido, el presente Plan Especial de Reforma Interior se considera un documento de orden superior al Estudio de Detalle, con lo que se recoge en este propio documento el contenido del Estudio de Detalle

La implantación del futuro uso hotelero en el conjunto de inmuebles de afección del PERI, implica un nuevo sistema de comunicaciones común a todos los inmuebles. De este modo se plantean núcleos de comunicación vertical en los puntos considerados de menos afección arqueológica. Para garantizar el acceso a los núcleos de comunicación y el cumplimiento del CTE-DB-SUA, y el CTE-DB-SI, se SOLICITA la elevación puntual de tres alturas, a cuatro alturas, de volúmenes puntuales y localizados en las parcelas 25280-10 y 28280-42, para garantizar el acceso y evacuación mediante dos salidas de planta del volumen situado en cuarta altura en Callejón de San Ginés 6, (25280-14). Tratándose esta solicitud de una medida puntual y acotada, sin ocasionar perjuicios ambientales ni suponer un impacto visual, situándose dicho espacio conector en el fondo de parcela, distanciado de la vía pública, así como de las edificaciones de propiedad ajena.

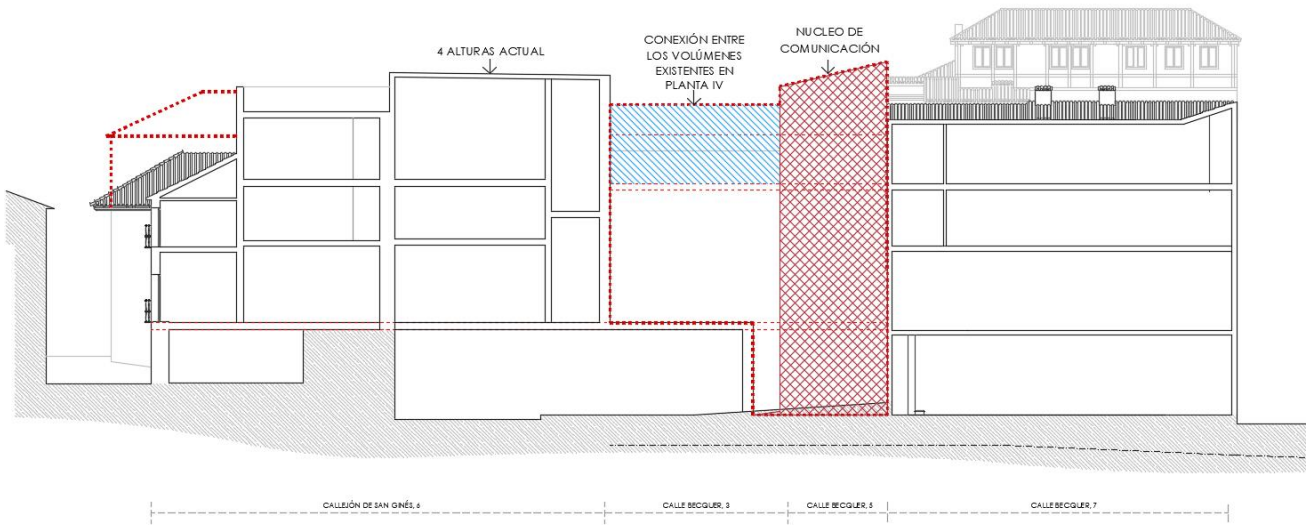
Los torreones de ascensores que sobresalgan por encima de la altura permitida en el PECHT tendrán un impacto mínimo, rematándose con vidrio. Los casetones de escalera serán inclinados, ajustando la altura mínima para salvar la cabezada en dicho tramo.



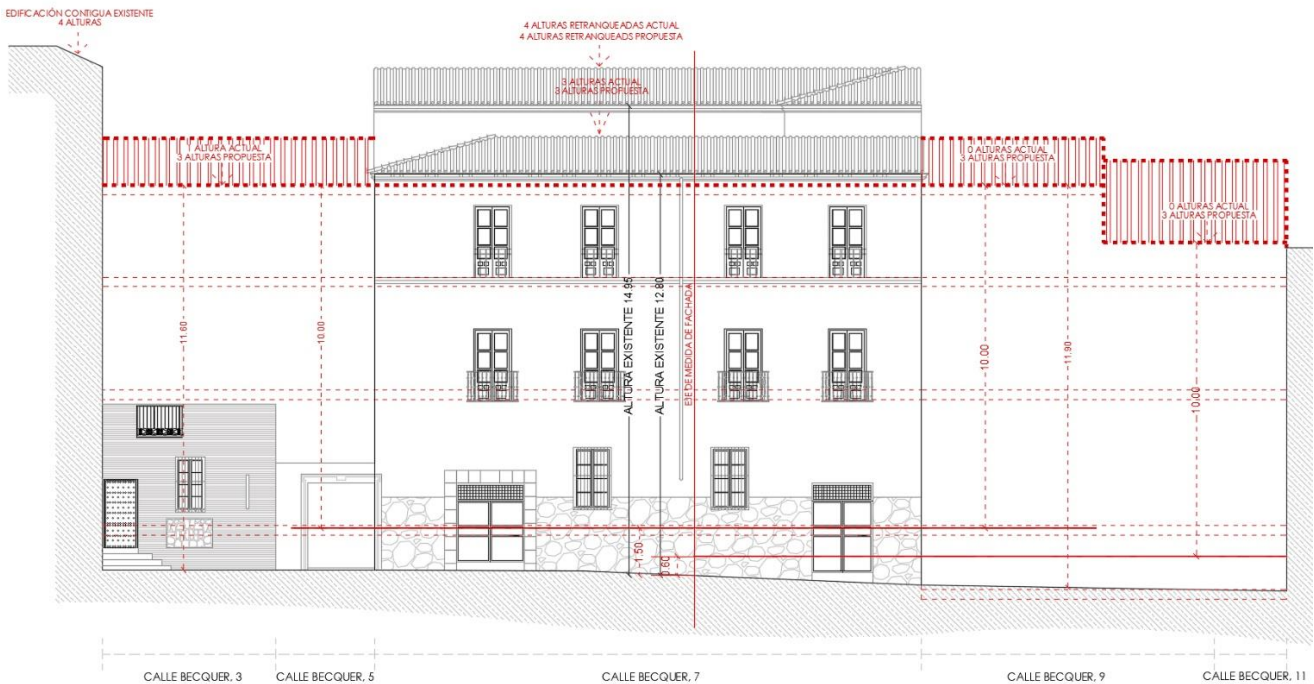
ALTIMA MÁXIMA EDIFICACIÓN PROPIETA PERI --- AFECIÓN PERI TRES ALTURAS CUATRO ALTURAS CUATRO ALTURAS PROPIETA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1D2F2F95653F3D040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B





Se ajusta la cota de referencia de planta baja en los inmuebles: Callejón de San Ginés 6 (25280-14) y Callejón de San Ginés 2 (25280-12), amparándose en el artículo 2.11 del PECHT, debido al fuerte desnivel que soporta esta vía pública, situando la cota de referencia de medida desde el punto medio de fachada en su encuentro con la rasante a 0.60 metros sobre la rasante.



En el caso de la fachada a Calle de los Bécquer, se precisa **ajustar la cota de referencia de planta baja** de la siguiente manera: Se contemplan los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la Calle de los Bécquer como una única fachada, para dar una respuesta conjunta a la composición del alzado. Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma (**25280-10, 25280-42, 25280-09, 25280-08 y 25280-07**). Para tomar el punto de referencia de medida de planta baja se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección I-I', el desnivel existente es de 6.59 m.

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

Firmado Digitalmente em el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.inhctel.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z72F2F4956543E3D40B6

Además, este conjunto de fachadas cuenta con una edificación protegida, cuya altura de alero respecto al nivel de calle es de 12.80 m. Por estas circunstancias, para los números 25280-10 y 25280-42 se ajusta la cota de referencia de planta baja, a 1.50 m. sobre el nivel de rasante, y el alero de dichas edificaciones se establece a 10.00 m sobre esta cota de referencia, para adecuar las edificaciones a la existente. En el número 28280-08 se propone realizar esta misma cota de referencia a 1.50 m de planta baja, y generar un escalonamiento en la cubierta, para adecuarse a la cornisa del edificio anexo, para el número 28280-07 se propone una cota de referencia de planta baja de 0.60 m, absorbiendo el escalonamiento de cubierta propuesto.

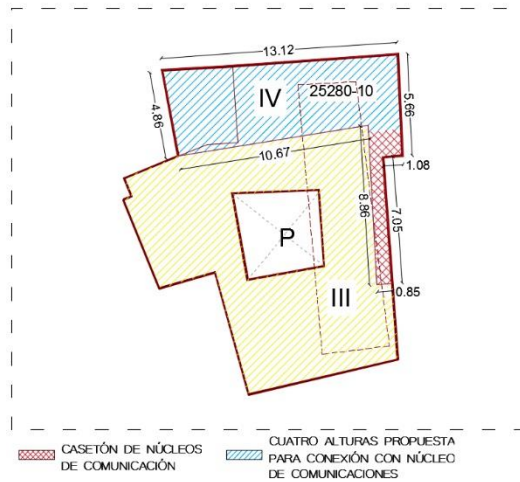
**Edificación existente en Calle de los Bécquer 3-RC: 25280-10:**

Altura permitida PECHT: Tres alturas sobre rasante.  
 Altura propuesta PERI: Tres alturas sobre rasante de manera general, con zona acotada según figura a cuatro alturas, para dar accesibilidad a la parcela 25280-14 (Callejón de San Ginés 6) y dotarla de dos salidas de planta. Cota de referencia de planta baja: Por el Artículo 2.11 apartado 2.b se mide 60cm a partir de la rasante de la calle. Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 10.60 m en volumen a III alturas sobre rasante.

Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma, para ofrecer una respuesta conjunta de la composición del alzado. Para ello se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección I-I', el desnivel existente es de 6.59 m., por ello se dispone del punto de referencia de planta baja a 1.50 m. sobre el nivel de rasante, medido en el eje del conjunto de fachadas. La altura total de cornisa respecto la rasante es de 11.60 m.

Se considera al conjunto de edificaciones objeto de estudio como una única entidad, la propiedad se compromete a la unificación de propiedades del conjunto de inmuebles. Se considera así mismo la fachada de los inmuebles 25280-07, 25280-08, 25280-09, 25280-10, 25280-42, pertenecientes a los inmuebles cuya fachada principal se encuentra en la calle de los Bécquer como una única fachada, aplicando los condicionantes de altura y puntos de medida de PECHT en el conjunto como una única unidad.

AMPLIACIÓN SUPERFICIE EN IV ALTURA			
SUPERFICIE CONSTUIDA ACTUAL (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA LA EDIFICABILIDAD (PECHT)	SUPERFICIE AMPLIACIÓN PARA NÚCLEO COMUNIC.	SUPERFICIE AMPLIACIÓN PARA CONEXIÓN
231.83 m <sup>2</sup>	448.68 m <sup>2</sup>	8.50 m <sup>2</sup>	55.10 m <sup>2</sup>



NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.inhctob.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDDCZ7DZFA956543ED040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

### Parcela en Calle de los Bécquer 5-RC: 25280-42:

Altura permitida PECHT: Tres alturas sobre rasante.

Altura propuesta PERI: Tres alturas sobre rasante de manera general, con zona acotada según figura a cuatro alturas, para dar accesibilidad a la parcela 25280-14 (Callejón de San Ginés 6) y dotarla de dos salidas de planta.

Cota de referencia de planta baja: Por el Artículo 2.11 apartado 2.b se mide 60cm a partir de la rasante de la calle.

Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 10.60 m en volumen a III alturas sobre rasante.

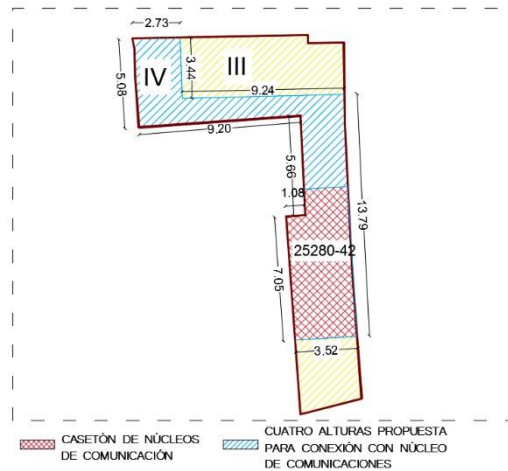
Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma, para ofrecer una respuesta conjunta de la composición del alzado. Para ello se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección I-I', el desnivel existente es de 6.59 m., por ello se dispone del punto de referencia de planta baja a 1.50 m. sobre el nivel de rasante, medido en el eje del conjunto de fachada. La altura total de cornisa respecto la rasante es de 11.60 m.

Se considera al conjunto de edificaciones objeto de estudio como una única entidad, la propiedad se compromete a la unificación de propiedades del conjunto de inmuebles. Se considera así mismo la fachada de los inmuebles 25280-07, 25280-08, 25280-09, 25280-10, 25280-42, pertenecientes a los inmuebles cuya fachada principal se encuentra en la calle de los Bécquer como una única fachada, aplicando los condicionantes de altura y puntos de medida de PECHT en el conjunto como una única unidad.

El Artículo 2.11 del PECHT indica:

1. La 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 el caso de que la parcela esté edificada la cota será la de planta baja existente.
  - b) Se podrá ajustar en la primera crujía en más menos (60) centímetros para adaptarse al terreno en el interior de la 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 de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros.
3. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de cubierta, inmediatamente por encima del último forjado.
4. La regulación de alturas máximas según el número de plantas señaladas será:
  - Edificación de una planta: Altura 4 metros
  - Edificación de dos plantas: Altura 7 metros
  - Edificación de tres plantas: Altura de 10 metros

AMPLIACIÓN SUPERFICIE EN IV ALTURA			
SUPERFICIE CONSTRUÍDA ACTUAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA LA EDIFICABILIDAD (PECHT)	SUPERFICIE AMPLIACIÓN PARA NÚCLEO COMUNIC.	SUPERFICIE AMPLIACIÓN PARA CONEXIÓN
0.00 m <sup>2</sup>	319.46 m <sup>2</sup>	29.00 m <sup>2</sup>	35.00 m <sup>2</sup>

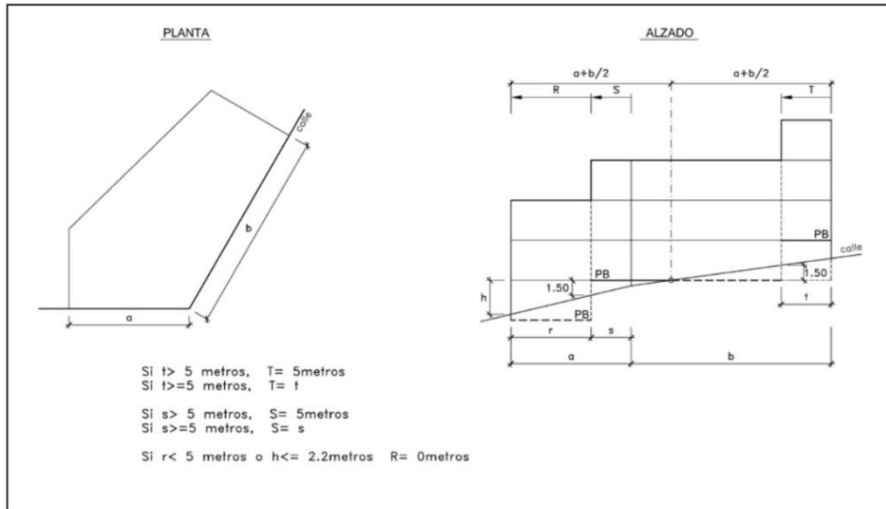


FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
PUESTO DE TRABAJO:  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seste.incltcd.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD1D0C2Z1D2F2F058543E9D40B6

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

- Edificación de cuatro plantas: Altura de 13 metros

8. Cuando en una misma parcela concurren 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 igual o superior al 30% entre dichos puntos, se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja...con el objetivo de conseguir la mejor adaptación a su entorno.



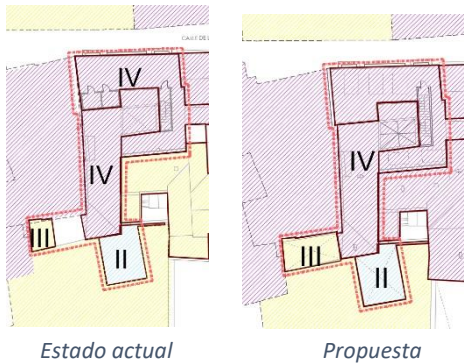
- Las alturas propuestas por el PECHT para el resto de edificaciones se resumen en la siguiente tabla:

Parcela	Altura máx. cornisa
25280-04	13.00 metros
25280-07	10.00+0.60 metros (*)
25280-08	10.00+0.60 metros (****)
25280-09	12.80 metros (existente)
25280-10	10.00+1.50 metros (***)
25280-12	10.00 + 0.60 metros (*)
25280-14	10.00+0.60 metros (*)
25280-35	13.90 metros (existente)
25280-36	13.45 metros (existente)
25280-37	13 metros
25280-42	10.00+1.50 metros (***)

- En las edificaciones existentes prevalece la altura máxima construida desde la cota de referencia en planta baja y el arranque de las cubiertas
- (\*) La altura de las edificaciones, tendrán una altura máxima de 10.00 metros, ya que la altura permitida de edificaciones es de 3 alturas, además, y justificándose en el artículo 2.11 del PECHT, apartado 8, debido al desnivel interior de parcela, se añade 0.60 metros a la altura superior de planta baja, respecto al nivel de encuentro del punto medio de la fachada con la rasante. Obteniendo así una **altura desde la rasante hasta la cornisa de 10.60 metros**.
- (\*\*\*) La cota de referencia de medida de planta baja para la altura de cornisa se considera en el punto medio del conjunto de fachadas, y a una distancia de 0.60 m, aludiendo al artículo 2.11 del PECHT, por superar un desnivel entre calles superior a 6 metros (ver sección I-I') y ajustarse además para dar una respuesta integral de adaptación al entorno.
- (\*\*\*) La cota de referencia de medida de planta baja para la altura de cornisa se considera en el punto medio del conjunto de fachadas, y a una distancia de 1.50 m, aludiendo al artículo 2.11 del PECHT, por superar un desnivel entre calles superior a 6 metros (ver sección I-I') y ajustarse además para dar una respuesta integral de adaptación al entorno.
- (\*\*\*) La cota de referencia de medida de planta baja para la altura de cornisa se considera en el punto medio del conjunto de fachadas, y a una distancia de 1.50 m, aludiendo al artículo 2.11 del PECHT, por superar un desnivel entre calles superior a 6 metros (ver sección I-I') y ajustarse además para dar una respuesta integral de adaptación al entorno. -Se genera un escalonamiento de cubierta, ajustándose a una cota de referencia de planta baja de 0.60 en la parte inferior del escalonamiento.



- **Edificación existente en Calle de la Plata 14-RC:25280-35:**



Altura actual: Cuatro plantas sobre rasante, con una crujía en interior de parcela de dos alturas.  
 Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente  
 Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta:  
 La existente 13.90m

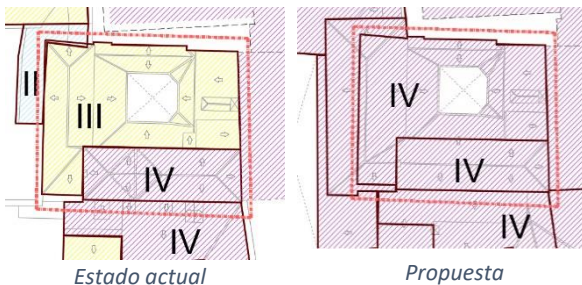
- **Edificación existente en Calle de la Plata 16-RC:25280-36:**



Altura actual: Cuatro plantas sobre rasante en crujía a Calle de la Plata, Una altura de tres plantas sobre rasante en el interior de parcela. Un cuerpo anexo de dos alturas.

Altura propuesta: Cuatro alturas en toda la edificación con crujía interior en dos y tres alturas. El plano H.2.7 del PECHT permite esta actuación.  
 Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente  
 Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta:  
 La existente 13.45m

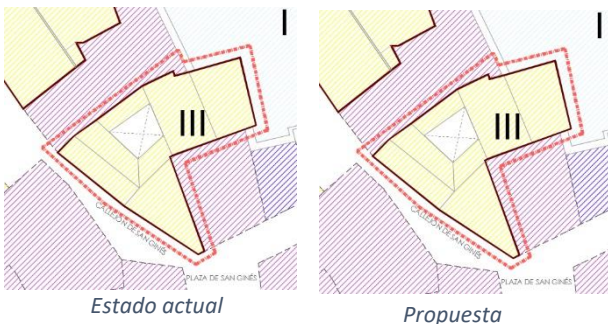
- **Edificación existente en Callejón de los Husillos 2-RC:25280-37:**



Altura actual: Cuatro plantas sobre rasante en crujía Sur, y tres plantas sobre rasante en crujía colindante con Callejón de los Husillos

Altura propuesta: Cuatro alturas en toda la parcela, estando permitido por el plano H.2.7 del PECHT  
 Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente  
 Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 13,00 m.

- **Edificación existente en Callejón de San Ginés 2-RC:25280-12:**



Altura actual: Tres alturas sobre rasante en toda la edificación existente.

Altura propuesta: Tres alturas sobre rasante en toda la edificación existente.

Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente.

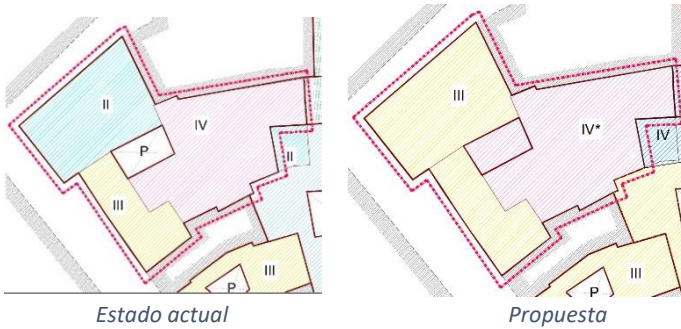
Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 10.60 m. La cota de referencia de medida de planta baja para la altura de cornisa se considera en el punto medio del conjunto de fachadas, y a una distancia de 0.60 m, aludiendo al artículo 2.11 del

PECHT, por superar un desnivel entre calles superior a 6 metros (ver sección I-I') y ajustarse además para dar una respuesta integral de adaptación al entorno.

NOMBRE: PASTOR MUNOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUNOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 4507711D1D0C2Z7D2E2F0965543E9D40B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B



- **Edificación existente en Callejón de San Ginés 6-RC: 25280-14:**



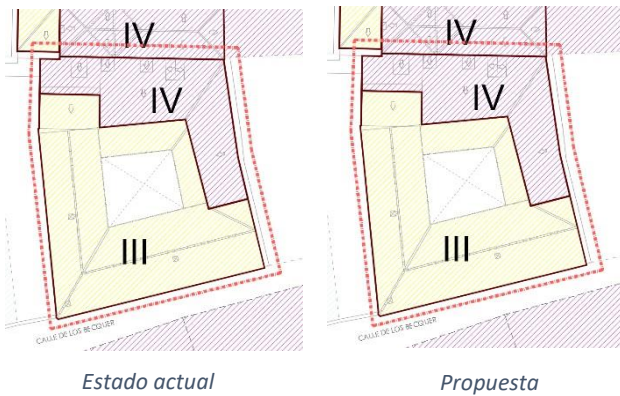
Altura actual: Dos alturas sobre rasante en la crujía norte de la parcela. Tres alturas sobre rasante en crujía oeste, el resto de parcela cuenta con cuatro alturas.

Altura propuesta: Elevación a tres alturas de la crujía norte. El resto de parcela mantiene sus alturas.

Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente. Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 10.60 m. La cota de

referencia de medida de planta baja para la altura de cornisa se considera en el punto medio del conjunto de fachadas, y a una distancia de 0.60 m, aludiendo al artículo 2.11 del PECHT, por superar un desnivel entre calles superior a 6 metros (ver sección I-I') y ajustarse además para dar una respuesta integral de adaptación al entorno.

- **Edificación existente en Calle de los Bécquer 7-RC: 25280-09:**



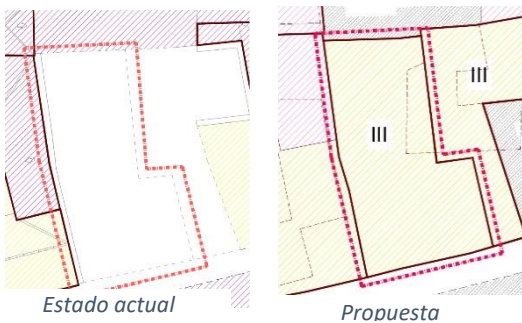
Altura actual: Cuatro plantas sobre rasante en sus crujías norte y este, y una altura de tres plantas sobre rasante en sus crujías sur y oeste.

Altura propuesta: Sin modificaciones respecto a la existente.

Cota de referencia de planta baja: Por el Artículo 2.11 apartado 2.a cota de planta baja existente.

Altura de edificación: La existente 12.80 metros en fachada frontal y 14.95 en el volumen a IV altura

- **Parcela en Calle de los Bécquer 9-RC: 25280-08:**



Altura actual: Terreno sin edificar

Altura propuesta: Tres alturas sobre rasante en toda la edificación existente.

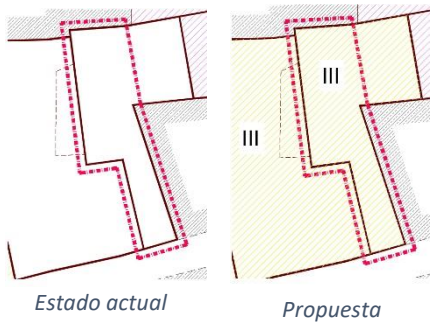
Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente.

Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 10.60 m

Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma, para ofrecer una respuesta conjunta de la composición del alzado. Para ello se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección I-I', el desnivel existente es de 6.59 m., por ello se dispone del punto de referencia de planta baja a 0.60 m. sobre el nivel de rasante, medido en el eje del conjunto de fachada. La altura total de cornisa respecto la rasante es de 11.90 m.

Se considera al conjunto de edificaciones objeto de estudio como una única entidad, la propiedad se compromete a la unificación de propiedades del conjunto de inmuebles. Se considera así mismo la fachada de los inmuebles 25280-07, 25280-08, 25280-09, 25280-10, 25280-42, pertenecientes a los inmuebles cuya fachada principal se encuentra en la calle de los Bécquer como una única fachada, aplicando los condicionantes de altura y puntos de medida de PECHT en el conjunto como una única unidad.

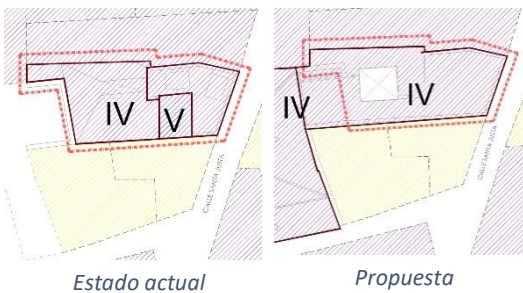
- **Parcela en Calle de los Bécquer 11-RC: 25280-07:**



Altura actual: Terreno sin edificar  
 Altura propuesta: Tres alturas en toda la parcela  
 Cota de referencia de planta baja: (Artículo 2.11 apartado 2.a) La de Planta Baja existente.  
 Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: 10.60m  
 Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma, para ofrecer una respuesta conjunta de la composición del alzado. Para ello se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección I-I', el desnivel existente es de 6.59 m., por ello se dispone del punto de referencia de planta baja a 0.60 m. sobre el nivel de rasante, medido en el eje del conjunto de fachada. La altura total de cornisa respecto la rasante es de 11.90 m.

Se considera al conjunto de edificaciones objeto de estudio como una única entidad, la propiedad se compromete a la unificación de propiedades del conjunto de inmuebles. Se considera así mismo la fachada de los inmuebles 25280-07, 25280-08, 25280-09, 25280-10, 25280-42, pertenecientes a los inmuebles cuya fachada principal se encuentra en la calle de los Bécquer como una única fachada, aplicando los condicionantes de altura y puntos de medida de PECHT en el conjunto como una única unidad.

- **Edificación existente en Calle de Santa Justa 3-RC: 25280-04:**



Altura actual: Cuatro alturas sobre rasante con un casetón de acceso a terraza en quinta altura.  
 Altura propuesta PERI: Cuatro alturas sobre rasante. No se modifica la altura propuesta por el PECHT  
 Cota de referencia de planta baja: Según el artículo 2a la cota de la planta baja existente.  
 Altura de edificación de cota referencia a arranque cubierta: Se aplica la que la normativa indica, siendo 13.00m

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seale.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1Z2F95653F3D940B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

### 3.5. Propuesta del PERI: Justificación de aumento de edificabilidad en un veinte por ciento 20% en inmuebles catalogados con nivel “P” de protección para usos terciarios hoteleros

La ordenanza de aplicación en el ámbito del PERI es la misma que la prevista para el resto del casco histórico, que corresponde con el artículo 2.15 del PECHT. En base a ella la edificabilidad para todas las parcelas asciende a:

- Parcelas menores de 60 de superficie. 1,00 m2 techo/m2 suelo.
- Parcelas entre 60 y 120 m2 de superficie. 0,88 techo/m2 suelo.
- Parcelas mayores de 120 m2 de superficie. 0,80 techo/m2 suelo.

El artículo 2.15 del PECHT, en su apartado 10 indica: “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”.

El artículo 2.15 del PECHT en su apartado 11 indica. “...se admite que los edificios considerados con nivel “p” de protección que se destinen a uso hotelero...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”.

El artículo 2.16 del PECHT indica que las plantas sótano no computarán a efectos de la aplicación de coeficientes de edificabilidad establecidos en el artículo 2.15 del PECHT, ni se limita el porcentaje de ocupación.

Debido a la implantación del nuevo uso terciario hotelero, objeto principal del presente PERI, y amparándose en el Artículo 2.15 del PECHT, se **SOLICITA** el aumento de la edificabilidad en un 20% en el inmueble catalogado con nivel “P” identificado con la referencia catastral **2528037VK1122H** situado en Callejón de los Husillos 2.

El resto de edificaciones catalogadas con nivel de protección “P”, dentro del ámbito del PERI, con referencias catastrales: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528009VK1122H, NO se amplía su edificabilidad en un 20% porque no se precisan dichas superficies para el futuro uso terciario hotelero.

A continuación, se detalla la información de la edificabilidad resultante y de cómo se aplica el aumento a la edificabilidad actual.

Callejón de los Husillos 2-RC: 2528037VK1122H:

Superficie parcela topográfica: 210,47m2

Superficie topográfica construida actual: 746,20m2

**Edificabilidad PECHT:** 210,47 x 3.2 =673,50m2; +20%=808,20m2; →**808,20m2**

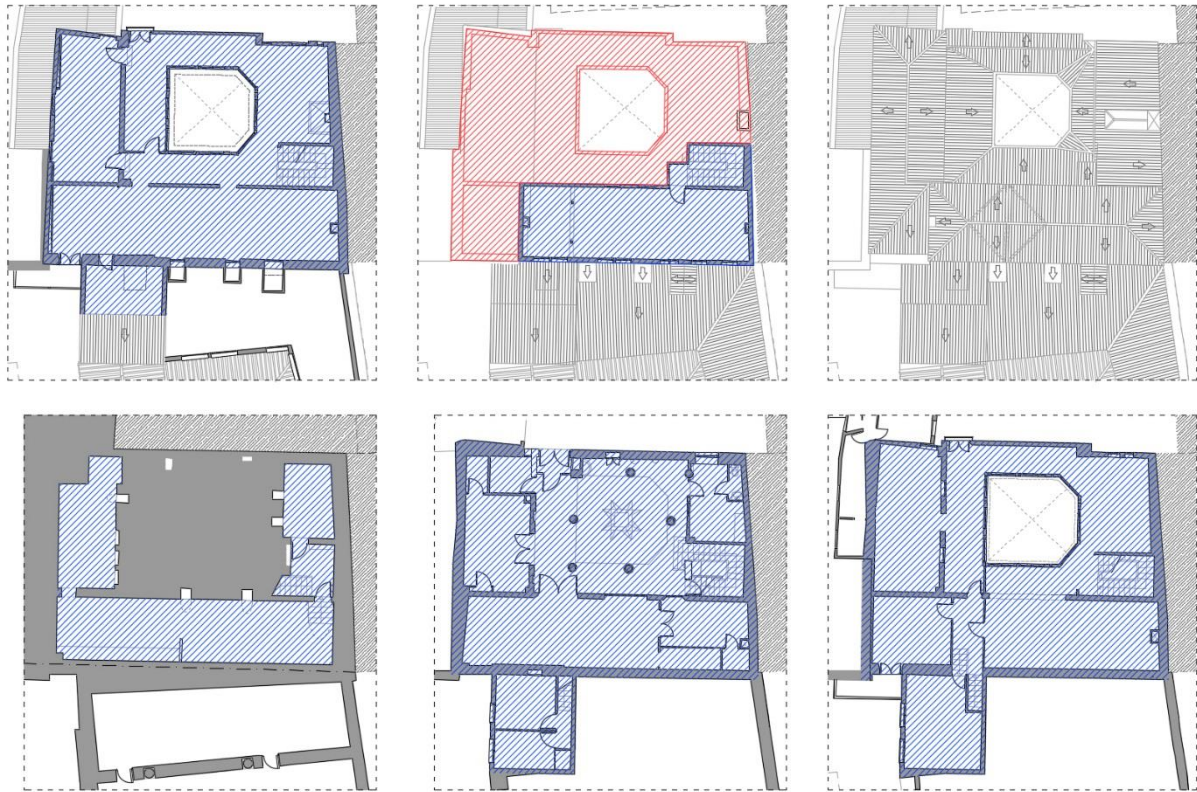
**La superficie construida (673,50m2) no agota la edificabilidad permitida por el PECHT (808,20m2), con lo cual se propone un aumento de la edificabilidad a 808,20m2**

EDIFICABILIDAD SEGÚN PECHT	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL (TOPOGRÁFICA)	AUMENTO EDIFICABILIDAD DEL 20% CATÁLOGO “P”	EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN PERI
673,50 m2	746,20 m2	134,70 m2	<b>808,20m2</b>

La edificabilidad total permitida por el PECHT en el inmueble con referencia catastral 2528037VK1122H es de 673,50m2. El presente PERI respeta dicha edificabilidad, sin embargo, se propone y justifica, respaldándose en el artículo 2.15 del PECHT, aumentar la edificabilidad en un 20% en EL inmueble catalogados con nivel “P” de protección Patrimonial con referencia catastral 2528037VK1122H. De este modo, el incremento de edificabilidad corresponde a 134,70m2 sobre el conjunto, resultando de esta manera una edificabilidad total de 808,20m2.

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0CZ7DZFA958533ED040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B





Áreas de Superficies construidas

LEYENDA	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL
	SUPERFICIE CONSTRUIDA AUMENTO DEL 20%

El incremento de edificabilidad será implantado a la edificación existente y en caso de supresión de los usos hoteleros se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

La superficie a aumentar se proyecta en la planta superior, desmontando la cubierta y volviéndola a montar una altura por encima de la actual. Situación además permitida por el PECHT en cuanto a alturas de la edificación, que da a este inmueble una altura de cuatro plantas sobre rasante.

El resto de inmuebles se acogen al PECHT para definir su edificabilidad, quedando recogido en la siguiente tabla la superficie máxima propuesta:

Parcela	Superficie Parcela m2s	Altura máxima	Superficie PECHT m2c	Superficie actual m2c	Superficie máxima m2c
25280-04	132,19	III(*)	(x2,4) = 317,26	341,16	341,16
25280-07	67,02	III	(x3x0,88) =176,93	35,52	176,93
25280-08	123,30	III	(x2,4) = 295,92	9,37	295,92
25280-09	285,01	III(*)	(x2,4) = 684,02	977,74	977,74
25280-10	186,95	III	(x2,4) = 448,68	231,83	448,68
25280-12	103,75	III	(x3x0,88) = 273,90	279,39	279,39
25280-14	355,76	III	(x2,4) = 853,82	967,52	967,52
25280-35	191,02	IV	(x3,2) = 611,26	623,94	623,94
25280-36	389,30	IV	(x3,2) = 1.245,76	885,97	1.245,76
25280-37	210,47	IV	(x3,2) = 673,50	746,20	(+20%) = 808,20
25280-42	133,11	III	(x2,4) = 319,46	0,00	319,46
<b>Total</b>	<b>2.177,88</b>		<b>5.900,53</b>	<b>5098,64</b>	<b>6.484,70</b>

(\*) La altura permitida según el PECHT tal y como se indica es de tres alturas sobre rasante, sin embargo, la realidad construida actual es de cuatro alturas sobre rasante.

## NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

### 1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

### 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indicaba en la memoria el PERIM se ajusta a la ordenación estructural ya que se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que propone la modificación de la ordenación detallada del POM, por los siguientes motivos:

- **Modificación de los usos pormenorizados.**
- **Modificación puntual de la altura de edificación.**
- **Aumento de edificabilidad del 20% en edificación con nivel "P" de protección.**
- **Agrupar la superficie de cubierta plana permitida.**

### 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Estas normas no se recogen en el presente PERI ya que no se prevé obra de urbanización en su ámbito.

### 4. CONDICIONES DE DESARROLLO

No es necesario establecer normas de desarrollo de esta zona ya que se trata de un suelo urbano consolidado, por lo que será de aplicación la ordenanza directamente.

**No obstante, lo anterior, y dando respuesta al apartado h) del punto 11 del informe del Arquitecto Municipal de fecha 27 de febrero de 2020, dado que nos encontramos ante una futura actuación por ejecución directa a través del correspondiente Proyecto de Ejecución material, previo a la posible tramitación del mismo, será indispensable e ineludible que el promotor de la actuación acredite de forma fehaciente la titularidad de la totalidad de los inmuebles incorporados en el ámbito de actuación de este Plan Especial, y ello debido a la existencia de propiedades de titularidad pública en el ámbito de actuación.**

#### 4.1. El PERIM propone:

**El presente PERI asume todas las normas derivadas del planeamiento específico en el PECHT de Toledo, a excepción de:**

1. La definición e **IMPLANTACIÓN de los USOS** pormenorizados:

Implantación de **USO TERCIARIO HOTELERO (TH)** en las once parcelas de sobre las que influye el presente PERI, identificadas con las siguientes referencias catastrales: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, 2528010VK1122, 2528042VK1122H, 2528009VK1122H, 2528008VK1122H, 2528007VK1122H, 2528004VK1122H.

2. **SE HARÁN AGRUPACIONES DE CUBIERTA SEGÚN NECESIDADES DE LA ACTIVIDAD.**

AGRUPACIÓN DE la superficie permitida de CUBIERTA PLANA en una misma terraza para el desarrollo de las actividades específicas del futuro uso hotelero, concentrándose en el interior de la parcela, respetando fachadas, aleros, patios, y cualquier tipo de implicaciones estéticas con el entorno edificado.

3. **Modificación puntual de ALTURA DE EDIFICACIÓN** en las parcelas con referencia catastral 2528010VK1122H correspondiente a Calle de los Bécquer 3, y 2528042VK1122H correspondiente a Calle de los Bécquer 5, aumentando sus alturas en una superficie de 63.82m<sup>2</sup> y 63.58m<sup>2</sup> respectivamente para que todos los inmuebles cuenten con las condiciones de evacuación

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C32094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C32094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: <https://seate.incluido.es>

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.incluido.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D1C0CZ7DZFA956543E9D40B6



óptimas propuestas por el CTE, sin que estas superficies adicionales agoten la edificabilidad permitida por el PECHT para estos inmuebles.

De igual manera se **ajusta la cota de referencia de planta baja** amparándose en el artículo 2.11 del PECHT, situando la cota de referencia de medida desde el punto medio de fachada en su encuentro con la rasante a 0.60 metros sobre la rasante en los inmuebles: Callejón de San Ginés 6 (25280-14) y Callejón de San Ginés 2 (25280-12), sin que esta circunstancia genere modificaciones en el aprovechamiento ni edificabilidad de ambos inmuebles, suponiendo exclusivamente un aumento en la altura del alero de fachada.

En el caso de la fachada a Calle de los Bécquer, se precisa **ajustar la cota de referencia de planta baja** de la siguiente manera: Se toma como punto de referencia base para la medida de la cornisa, el punto medio de fachada del conjunto de fachadas de calle de los Bécquer, incluyendo los números 3, 5, 7, 9 y 11 de la misma (**25280-10, 25280-42, 25280-09, 25280-08 y 25280-07**), para ofrecer una respuesta conjunta de la composición del alzado. Para ello se alude al Artículo 2.11 del PECHT donde en su apartado 8 se indica que cuando en una parcela concurren diferencias de nivel de seis metros o más se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja con el objetivo de mejor adaptación a su entorno. De esta manera, como se puede observar en el plano 6, sección I-I', el desnivel existente es de 6.59 m.

Además, este conjunto de fachadas cuenta con una edificación protegida, cuya altura de alero respecto al nivel de calle es de 12.80 m. Por estas circunstancias, para los números 25280-10 y 25280-42 se ajusta la cota de referencia de planta baja, a 1.50 m. sobre el nivel de rasante, y el alero de dichas edificaciones se establece a 10.00 m sobre esta cota de referencia, para adecuar las edificaciones a la existente. En los números 25280-08 y 25280-07 se propone realizar esta misma cota de referencia y generar un escalonamiento en la cubierta, para adecuarse al entorno, bajando la cota de referencia sobre el nivel de rasante a 0.60 m.

**4.-Modificación de la EDIFICABILIDAD** en los términos permitidos por el PECHT, aumentando la edificabilidad **en un 20% en el edificio catalogado con nivel "P"** con referencia catastral 2528037VK1122H situado en Callejón de los Husillos 2, amparándose en el Artículo 2.15 apartado 10 del PECHT suponiendo un incremento de la edificabilidad en 134.70m<sup>2</sup>.

En caso de supresión del uso hotelero se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el PECHT.

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

#### **4.2. Las propuestas del PERIM se realizan en el ámbito de:**

- Las parcelas de referencias catastrales: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528009VK1122H. Que cuentan con **edificaciones existentes catalogadas con nivel "P"** de protección, que garantiza la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble. Con una **superficie de parcelas de 1.075,80m<sup>2</sup>**, una **superficie construida a rehabilitar de 3.233,85m<sup>2</sup>**, una **superficie a incrementar por aumento del 20% en inmueble 25280-37 de 134,70m<sup>2</sup>**.
- Las parcelas de referencias catastrales: 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, 2528010VK1122H, 2528004VK1122H. Que cuentan con **edificaciones existentes sin valor patrimonial específico**. Tienen una **superficie de parcelas de 778,65m<sup>2</sup>** y una **superficie construida a rehabilitar de 1.819,90m<sup>2</sup>**
- Las parcelas de referencias catastrales: 2528042VK1122H, 2528008VK1122H, 2528007VK1122H. **No cuentan con ninguna edificación**. Tienen una **superficie de parcelas de 323,43m<sup>2</sup>** y una **superficie máxima a construir de 792,32m<sup>2</sup>**

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0CZ7D72FA95653333D40B6  
PUESTO DE TRABAJO:  
FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

#### 4.3. Las condiciones para la intervención en la edificación son:

1. Obras de nueva planta: 2528042VK1122H, 2528008VK1122H, 2528007VK1122H.

Cuyo objetivo es la construcción de los solares vacantes. Las obras realizadas en estas parcelas deberán cumplir con las condiciones descritas en el Título II del PECHT “Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo”.

2. Obras de intervención en edificaciones sin valor patrimonial: 2528012VK1122H, 2528014VK1122H, 2528010VK1122H, 2528004VK1122H.

Se permiten en estas edificaciones las obras de conservación, consolidación, restauración, acondicionamiento, reestructuración y demolición. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en el Título II del PECHT “Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo”, las particulares del Sector Monumental, y en todo caso se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características generales de su ambiente.

3. Obras de reestructuración edificatoria: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528009VK1122H.

Se permiten obras de acondicionamiento de los edificios con nivel “P” cuando puedan destinarse a USO TERCARIO HOTELERO (TH) con respeto riguroso de la morfología y preservación del edificio. Se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando los valores patrimoniales objeto de protección.

4. Para formar parte del Patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en el 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 Ordenanzas Municipales.

La intervención arqueológica regulada será de aplicación en el ámbito afectado por el PECHT, ya que todo él es susceptible de ofrecer indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o restos arqueológicos. Todas las parcelas sobre las que actúa el presente PERIM se encuentran en el ámbito de afección del PECHT, por lo que CUALQUIER INTERVENCIÓN ESTA SUJETA A INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.

#### 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las normas generales previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

#### 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

En el ámbito de este PERI será de aplicación las Ordenanzas del PECHT.

#### 7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial las parcelas con referencia catastral 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528009VK1122H cuentan con edificios con grado de protección “P”.

El resto de parcelas no tienen valor patrimonial específico.

## APÉNDICE INFORMATIVO SOBRE REQUERIMIENTO 285/2020 DEL 09/03/2020

En contestación al Requerimiento recibido por parte de la Oficina de Servicios Técnicos de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, con fecha 9 de marzo de 2020 y cuyo número de expediente es 2815/2020; se implementa este apéndice informativo donde se indican los apartados de este documento a remitirse para cada uno de los apartados solicitados en el requerimiento. De esta manera el requerimiento queda contestado de la siguiente forma:

- a) Se deberán ajustar las superficies de las parcelas 25280-10 y 25280-42 a las indicadas en el cuadro global de la memoria, de forma que la superficie no supere los 6.484,70 m<sup>2</sup>.

Se ha detectado el error existente en el cuadro de superficies (Comparativa de superficies PECHT y propuesta PERI) incluido en el plano PE05, corrigiéndolo, tal y como aparece en el cuadro de superficies de la página 35 de esta memoria.

- b) Se deberá aportar plano refundido H.2.7. del vigente Plan Especial en el que se reajuste adecuadamente la línea divisoria de las alturas en la manzana 25280

Se incluye en la documentación gráfica aportada el plano requerido que modifica al plano H.2.7. del vigente Plan Especial.

- c) Se debe justificar la existencia de las cuatro plantas en las parcelas en las que no se recogen en la documentación catastral.

Esta situación sucede en los inmuebles existentes 25280-37 (Callejón de los Husillos 2), y 25280-09 (Calle de los Bécquer 7)

Para justificar la existencia de la cuarta planta en estas edificaciones se ha realizado un levantamiento topográfico del estado actual realizado por la oficina ABSCISA Ingeniería Geomática y Topográfica, cuyo informe se adjunta a este documento en el Anexo 2.

- d) Se debería aportar un plano de cubierta en el que se justifique la zona de azotea en la que se prevé un porcentaje superior al marcado en el PECHT, con el fin de que sea valorado adecuadamente.

En la documentación gráfica adjunta se aporta plano PE09, donde se indica la superficie de cubierta plana transitable que se solicita mediante este PERI

- e) Se deben reajustar algunas alturas físicas en las calles de San Ginés y Bécquer

En la página 32 de este documento se determina como se han ajustado las alturas máximas de cornisa atendiendo a los criterios impuestos por el PECHT, así como a la geometría de las edificaciones existentes. Se aporta cuadro de alturas máximas para cada edificación.

- f) Se debería describir el emplazamiento de las posibles infraestructuras eléctricas para el futuro hotel.

En el plano PE09 de la documentación adjunta aportada, se indican las cubiertas donde se prevé la implantación de dichas infraestructuras de instalaciones.

- g) El Plan deberá incorporar un Estudio de Sostenibilidad Económica.

Se adjunta en Anexo 3 dicho documento solicitado.

- h) Dado que dentro del ámbito del Plan Especial existen distintas propiedades, una de ellas de titularidad municipal, se debería especificar en el documento el régimen de las mismas para el desarrollo posterior.

En el apartado 4. "Condiciones de desarrollo" de la página 36 de esta memoria, se responde a esta recomendación.

- i) Con respecto a los anexos de contaminación acústica y movilidad se deberían informar por el Servicio de Obras e Infraestructuras, y por la Policía Municipal.

Nos encontramos a la espera del Informe de movilidad

## APÉNDICE INFORMATIVO SOBRE INFORME MUNICIPAL EMITIDO EL 06/07/2020

En contestación al “Informe sobre el Plan Especial de Reforma Interior de Modificación de la Ordenación detallada para la adecuación de diversas parcelas incluidas en la manzana catastral 25280” recibido por parte de la Oficina de Servicios Técnicos de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, con fecha 6 de julio de 2020 redactado y firmado por el Arquitecto Municipal D. Juan José Gómez-Luengo Conde; se implementa este apéndice informativo donde se indican los apartados de este documento a remitirse para cada uno de los apartados solicitados en el informe. Subsanando de esta manera los errores detectados.

a) Se debe adecuar el perímetro exterior del ámbito en la totalidad de los documentos gráficos conforme al levantamiento topográfico efectuado.

Se ha detectado errores en las tablas de superficies del plano PE-05, subsanando dicho error y adecuándolo a las superficies resultantes del levantamiento topográfico anexo.

b) Se debe corregir el plano de cubiertas incorporado con la identificación y cuantificación de las azoteas existentes y proyectadas justificando el porcentaje con respecto al total de cubiertas.

Se ha modificado el punto 3.3 “PROPUESTA DEL PERI, AGRUPACIÓN DE SUPERFICIE DE CUBIERTA PLANA” de este documento.

Se han actualizado las superficies de cubierta a la realidad existente, indicando las superficies de cubiertas planas existentes, las superficies de cubiertas planas existentes a eliminar, y las superficies de cubierta plana existente a mantener. Se indican a su vez las nuevas cubiertas planas proyectadas tanto para instalaciones como para el uso hotelero de piscina con solárium en cubierta. Completando un paquete total de superficie de cubiertas planas existentes a mantener como nuevas cuyo valor sea inferior o igual al 10% de la superficie total de cubiertas. Se adjunta en la página 27 de este documento una tabla resumen donde se indican las superficies de cubierta. Dicha tabla también se adjunta en el plano PE-09

c) Se debe reajustar las alturas físicas previstas en los inmuebles sitos en el callejón de San Ginés y Calle de los Bécquer.

Se han reajustado las alturas de cornisa de todas las edificaciones nuevas y edificaciones a ampliar a las alturas permitidas por el PECHT y al ajuste de referencia de planta baja solicitado, como se puede comprobar en los planos PE-06 y PE-07, así como en el apartado 3.4 de este documento.

d) Se deberá corregir el Informe de Sostenibilidad Económica en los términos indicados en el cuerpo de este informe.

Se han corregido las erratas de redacción detectadas. Igualmente se ha actualizado la tabla de superficies a las superficies indicadas en el levantamiento topográfico anexo.

Se ha corregido el error de cálculo de la Tasa por la Tramitación de la Licencia de Obras, aplicándose los baremos de la Ordenanza fiscal 8 “Licencias Urbanísticas y prestación de servicios Públicos municipales de orden urbanístico”.

e) Con respecto a los anexos de Contaminación Acústica y de Movilidad se deberán emitir informes por los Servicios Municipales correspondientes.

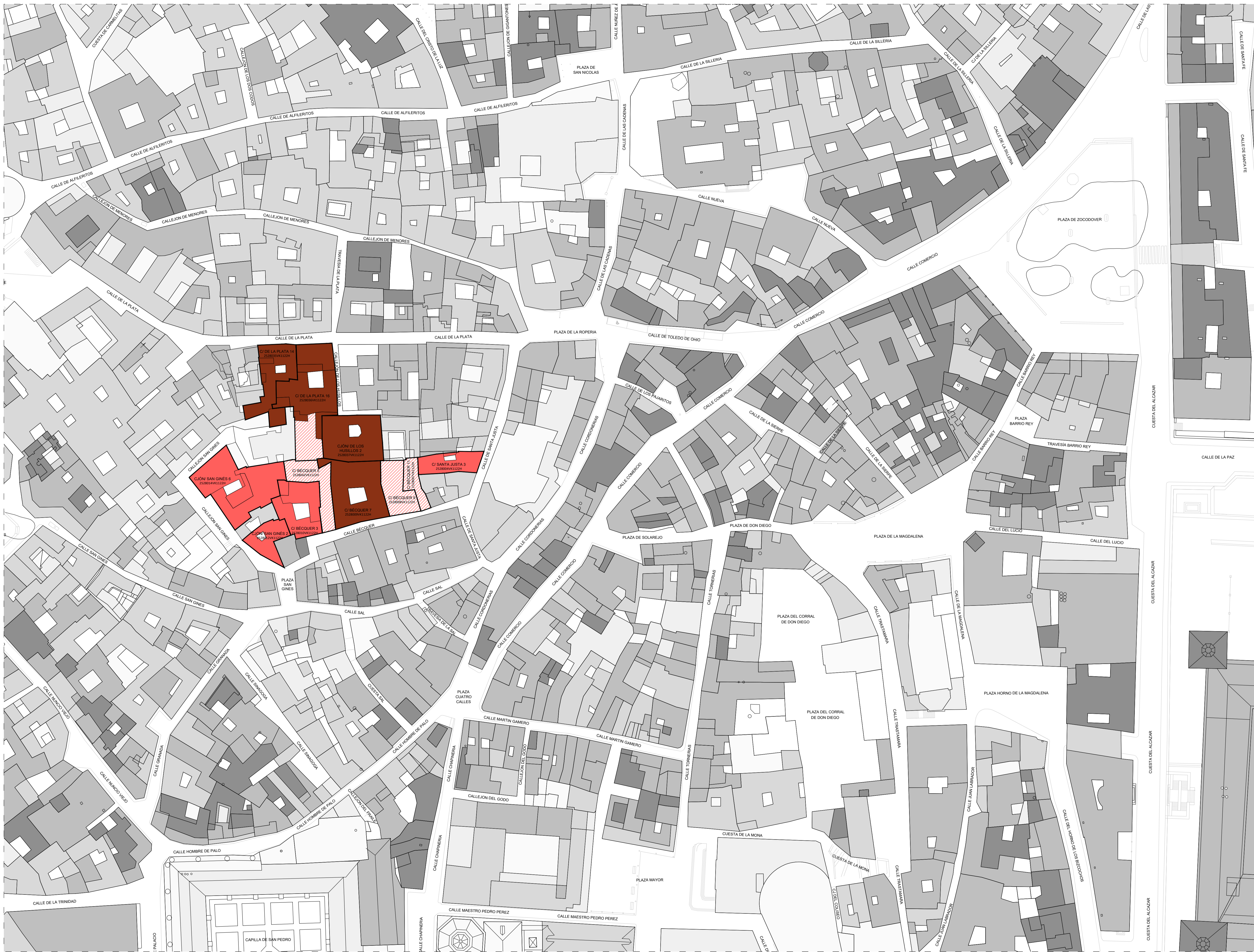
Nos encontramos a la espera de la emisión de dichos informes, los cuales serán adjuntados cuando nos sean facilitados.

-PLANOS DE INFORMACIÓN

**PE.01. PLANO DE SITUACIÓN**

**PE.02. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**





- ÁREA DE AFECCIÓN DEL PERI
- LIMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL
- EDIFICIO SIN VALOR PATRIMONIAL
- EDIFICIO CON VALOR PATRIMONIAL "P"
- SUELO SIN EDIFICAR

**PACAC**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ  
C/ LUDOVICO 8 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA 1:500  
FECHA ENERO 2021  
REFERENCIA 19.002.50

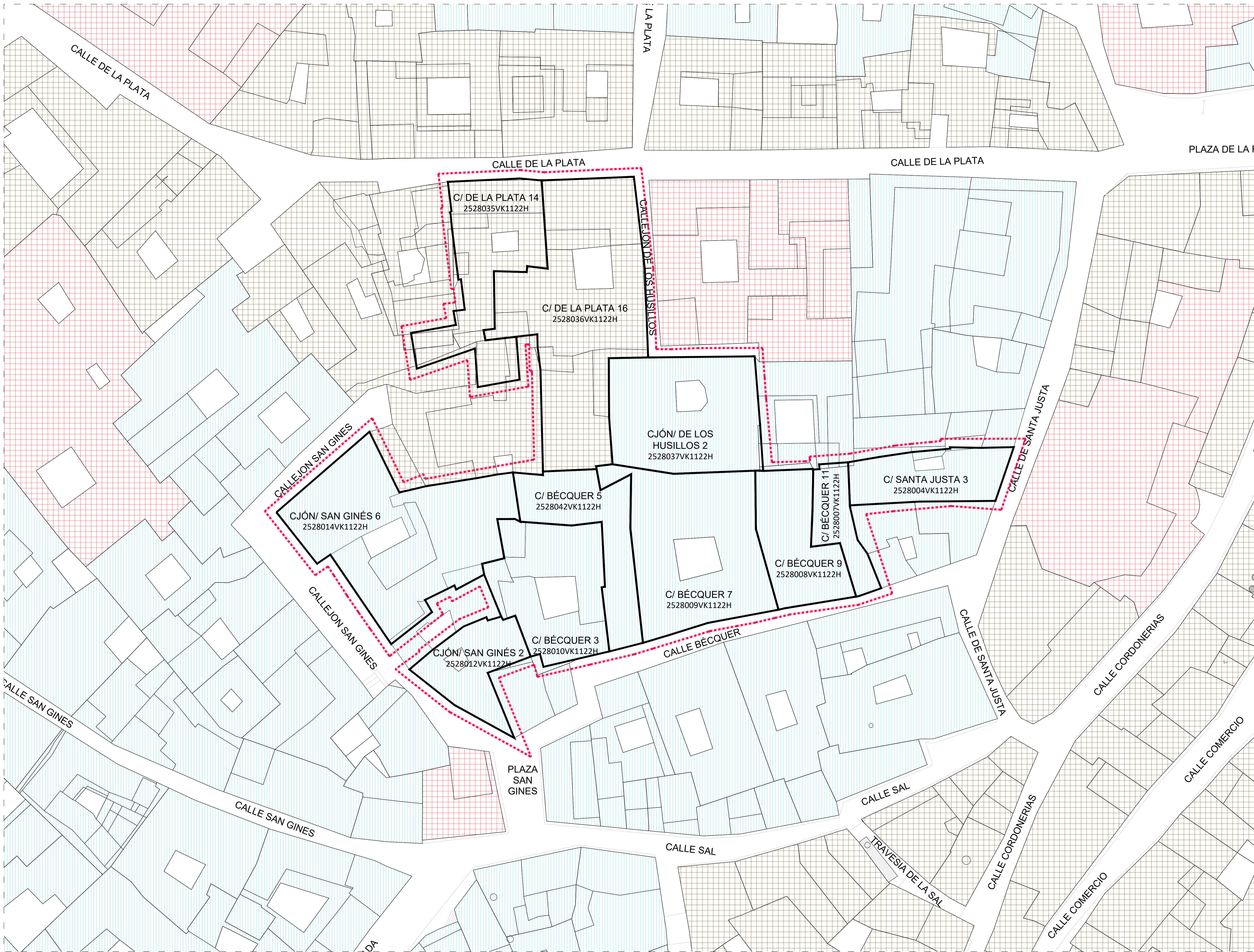
PROPIEDAD DELFÍN S.A.  
EL ARQUITECTO JESUS PASTOR MUÑOZ

Nº PLANO  
**PE 01**

*[Handwritten signature]*

FECHA DEL CERTIFICADO: 20240108  
 HASH DEL CERTIFICADO: 703052710818E44F632004A608A76C831810A5021  
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.ayto.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 459718D0C272E399F9F03D48E3





- ÁREA DE AFECCIÓN DEL PERI
- LIMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL
- USOS PORMENORIZADOS (PECHT)
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- EQUIPAMENTOS
- COMERCIAL

**PACAC**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ZONIFICACIÓN PECHT)

ESCALA 1:200  
FECHA ENERO 2021  
REFERENCIA 19.002.50  
Nº PLANO **PE 02**

PROPIEDAD  
DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO  
JESUS PASTOR MUÑOZ

HABILITACIÓN DEL CERTIFICADO DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR EN EL P.E.R.I. DE LA MANZANA 28280 EN TOLEDO  
 FECHA DE FIRMA: 19/01/2021  
 PUESTO DE TRABAJO: ARQUITECTO  
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.ayto.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 65818D0C272E39F9F0E3D3A83E

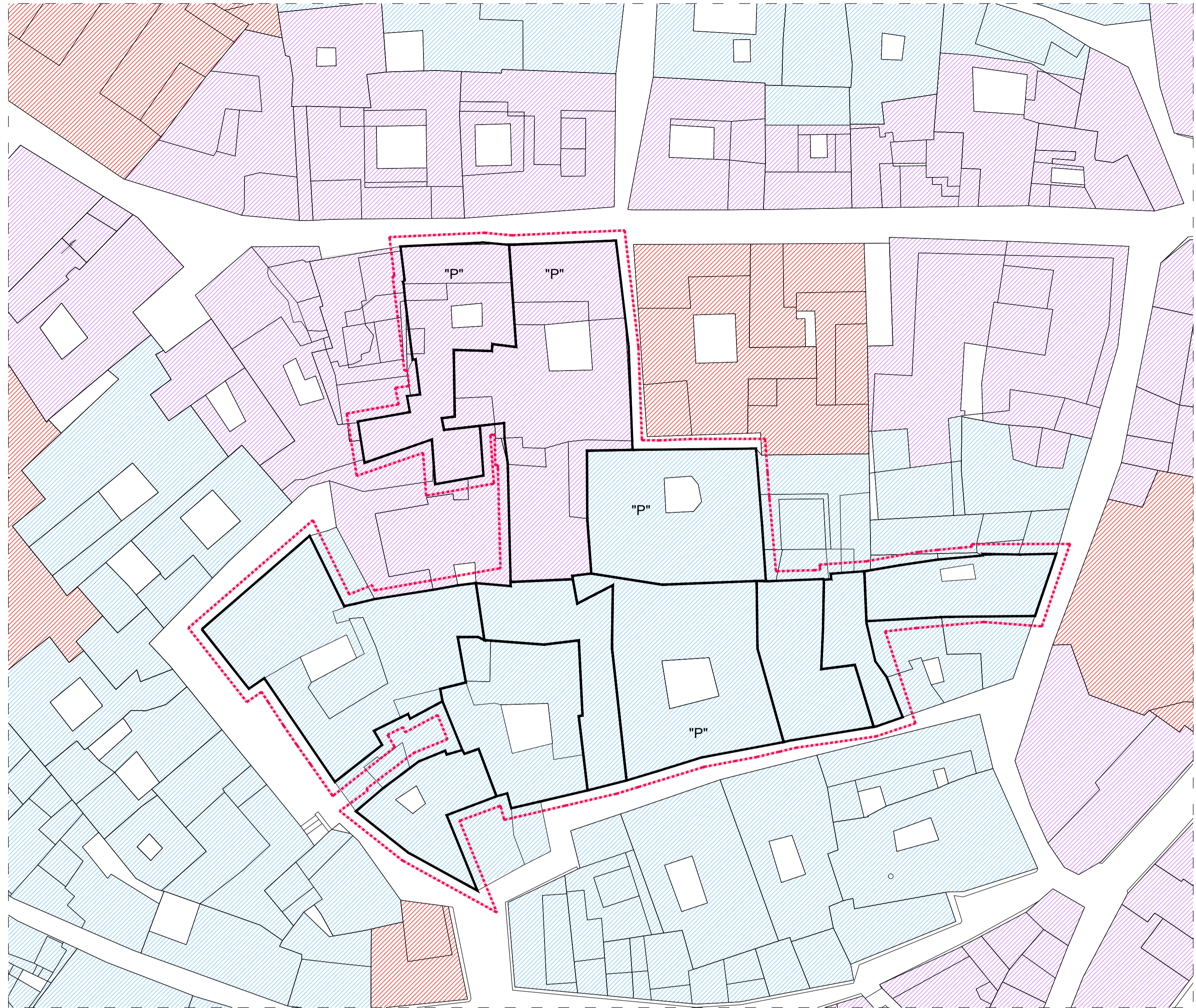
## PLANOS DE ORDENACIÓN

- PE.03. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA (PERI)**
- PE.04. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. CAMBIO DE USO**
- PE.05. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. AUMENTO DE ALTURA I**
- PE.06. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. AUMENTO DE ALTURA II**
- PE.07. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. AUMENTO DE ALTURA III**
- H.2.7. PLANO MODIFICADO DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN PECHT**
- PE.08. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD**
- PE.09. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. JUSTIFICACIÓN DE CUBIERTA PLANA**
- PE.10. UBICACIÓN DE ELEMENTOS GENERADORES DE RUIDOS**

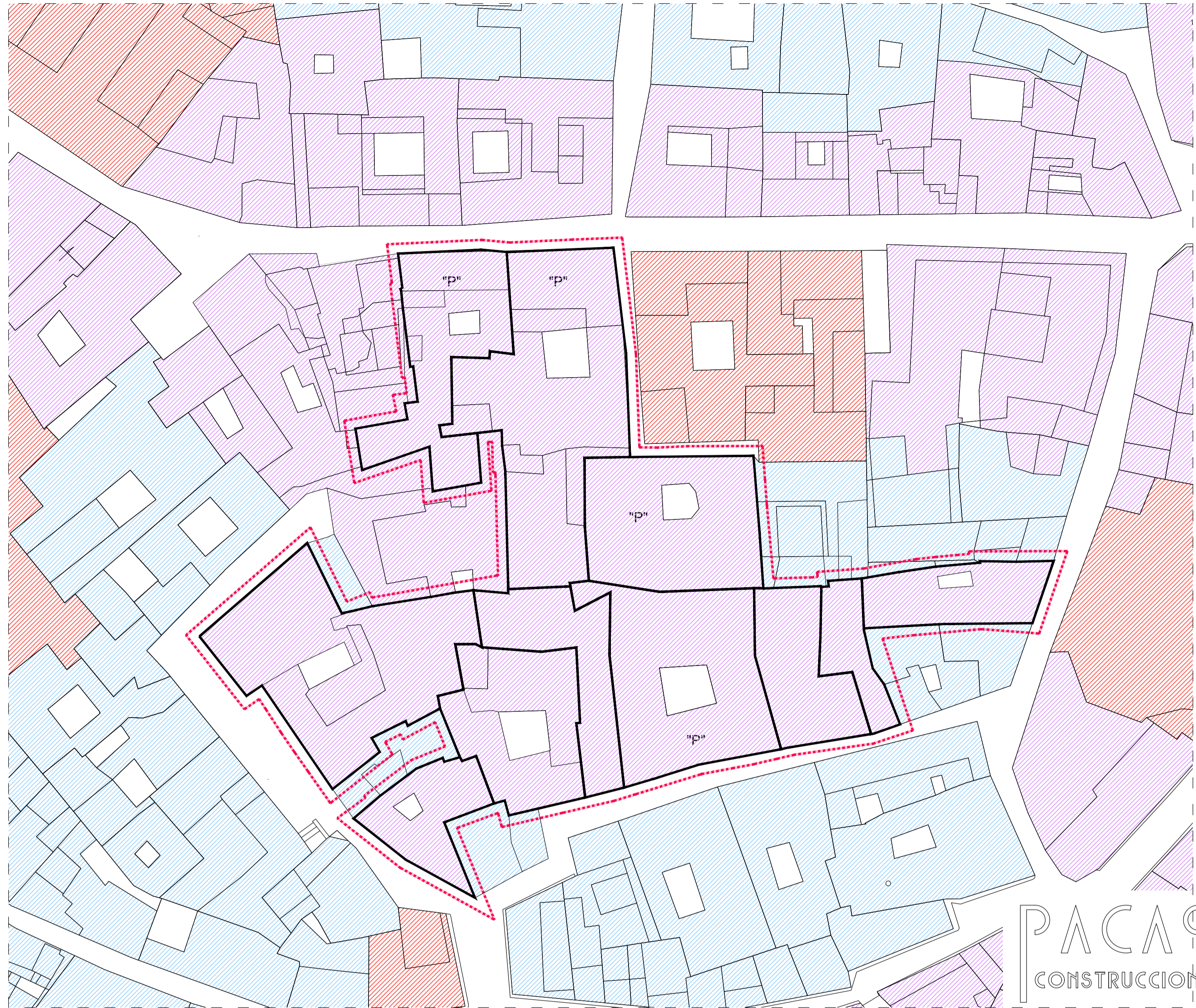




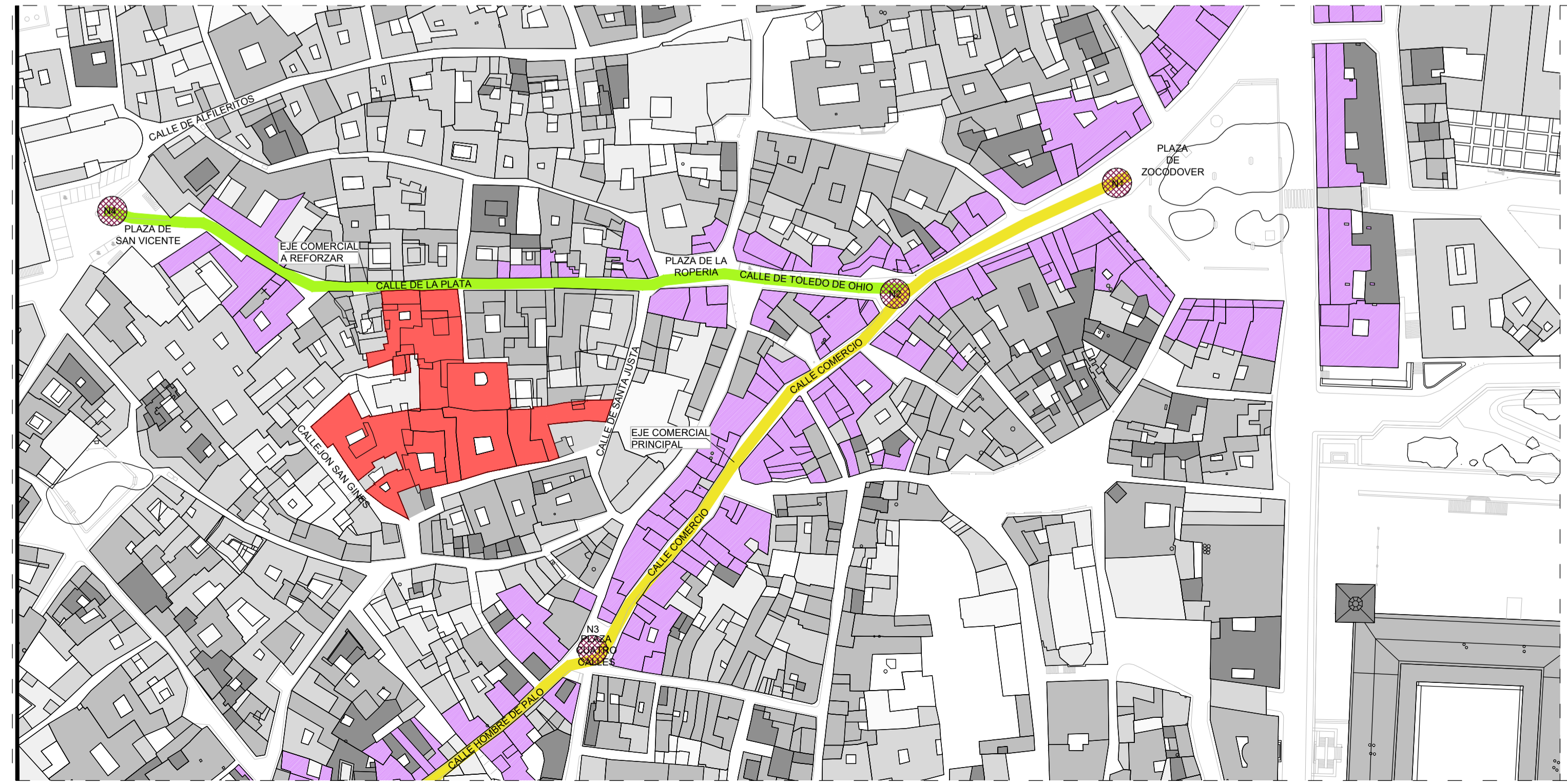




ESTADO ACTUAL. USOS GLOBALES. Fuente: (PLANO H.2.1. PECHT) --- ZONA AFECCIÓN PERI --- EQUIPAMIENTO --- COMERCIAL --- RESIDENCIAL



ESTADO REFORMADO. USOS GLOBALES. --- ZONA AFECCIÓN PERI --- EQUIPAMIENTO --- COMERCIAL --- RESIDENCIAL



ESTADO ACTUAL. ESQUEMA COMERCIAL DEL ENTORNO

- IMPLANTACIÓN USO**
- TERCIARIO HOTELERO (TH)
  - COMERCIO EN PLANTA BAJA
- EJES:**
- EJE COMERCIAL EXISTENTE COINCIDENTE CON LA CALLE COMERCIO CONECTANDO LA PLAZA DE ZOCODOVER CON LA PLAZA DE CUATRO CALLES.
  - EJE COMERCIAL DEGRADADO, COINCIDENTE CON LA CALLE TOLEDO DE OHIO, DONDE CRUZA CON CALLE COMERCIO; Y CALLE DE LA PLATA, PUNTO DE ACCESO AL HOTEL OBJETO DEL PROYECTO, Y FINALIZANDO EN PLAZA DE SAN VICENTE.
- NUDOS:**
- PLAZA DE ZOCODOVER
  - CRUCE CALLE COMERCIO CON CALLE DE TOLEDO DE OHIO
  - PLAZA DE LAS CUATRO CALLES
  - PLAZA DE SAN VICENTE
- CONCLUSIÓN:**  
LA ACTUACIÓN SIRVE COMO CONDENSADOR PARA LA REHABILITACIÓN DEL EJE DE LA CALLE DE LA PLATA, PARA FOMENTAR EL EJE COMERCIAL ENTRE LAS PLAZAS DE ZOCODOVER Y PLAZA DE SAN VICENTE POTENCIANDO A SU VEZ EL COMERCIO DE DICHO EJE Y REACTIVANDO LA TRAMA URBANA, YA QUE SE TRATA DE UNA CALLE IMPORTANTE POR SU CONEXIÓN DE DOS DE LOS EJES MÁS IMPORTANTES DE LA CIUDAD, LA CALLE DEL COMERCIO Y LA CALLE ALFILERITOS.

NORMATIVA URBANÍSTICA			
Las obras recogidas en el presente proyecto, en la medida en que se desarrollan en el interior del Casco Histórico de Toledo están afectadas por el PECHT (Plan Especial del Casco Histórico de Toledo) aprobado definitivamente con fecha 06 de noviembre de 1998, D.O.C.M. nº52, estando desarrollado éste por las Ordenanzas correspondientes, así como la Ordenanza 1A del Plan de Ordenación Municipal de la ciudad de Toledo (POM), aprobado este definitivamente con fecha 26 de marzo de 2007 (DOCM nº 67 de 29/03/2007, para la protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico.			
Según la clasificación definida en el PECHT, cuatro de los edificios en los que se intervienen presentan nivel de protección "P", correspondientes con los edificios situados en Calle de la Plata 14 y 16, Callejón de los Husillos 2, y Calle de los Béquers 7			
APLICACIÓN DE USOS AMPARADO EN LOS ARTÍCULO 1.20, ARTÍCULO 1.25 DEL PECHT Y ARTÍCULO 39 DEL PGOU			
USO COMERCIAL EN EDIFICIOS CON NIVEL "P" DE PROTECCIÓN	PLANO H.2.1. PECHT	25280-35, 25280-36, 25280-37, 25280-09	
USO COMERCIAL EN EDIFICIOS CON USO RESIDENCIAL	ARTÍCULO 1.25 PECHT	25280-37, 25280-09	
PARA LAS EDIFICACIONES SIN VALOR PATRIMONIAL ESPECÍFICO Y LAS PARCELAS SIN EDIFICAR NO SE CONTEMPLA NINGÚN IMPEDIMENTO EN EL CAMBIO DE USO.			

PACAP CONSTRUCCION

PASTOR ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ  
C/ LUDOVICO 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACIÓN  
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

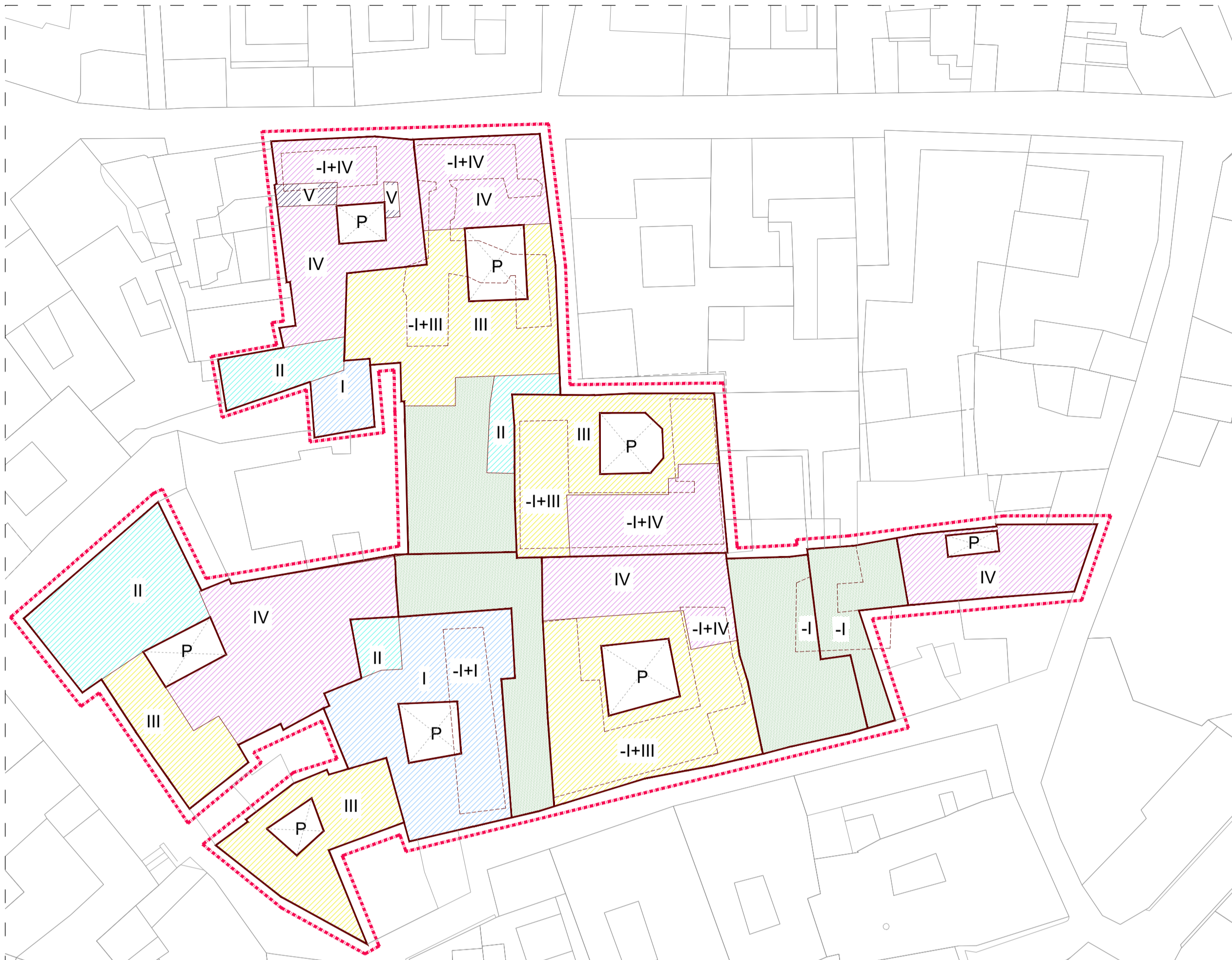
PLANO  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA  
CAMBIO DE USO

ESCALA  
1:500  
FECHA  
ENERO 2021  
REFERENCIA  
19.002.50

PROPIEDAD  
DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PUESTO DE TRABAJO  
 FECHA DE FIRMA: 10/02/2021  
 NOMBRE DEL CERTIFICADO: 1030597408/ED/EF/FC/32009M/POB/19/02/2021  
 Código Seguro de Verificación: 458718D0C2Z2E3E9F9F9F3DABE

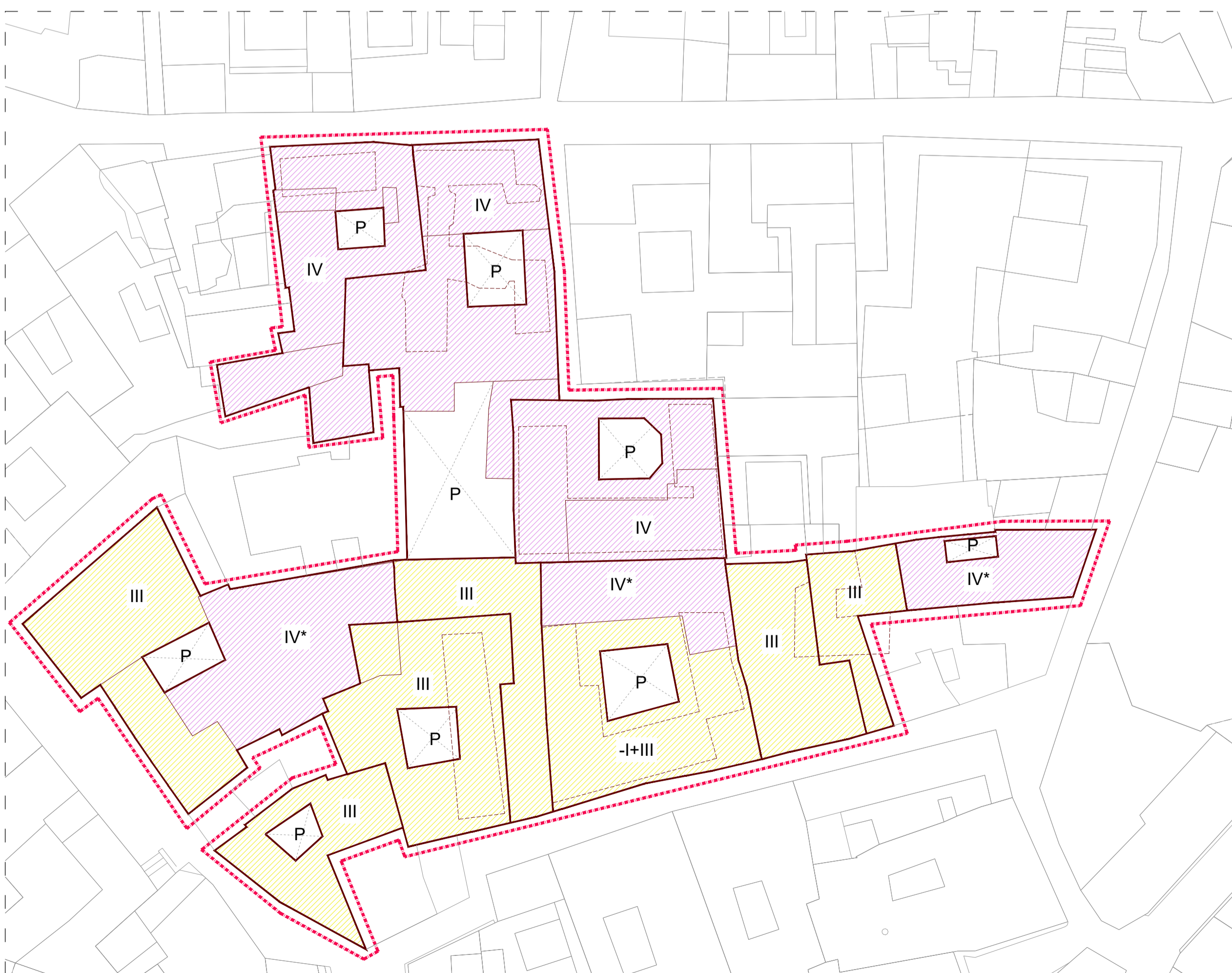




ALTURA EDIFICACIÓN  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO  
ESCALA: 1/300

----- AFECCIÓN PERI

UNA ALTURA    DOS ALTURAS    TRES ALTURAS    CUATRO ALTURAS    PARCELA SIN EDIFICAR



ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (\*)  
PERMITIDA POR PECHT  
ESCALA: 1/300

----- AFECCIÓN PERI

TRES ALTURAS    CUATRO ALTURAS

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

SUPERFICIE PARCELAS (m²)	CONS. PLANTA -1	CONS. PLANTA 0	CONS. PLANTA 1	CONS. PLANTA 2	CONS. PLANTA 3	CONS. PLANTA 4	CONS. ACTUAL TOTAL
C/ STA . JUSTA 3 (25280-04)	132.19	0.00	124.29	72.29	72.29	72.29	341.16 m²
C/ BÉCQUER 11 (25280-07)	67.02	35.52	0.00	0.00	0.00	0.00	35.52m²
C/ BÉCQUER 9 (25280-08)	123.30	9.37	0.00	0.00	0.00	0.00	9.37 m²
C/ BÉCQUER 7 (25280-09)	285.01	119.03	253.60	253.60	253.60	97.91	977.74m²
C/ BÉCQUER 3 (25280-10)	186.95	52.23	166.02	13.58	0.00	0.00	231.83 m²
C/ SAN GINÉS 2 (25280-12)	103.75	0.00	93.13	93.13	93.13	0.00	279.39 m²
C/ SAN GINÉS 6 (25280-14)	355.76	0.00	336.17	336.17	205.74	89.44	967.52 m²
C/ PLATA 14 (25280-35)	191.02	23.78	179.08	141.95	133.53	12.07	623.94 m²
C/ PLATA 16 (25280-36)	389.30	94.06	241.25	259.44	213.17	78.05	885.97 m²
C/ HUSILLOS 2 (25280-37)	210.47	120.69	186.87	186.87	186.87	64.90	746.20 m²
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	133.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 m²
<b>TOTAL</b>	<b>2177.88</b>	<b>454.68</b>	<b>1580.41</b>	<b>1357.03</b>	<b>1158.33</b>	<b>536.12</b>	<b>5098.64 m²</b>

SUPERFICIES Y ALTURAS PROPUESTA PERI					
SITUACIÓN	PARCELA (m2)	ALTURA MÁXIMA	S. PECHT (m2)	S. CONST. ACTUAL (m2)	EDIF PROPUESTA PERI
C/ STA . JUSTA 3 (25280-04)	132.19	III (*)	(x2.4) = 317.26	341,16	341,16
C/ BÉCQUER 11 (25280-07)	67.02	III	(x3x0.88) = 176.93	35,52	176,93
C/ BÉCQUER 9 (25280-08)	123.30	III	(x2.4) = 295.92	9,37	295,92
C/ BÉCQUER 7 (25280-09)	285.01	III (*)	(x2.4) = 684.02	977,74	977,74
C/ BÉCQUER 3 (25280-10)	186.95	III	(x2.4) = 448.68	231,83	448,68
C/ SAN GINÉS 2 (25280-12)	103.75	III	(x3x0.88) = 273.90	279,39	279,39
C/ SAN GINÉS 6 (25280-14)	355.76	III	(x2.4) = 853.82	967,52	967,52
C/ PLATA 14 (25280-35)	191.02	IV	(x3.2) = 611.26	623,94	623,94
C/ PLATA 16 (25280-36)	389.30	IV	(x3.2) = 1245.76	885,97	1245,76
C/ HUSILLOS 2 (25280-37)	210.47	IV	(x3.2) = 673.50	746,20	(+20%) = 808,20
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	133.11	III	(x2.4) = 319.46	0,00	319,46
<b>TOTAL</b>	<b>2177.88</b>		<b>5900.53</b>	<b>5098.64</b>	<b>6484.70</b>

(\*) La altura permitida según el PECHT tal y como se indica es de tres alturas sobre rasante, sin embargo, la realidad construida actual es de cuatro alturas sobre rasante, por lo que se respeta la altura construida actual.

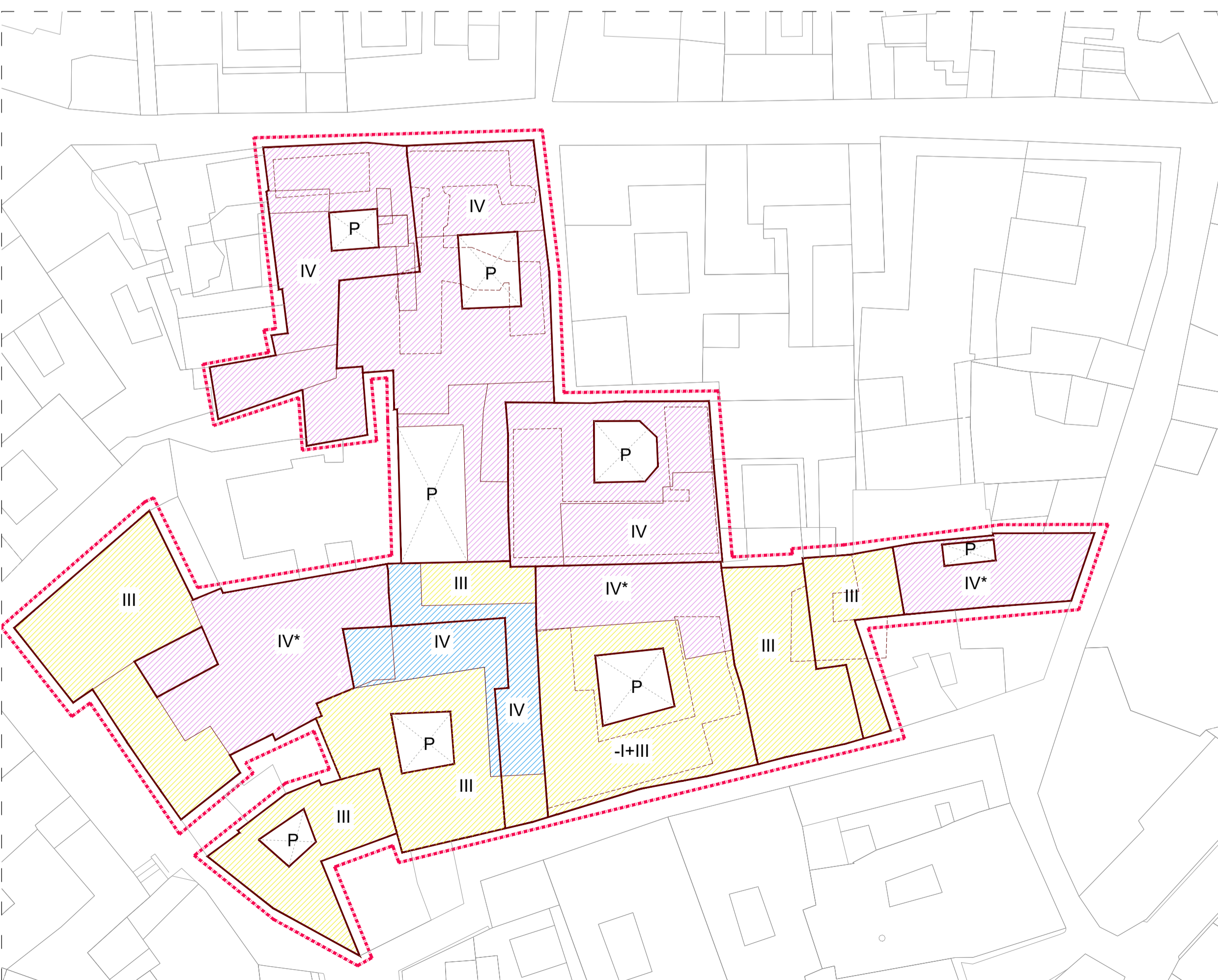
NORMATIVA URBANÍSTICA

Las obras recogidas en el presente proyecto, en la medida en que se desarrollan en el interior del Casco Histórico de Toledo están afectadas por el PECHT (Plan Especial del Casco Histórico de Toledo) aprobado definitivamente con fecha 06 de noviembre de 1998, D.O.C.M. nº52), estando desarrollado éste por las Ordenanzas correspondientes, así como la Ordenanza 1A del Plan de Ordenación Municipal de la ciudad de Toledo (POM), aprobado este definitivamente con fecha 26 de marzo de 2007 (DOCM nº 67 de 29/03/2007, para la protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico.

Según la clasificación definida en el PECHT, cuatro de los edificios en los que se intervienen presentan nivel de protección "P", correspondientes con los edificios situados en Calle de la Plata 14 y 16, Callejón de los Husillos 2, y Calle de los Bécquer 7

APLICACIÓN DE EDIFICABILIDAD AMPARADO EN EL ARTÍCULO 2.15 DEL PECHT

Parcelas entre de 60m2 y 120 m2	Nº Plantas x 0.88 m2/m2s	25280-07, 25280-12
Parcelas mayores de 120 m2	Nº Plantas x 0.80 m2/m2s	25280-04, 25280-08, 25280-09, 25280-10, 25280-14, 25280-35, 25280-36, 25280-42
Catalogación "P" y uso hotel	Posibilidad incremento del +20%	25280-37



ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN  
PROPUESTA PERI  
ESCALA: 1/300

----- AFECCIÓN PERI

TRES ALTURAS    CUATRO ALTURAS    CUATRO ALTURAS PROPUESTA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES

PACCA  
CONSTRUCCION

PASTOR  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ  
C/ LIDO Nº 8 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACIÓN  
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO  
PLANOS DE ORDENACIÓN PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA AUMENTO DE ALTURA I

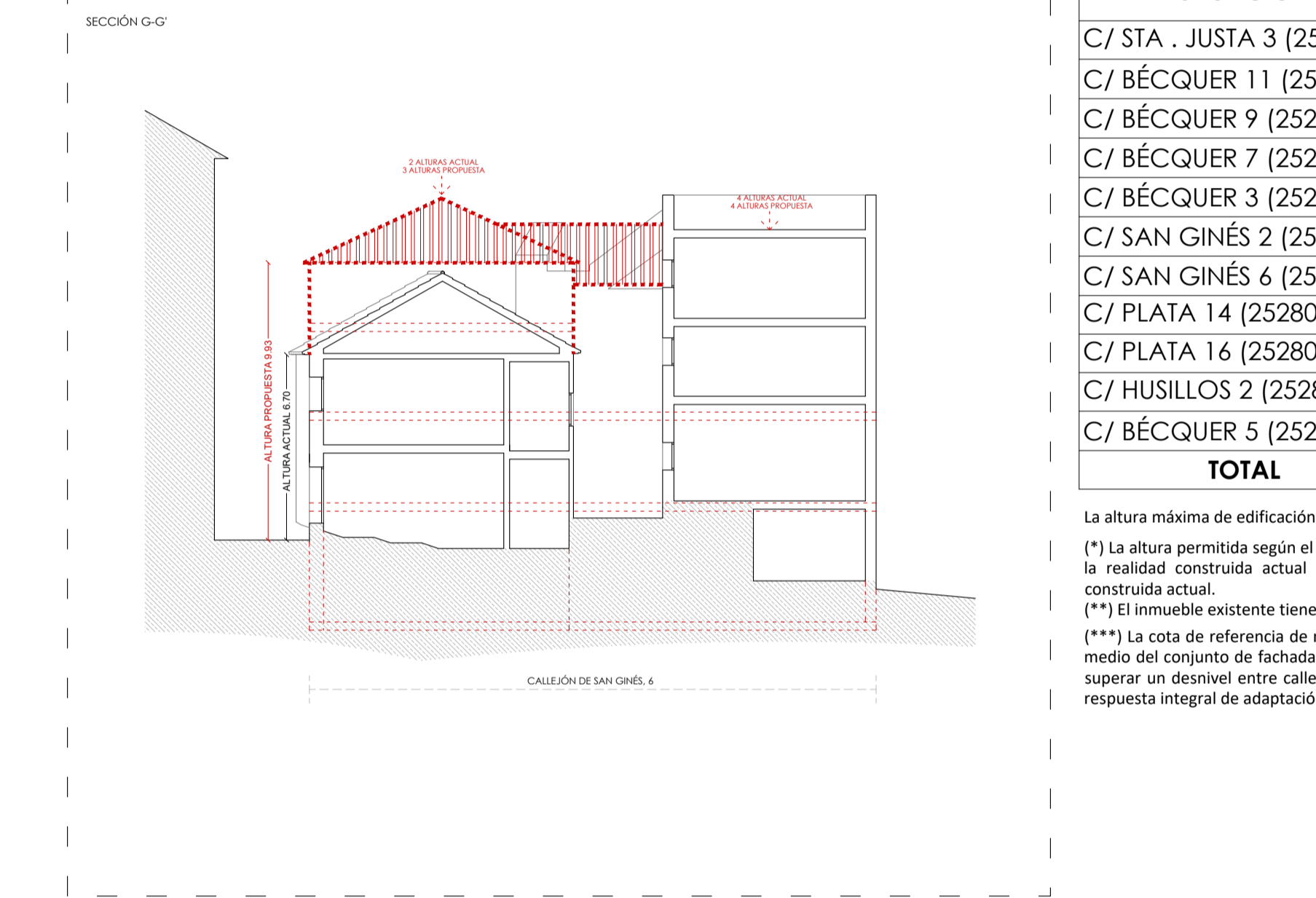
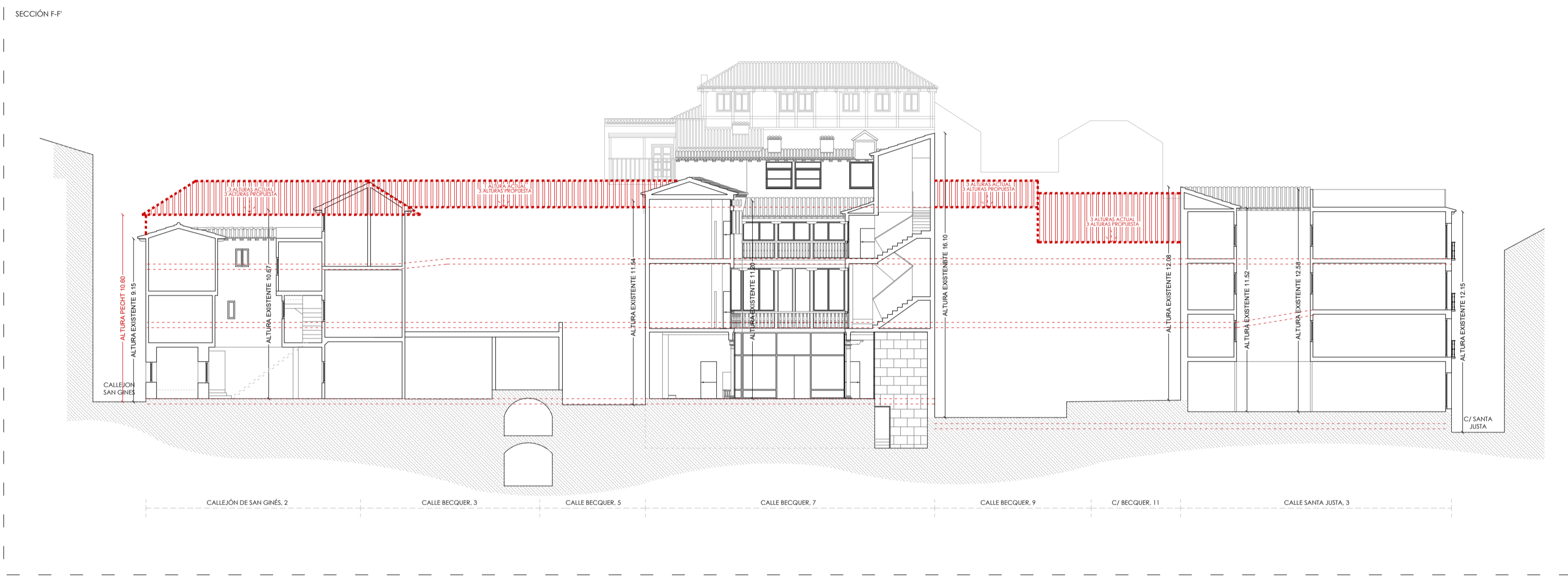
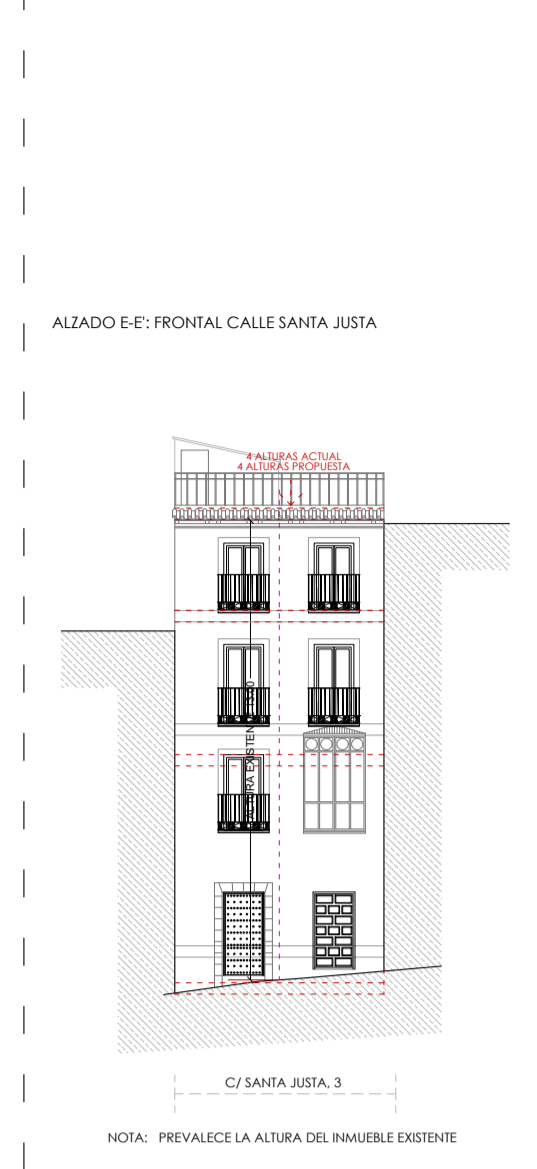
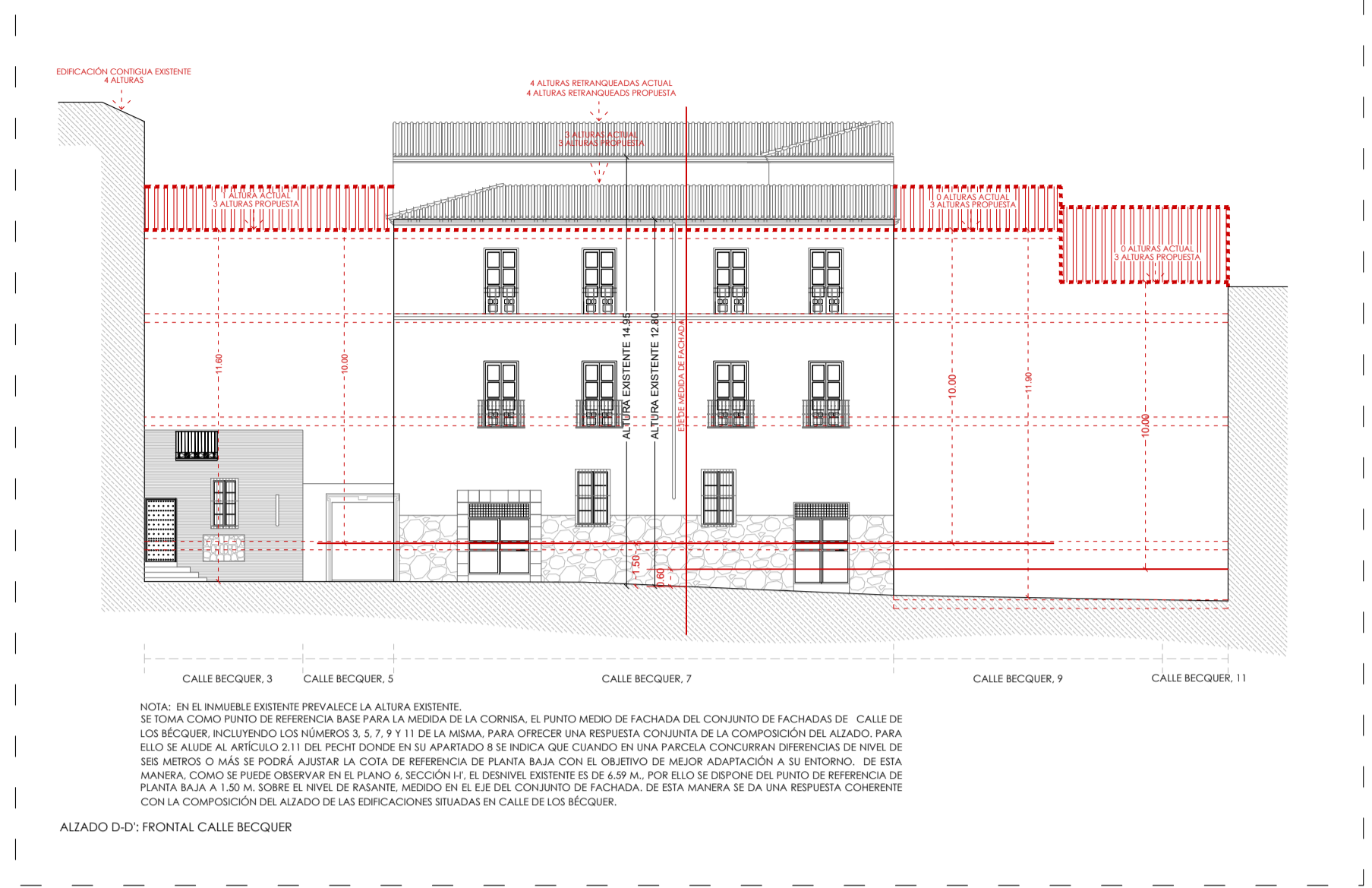
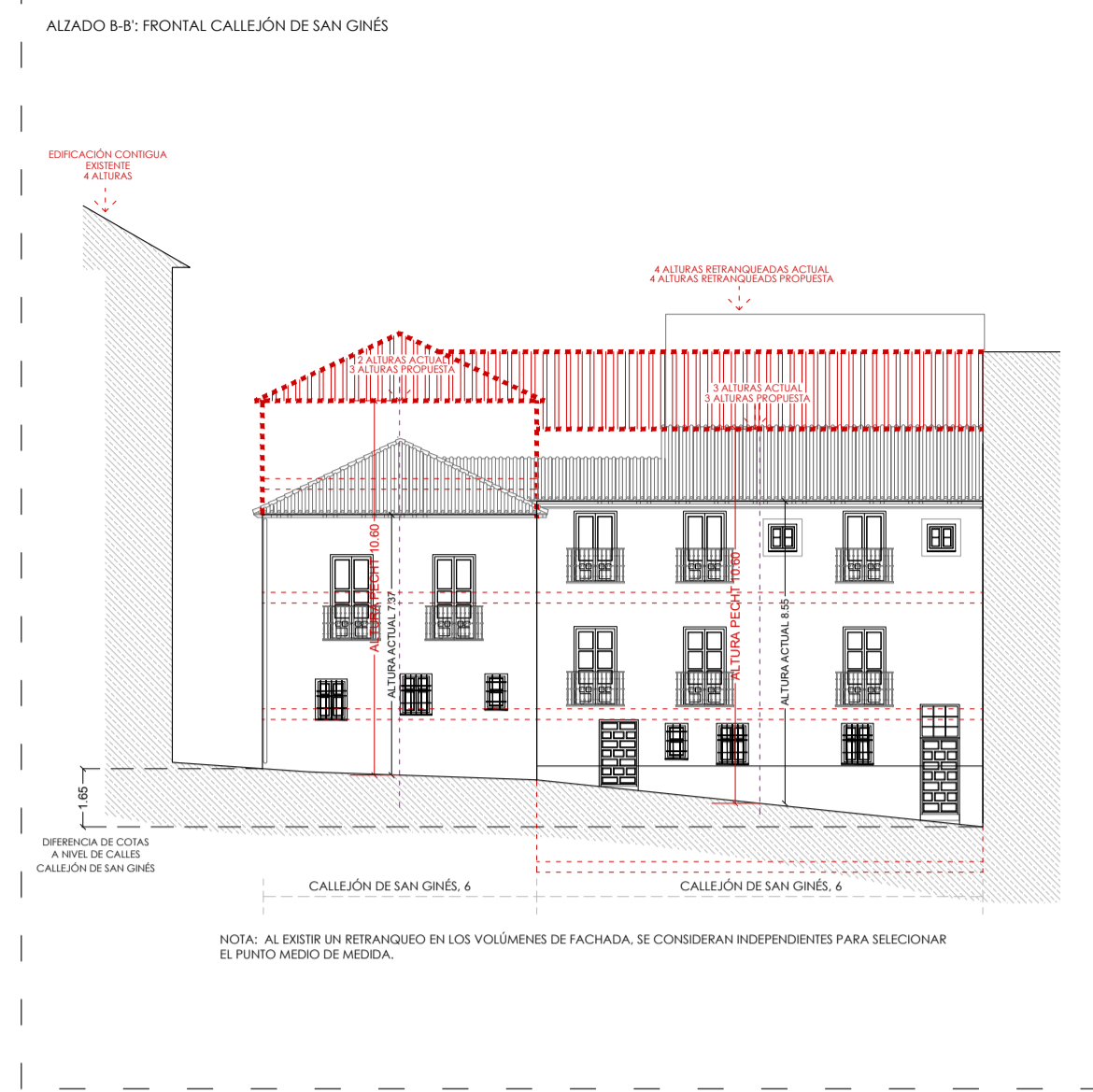
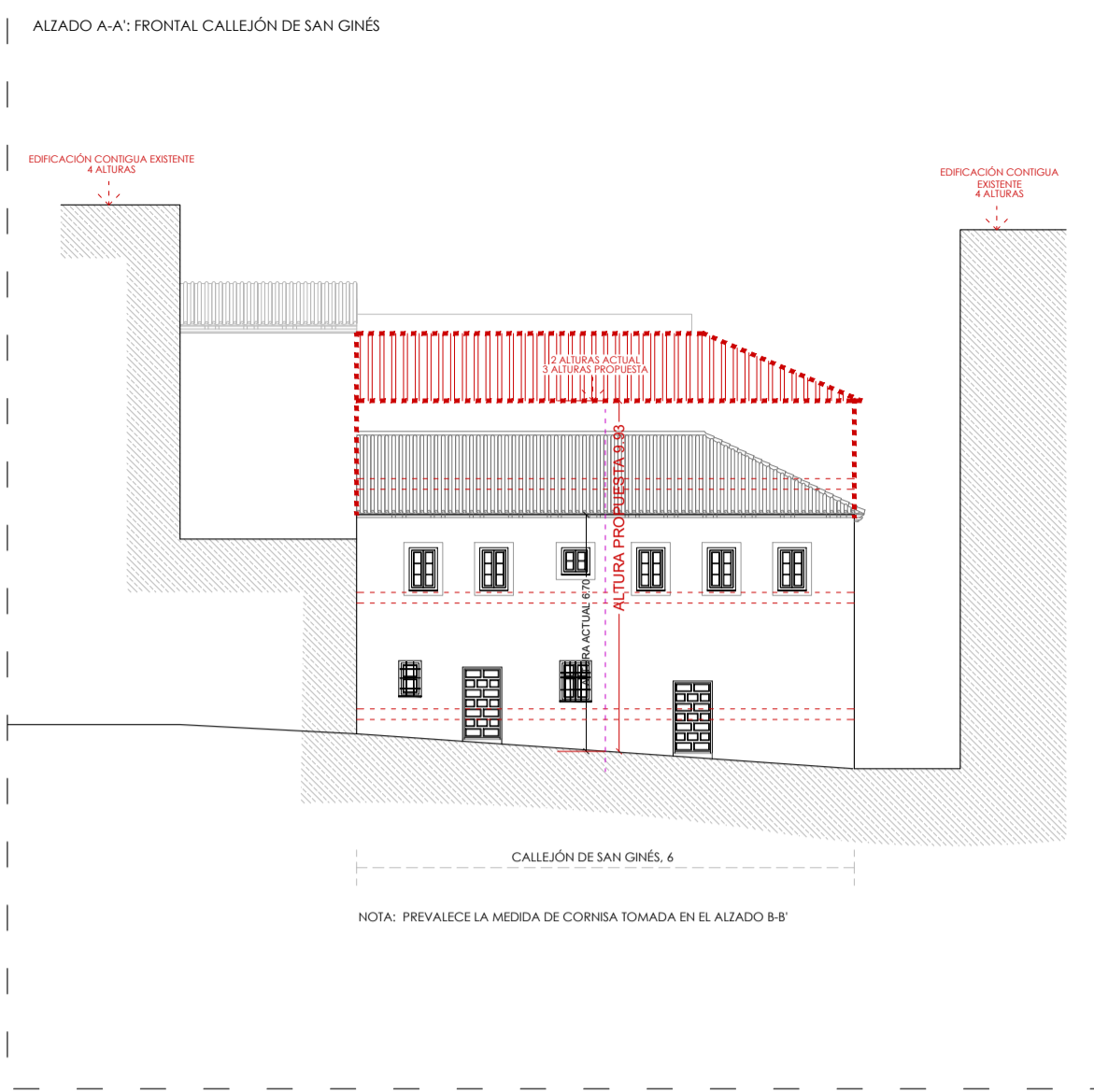
ESCALA  
INDICADAS  
FECHA  
ENERO 2021  
REFERENCIA  
19.002.50

Nº PLANO  
**PE 05**

PROPIEDAD  
DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO  
JESUS PASTOR MUÑOZ

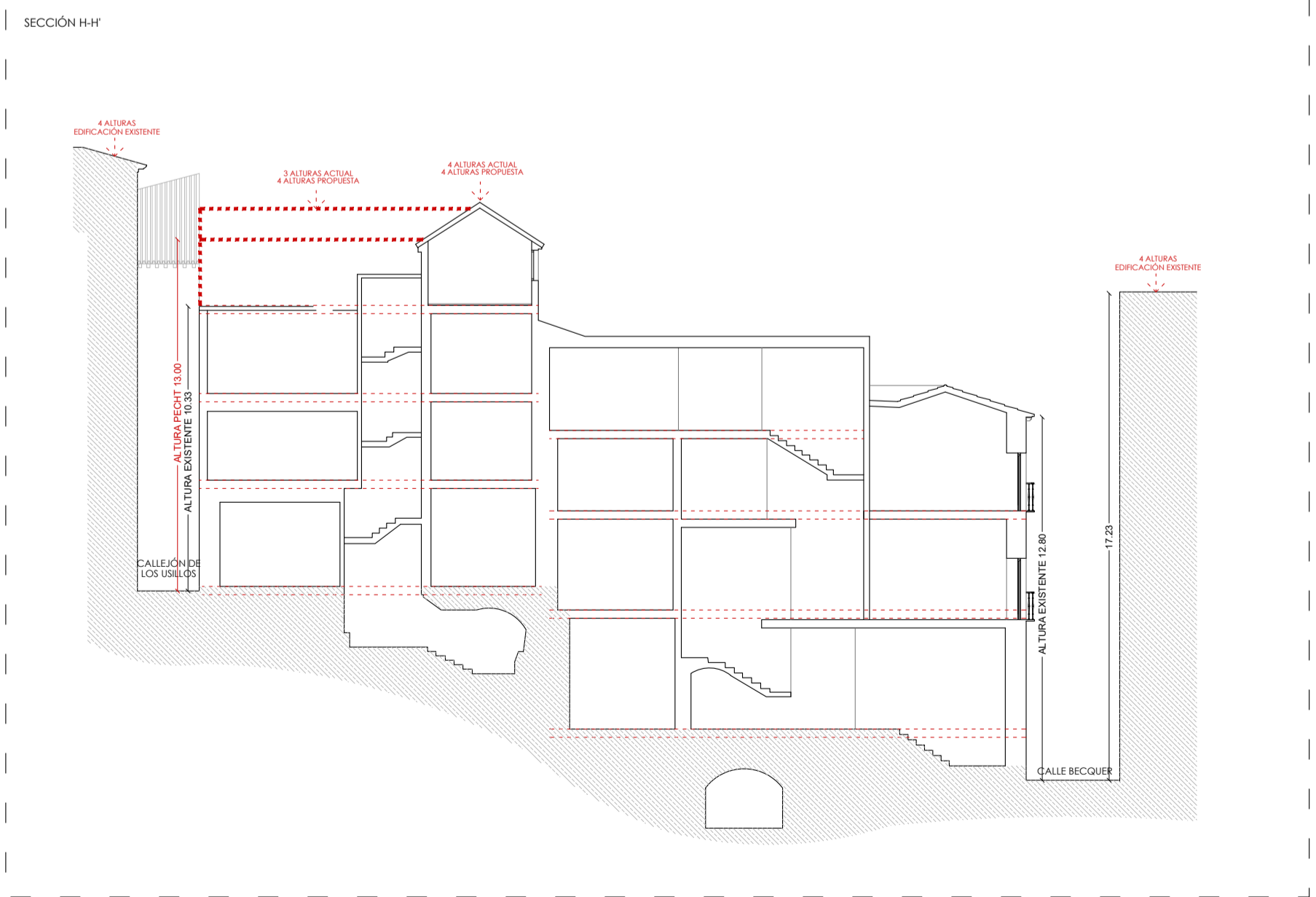
PUESTO DE TRABAJO:  
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO - https://sede.aytoledo.es - Código Seguro de Verificación: 45F18D0C272E389F9F3E3D4E3E





ALTURAS			
SITUACIÓN	PARCELA (m2)	ALTAURA MÁXIMA	ALTAURA MÁXIMA (m)
C/ STA . JUSTA 3 (25280-04)	132.19	III (*)	13.00
C/ BÉCQUER 11 (25280-07)	67.02	III	10.00+0.60
C/ BÉCQUER 9 (25280-08)	123.30	III	10.60+0.60
C/ BÉCQUER 7 (25280-09)	285.01	III (*)	12.80(**)
C/ BÉCQUER 3 (25280-10)	186.95	III	10.60+1.50
C/ SAN GINÉS 2 (25280-12)	103.75	III (***)	10.00+0.60
C/ SAN GINÉS 6 (25280-14)	355.76	III	10.00+0.60
C/ PLATA 14 (25280-35)	191.02	IV	13.90(**)
C/ PLATA 16 (25280-36)	389.30	IV	13.45(**)
C/ HUSILLOS 2 (25280-37)	210.47	IV	13.00
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	133.11	III	10.00+0.60
<b>TOTAL</b>	<b>2177.88</b>		

La altura máxima de edificación se medirá según el artículo 2.11 del PECHT  
 (\*) La altura permitida según el PECHT tal y como se indica de tres alturas sobre rasante, sin embargo, la realidad construida actual es de cuatro alturas sobre rasante, por lo que se respeta la altura construida actual.  
 (\*\*) El inmueble existente tiene una altura por encima de la máxima permitida por el PECHT.  
 (\*\*\*) La cota de referencia de medida de planta baja para la altura de cornisa se considera en el punto medio del conjunto de fachadas, y a una distancia de 1,50 m, aludiendo al artículo 2.11 del PECHT, por superar un desnivel entre calles superior a 5 metros (ver sección H-H) y ajustarse además para dar una respuesta integral de adaptación al entorno.



**PACAC CONSTRUCCION**

**PASTOR ARQUITECTOS**  
 JESUS PASTOR MUÑOZ  
 C/ LUDO 1º B - 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82

PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACIÓN  
 CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO  
 PLANOS DE ORDENACIÓN  
 PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA  
 AUMENTO DE ALTURA II

ESCALA  
 INDICADAS

FECHA  
 ENERO 2021

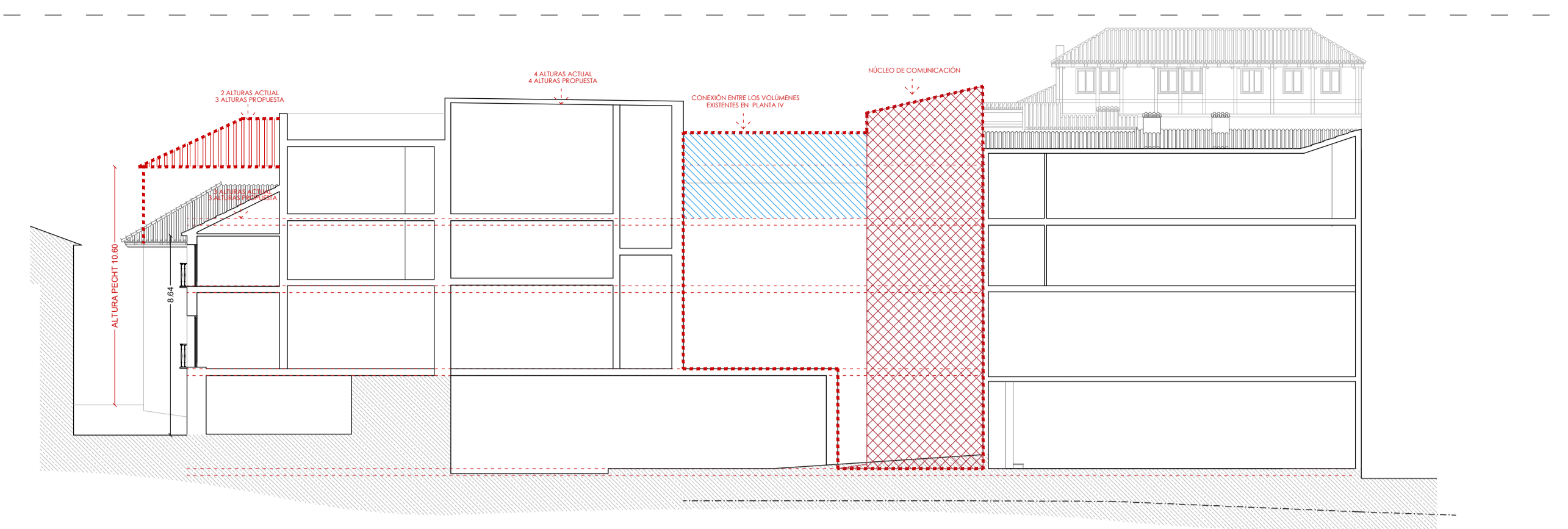
REFERENCIA  
 19.002.50

PROPIEDAD  
 DELFÍN S.A.

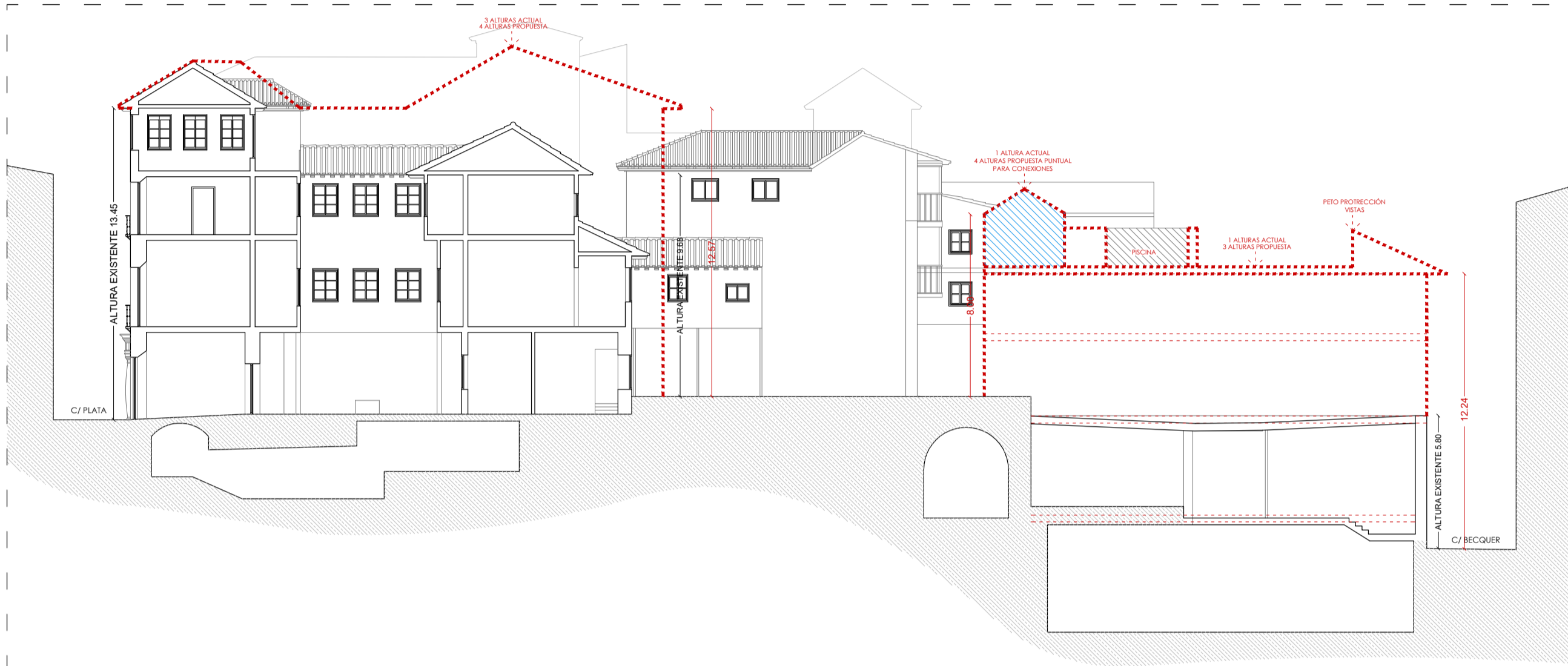
EL ARQUITECTO  
 JESUS PASTOR MUÑOZ

PUESTO DE TRABAJO: C/ LUDO 1º B - 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82  
 FECHA DE ENTREGA: 10/01/2021  
 FECHA DE FIRMA: 10/01/2021  
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO - https://sede.ayuntamiento.toledo.es/

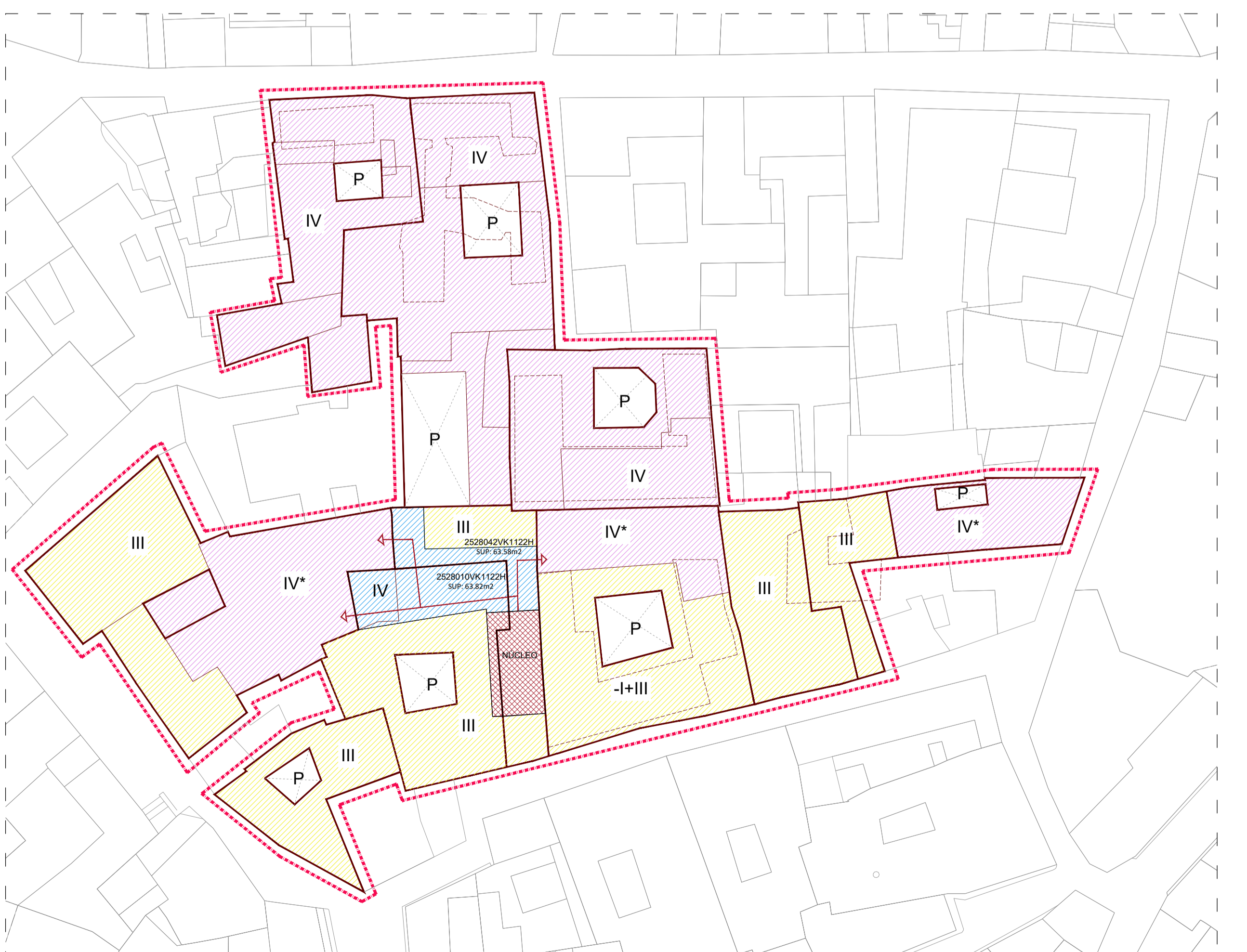




SECCIÓN K-K'



SECCIÓN J-J'

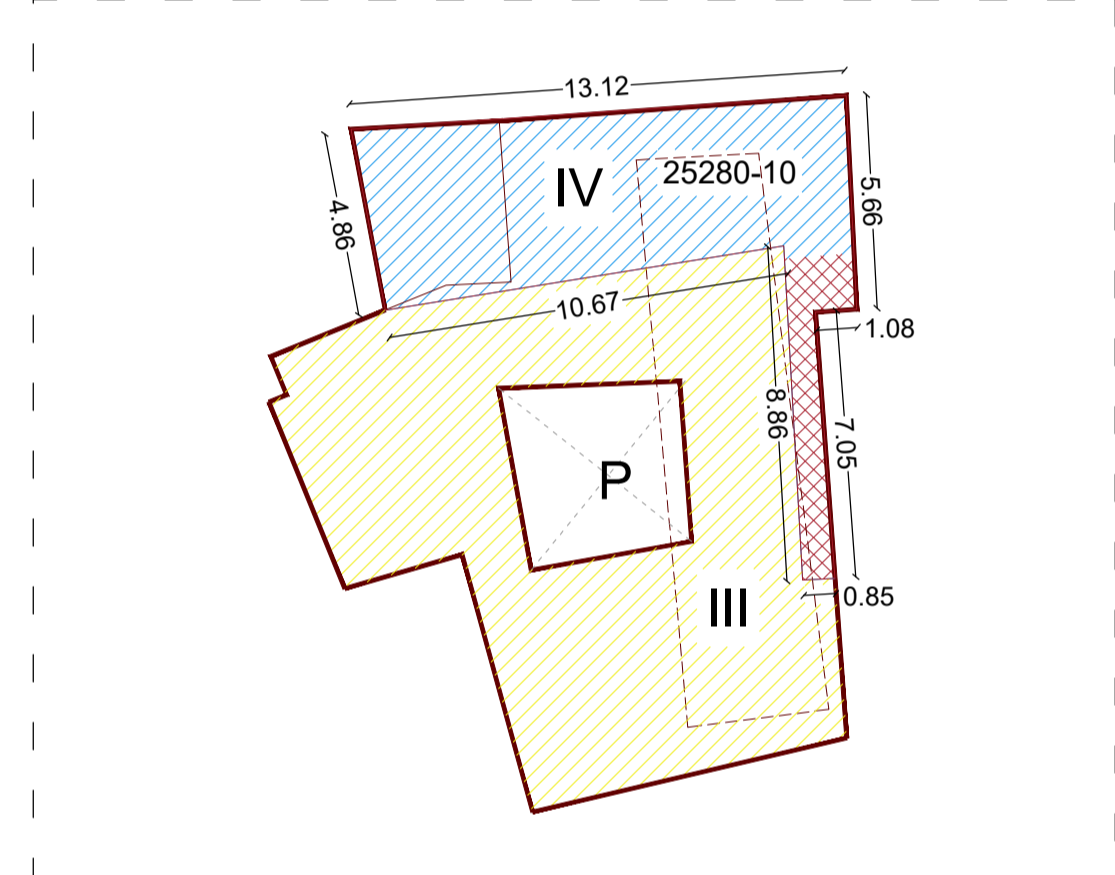


ALTIMA MÁXIMA EDIFICACIÓN PROPIETA PERI ESCALA: 1/300  
 AFECCIÓN PERI  
 TRES ALTURAS  
 CASETÓN DE NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN  
 CUATRO ALTURAS PROPUESTA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES

CASETÓN DE NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN  
 CUATRO ALTURAS PROPUESTA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES

**PARCELA: BÉCQUER 3 (25280-10)**

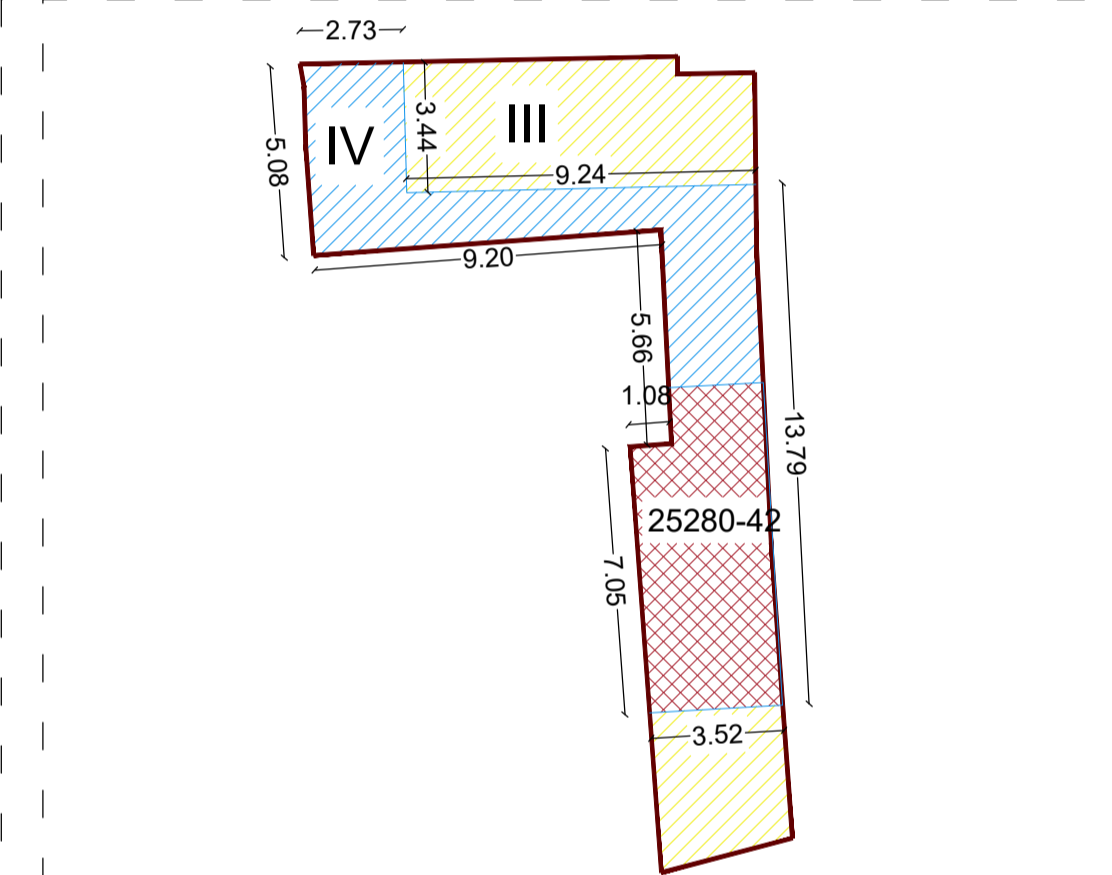
AMPLIACIÓN SUPERFICIE EN IV ALTURA			
SUPERFICIE CONSTUIDA ACTUAL (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA LA EDIFICABILIDAD (PECHT)	SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA NÚCLEO COMUNIC.	SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA CONEXIÓN
231.83 m <sup>2</sup>	448.68 m <sup>2</sup>	8.50 m <sup>2</sup>	55.10 m <sup>2</sup>



CASETÓN DE NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN  
 CUATRO ALTURAS PROPUESTA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES

**PARCELA: BÉCQUER 5 (25280-42)**

AMPLIACIÓN SUPERFICIE EN IV ALTURA			
SUPERFICIE CONSTUIDA ACTUAL (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA LA EDIFICABILIDAD (PECHT)	SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA NÚCLEO COMUNIC.	SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA CONEXIÓN
0.00 m <sup>2</sup>	319.46 m <sup>2</sup>	29.00 m <sup>2</sup>	35.00 m <sup>2</sup>



CASETÓN DE NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN  
 CUATRO ALTURAS PROPUESTA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES

**PACCA**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16  
TOLEDO

PLANO  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA  
AUMENTO DE ALTURA III



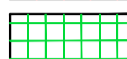

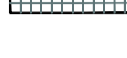
ESCALA INDICADAS  
FECHA ENERO 2021  
REFERENCIA 19.002.50  
PROPIEDAD

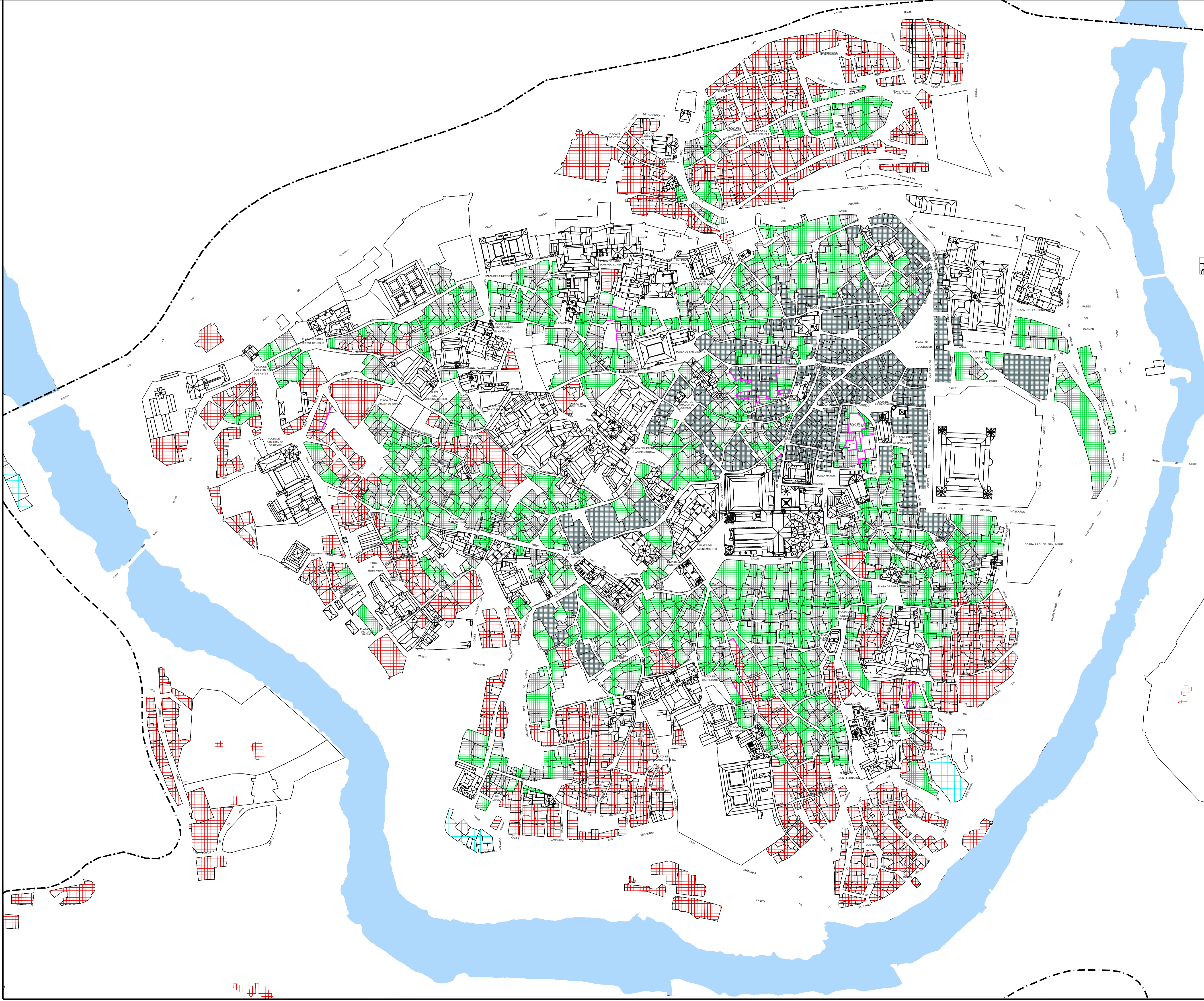
Nº PLANO  
**PE 07**  
DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO  
JESUS PASTOR MUÑOZ

FECHA DEL CERTIFICADO: 10/01/2021  
 FECHA DE FIRMA: 10/01/2021  
 PUESTO DE TRABAJO: PASTOR  
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.aytoledo.es - Código Seguro de Verificación: 45F18D0C272E39F9F3ED1A83E

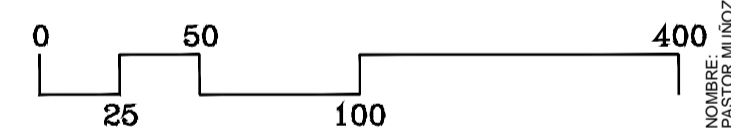


ESQUEMA DE ALTURAS  
EN LA EDIFICACION DEL  
CENTRO HISTORICO :

-  Una planta
-  Dos plantas
-  Tres plantas
-  Cuatro plantas
-  Cambio de altura dentro de la misma parcela



ESCALA 1:5.000



PLAN ESPECIAL  
CENTRO HISTORICO  
**TOLEDO**



ALTURAS  
EN LA EDIFICACION

H.2.7

Junio de 1995  
Ayuntamiento de Toledo

FECHA DEL CERTIFICADO: 10/06/2003  
FECHA DE FIRMA: 10/06/2003  
NOMBRE DEL CERTIFICADO: PLAN ESPECIAL CENTRO HISTORICO TOLEDO  
NOMBRE DEL CERTIFICADO: PLAN ESPECIAL CENTRO HISTORICO TOLEDO  
NOMBRE DEL CERTIFICADO: PLAN ESPECIAL CENTRO HISTORICO TOLEDO  
NOMBRE DEL CERTIFICADO: PLAN ESPECIAL CENTRO HISTORICO TOLEDO  
NOMBRE DEL CERTIFICADO: PLAN ESPECIAL CENTRO HISTORICO TOLEDO



### NORMATIVA URBANÍSTICA

Las obras recogidas en el presente proyecto, en la medida en que se desarrollan en el interior del Casco Histórico de Toledo están afectadas por el PECHT (Plan Especial del Casco Histórico de Toledo) aprobado definitivamente con fecha 06 de noviembre de 1998, D.O.C.M. nº52), estando desarrollado éste por las Ordenanzas correspondientes, así como la Ordenanza 1A del Plan de Ordenación Municipal de la ciudad de Toledo (POM), aprobado este definitivamente con fecha 26 de marzo de 2007 (DOCM nº 67 de 29/03/2007, para la protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico.

Según la clasificación definida en el PECHT, cuatro de los edificios en los que se intervienen presentan nivel de protección "P", correspondientes con los edificios situados en Calle de la Plata 14 y 16, Callejón de los Husillos 2, y Calle de los Bécquer 7

#### APLICACIÓN DE EDIFICABILIDAD AMPARADO EN EL ARTÍCULO 2.15 DEL PECHT

Parcelas entre de 60m2 y 120 m2	Nº Plantas x 0.88 m2t/m2s	25280-07, 25280-12
Parcelas mayores de 120 m2	Nº Plantas x 0.80 m2t/m2s	25280-04, 25280-08, 25280-09, 25280-10, 25280-14, 25280-35, 25280-36, 25280-42
Catalogación "P" y uso hotel	Posibilidad incremento del +20%	25280-37

### JUSTIFICACIÓN DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL 20%

En aplicación del apartado 10 del Artículo 2.15 del PECHT, en el cual se indica "De acuerdo con la voluntad de recuperación 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 el PECHT, se pueden incrementar como máximo su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), siempre que no perjudique su valor de protección patrimonial, su relación con la calle o contribuya a una mejora de su adaptación paisajística con el entorno inmediato. En caso de la supresión de los usos hotelero y/o equipamiento, se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

#### APLICACIÓN DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL 20%

Catalogación "P" y uso hotel	+20%	Callejón de los Husillos 2 (25280-37)
------------------------------	------	---------------------------------------

#### CONCLUSIÓN

EL INMUEBLE SITUADO EN CALLEJÓN DE LOS HUSILLOS 2, CON REFERENCIA CATASTRAL 25280-37 Y EN CATALOGADO CON NIVEL "P" DE PROTECCIÓN SE AUMENTA EN UN 20% SU EDIFICABILIDAD, AMPARÁNDOSE EN EL ARTÍCULO 2.15 DEL PECHT OBTENIENDO UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE 808,20 m<sup>2</sup> AUMENTANDO 62 m<sup>2</sup> RESPECTO DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL (746.20 m<sup>2</sup>). EL RESTO DE INMUEBLES CON CATALOGACIÓN "P" DE PROTECCIÓN NO SE VA A AUMENTAR SU EDIFICABILIDAD DICHO 20% PORQUE NO SE NECESITA PARA EL DESARROLLO DEL FUTURO USO HOTELERO. EN CASO DE SUPRESIÓN DEL USO HOTELERO SE RESTITUIRÁ EL TECHO DEL QUE OTORGA EL PECHT, REALIZANDO UNA DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE AUMENTADA.

### COMPARATIVA DE SUPERFICIES PECHT Y PROPUESTA PERI

SITUACIÓN	PARCELA (m2)	S. CONST. ACTUAL (m2)	EDIFICABILIDAD SEGÚN PECHT	EDIF SEGÚN PECHT	EDIFICABILIDAD PROPUESTA PERI	EDIF PROPUESTA PERI
Husillos 2 (25280-37)	210,47	746,20	x 3.2	673,50	+ 20%	808,20

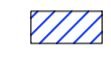

### SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL

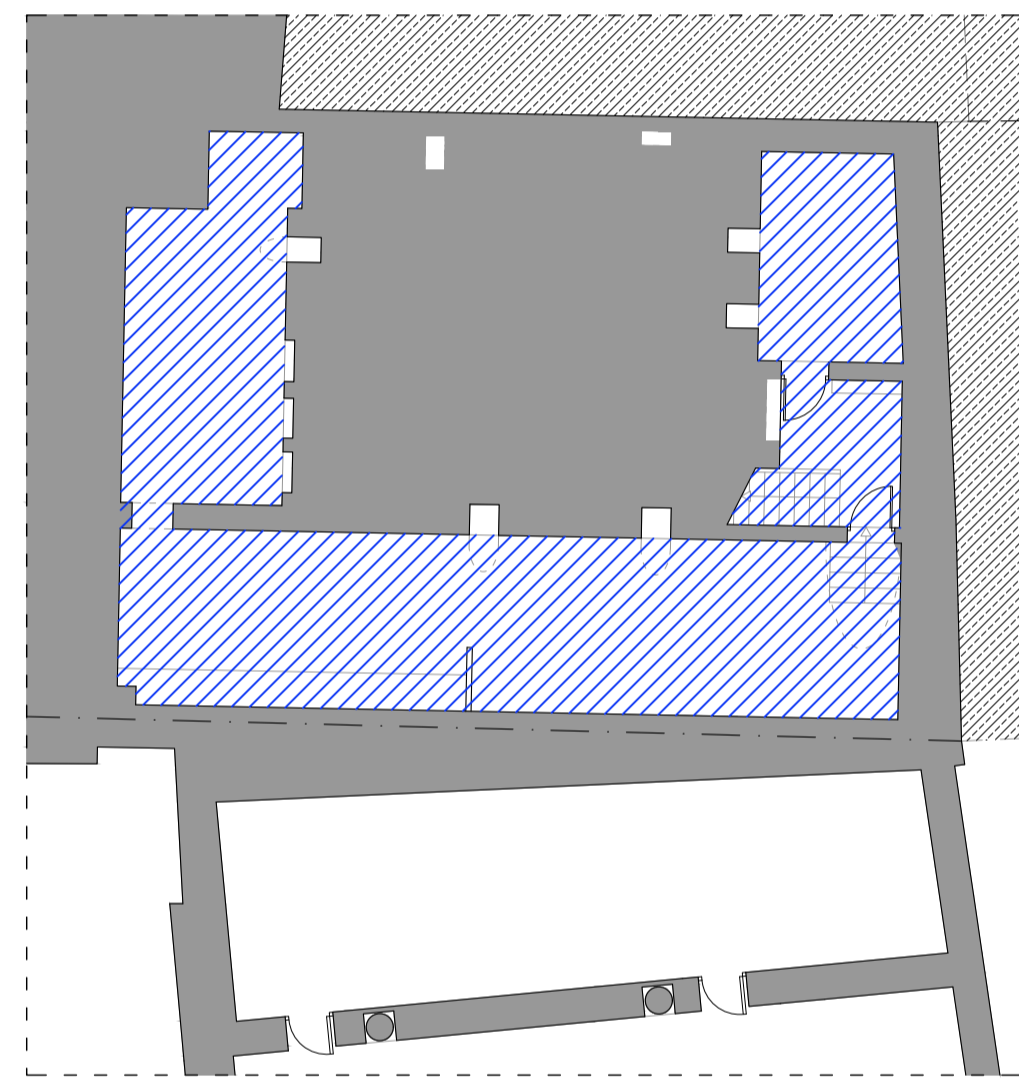
CONSTRUIDA P. SÓTANO	120.69 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA P. BAJA	186.87 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA P. PRIMERA	186.87 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA P. SEGUNDA	186.87 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA P. TERCERA	64.90 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA P. CUBIERTA	0.00 m <sup>2</sup>
<b>CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>746.20 m<sup>2</sup></b>

### AUMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

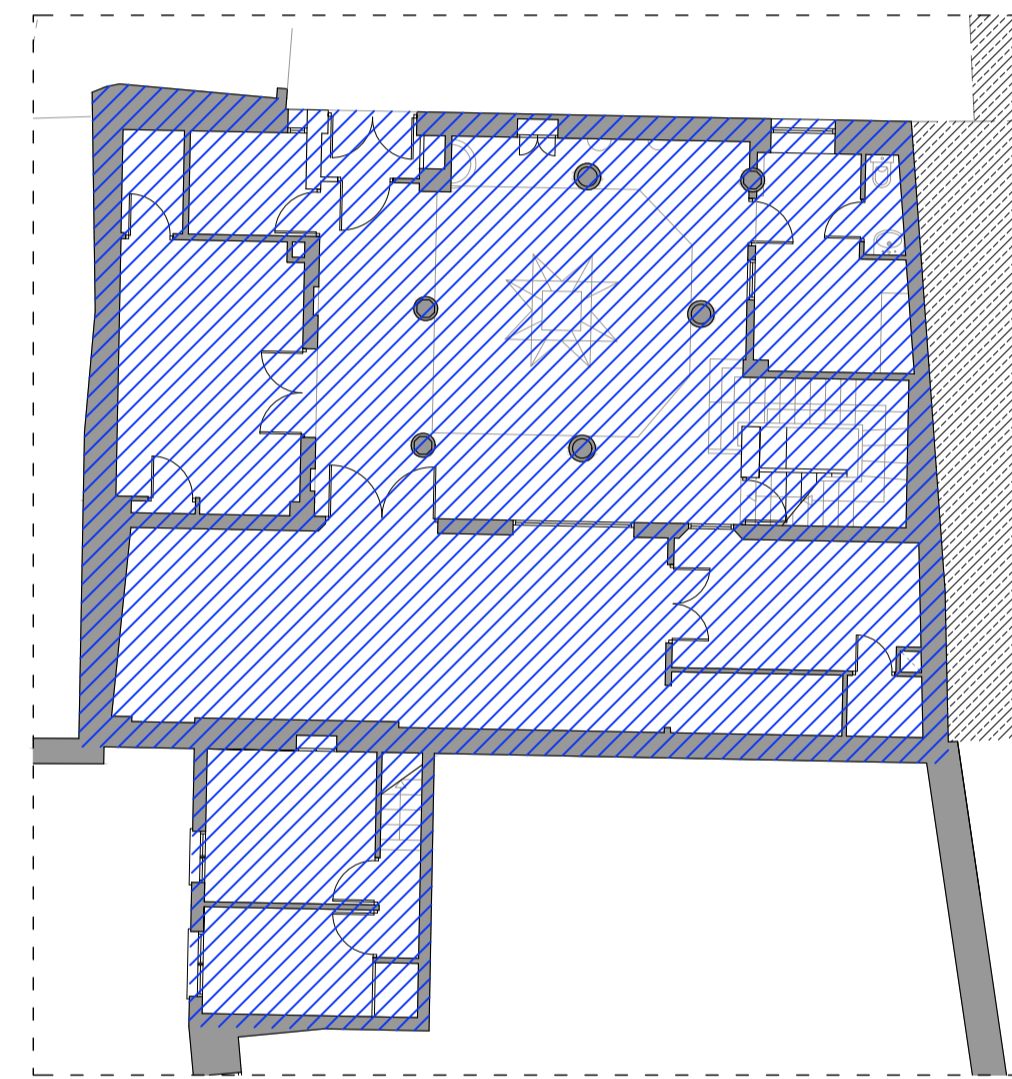
SUPERFICIE CONSTUIDA ACTUAL (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA PERI	INCREMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA
746,20 m <sup>2</sup>	808,20 m <sup>2</sup>	62,00 m <sup>2</sup>

### LEYENDA

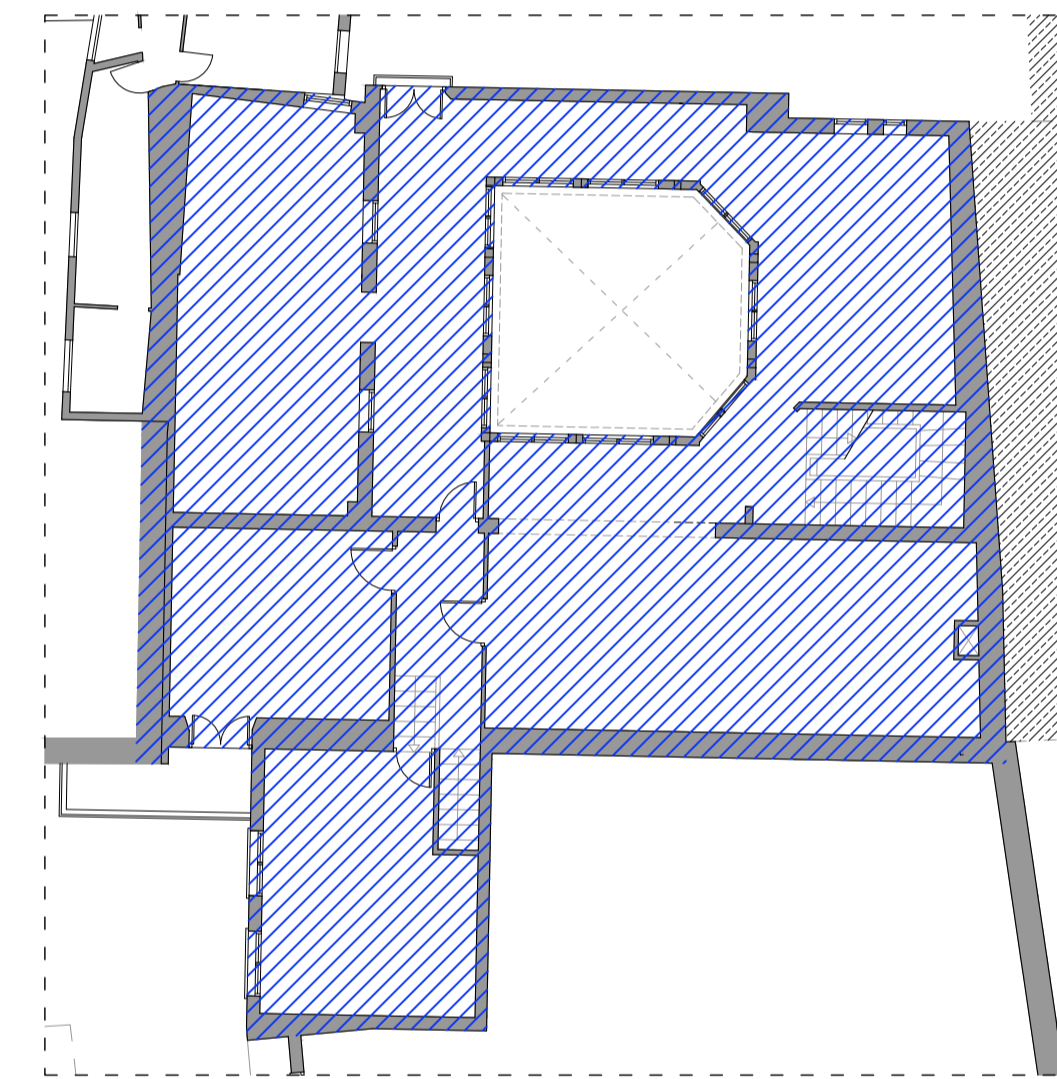
	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL: 746.20m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE CONSTRUIDA AUMENTO DEL 20%: 62.00m <sup>2</sup>



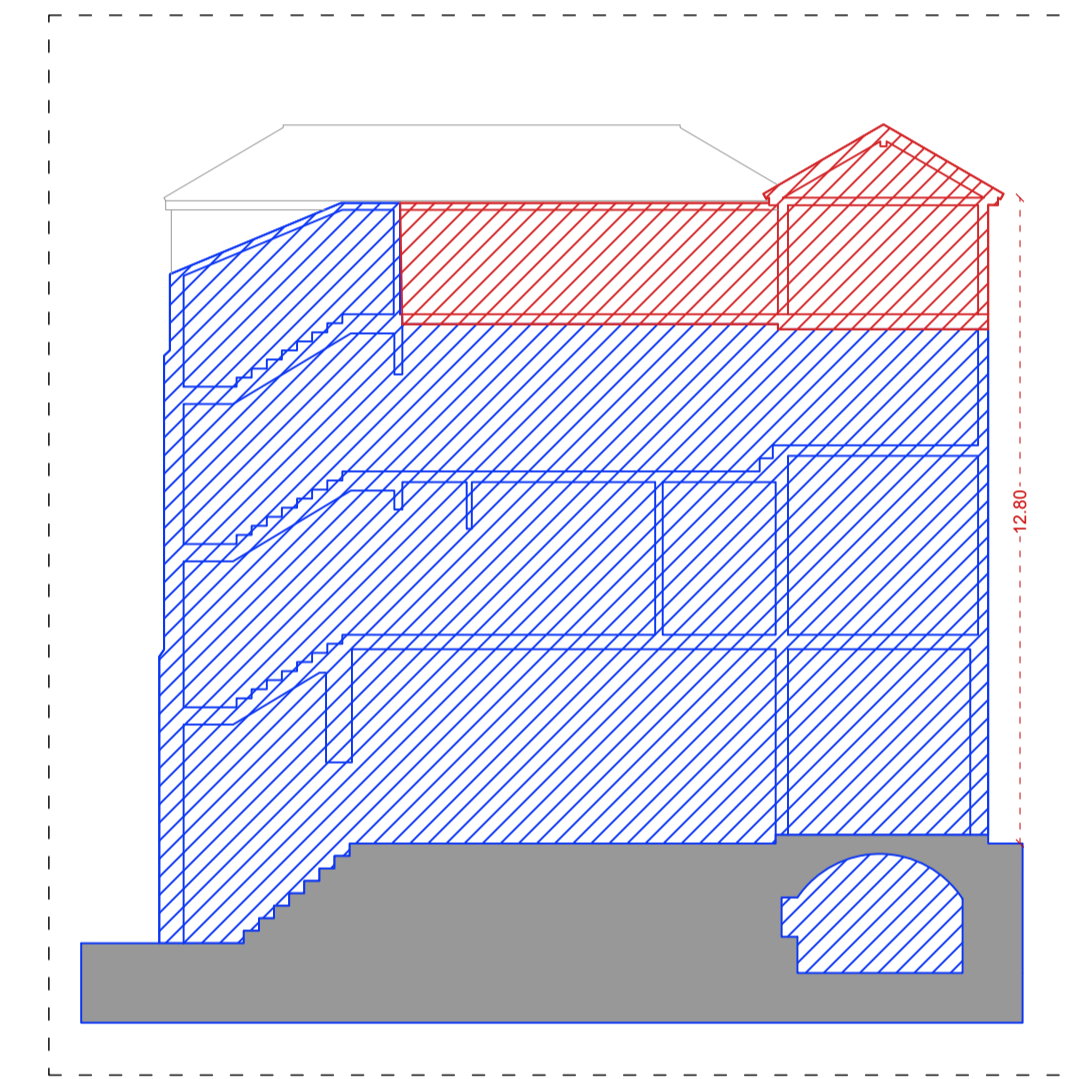
PLANTA SÓTANO  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 120,69 m<sup>2</sup>



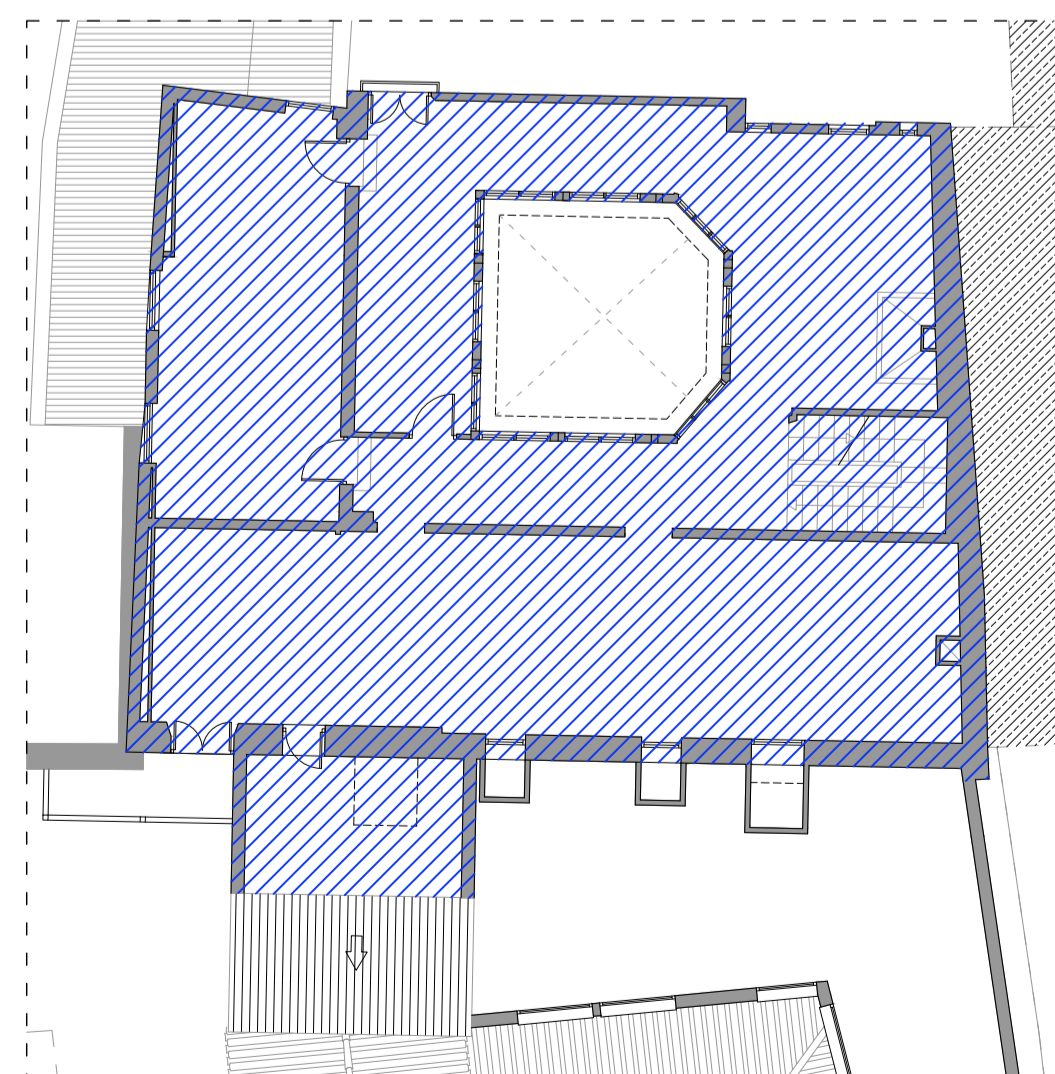
PLANTA PRINCIPAL  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 186,87 m<sup>2</sup>



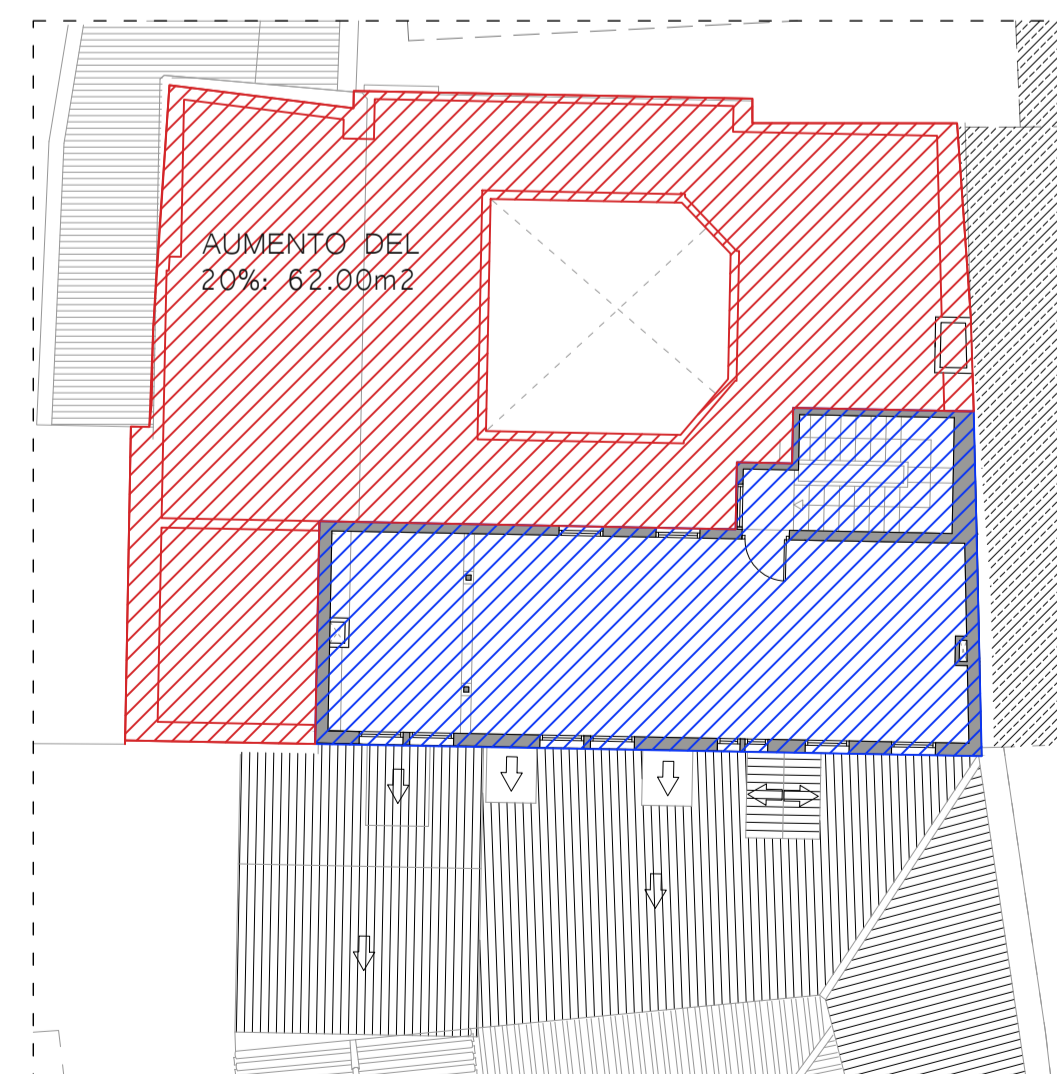
PLANTA SEGUNDA  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 186,87 m<sup>2</sup>



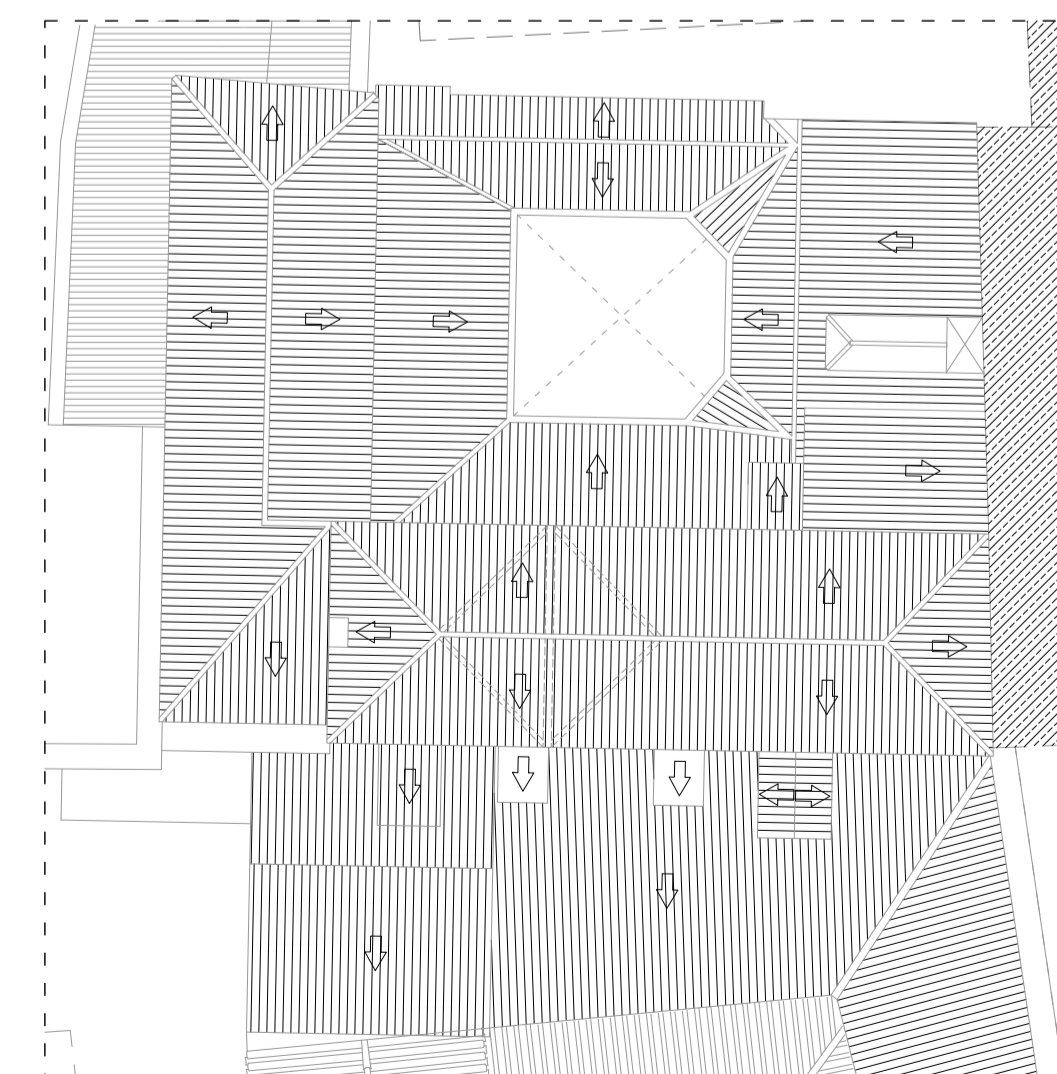
SECCIÓN B-B



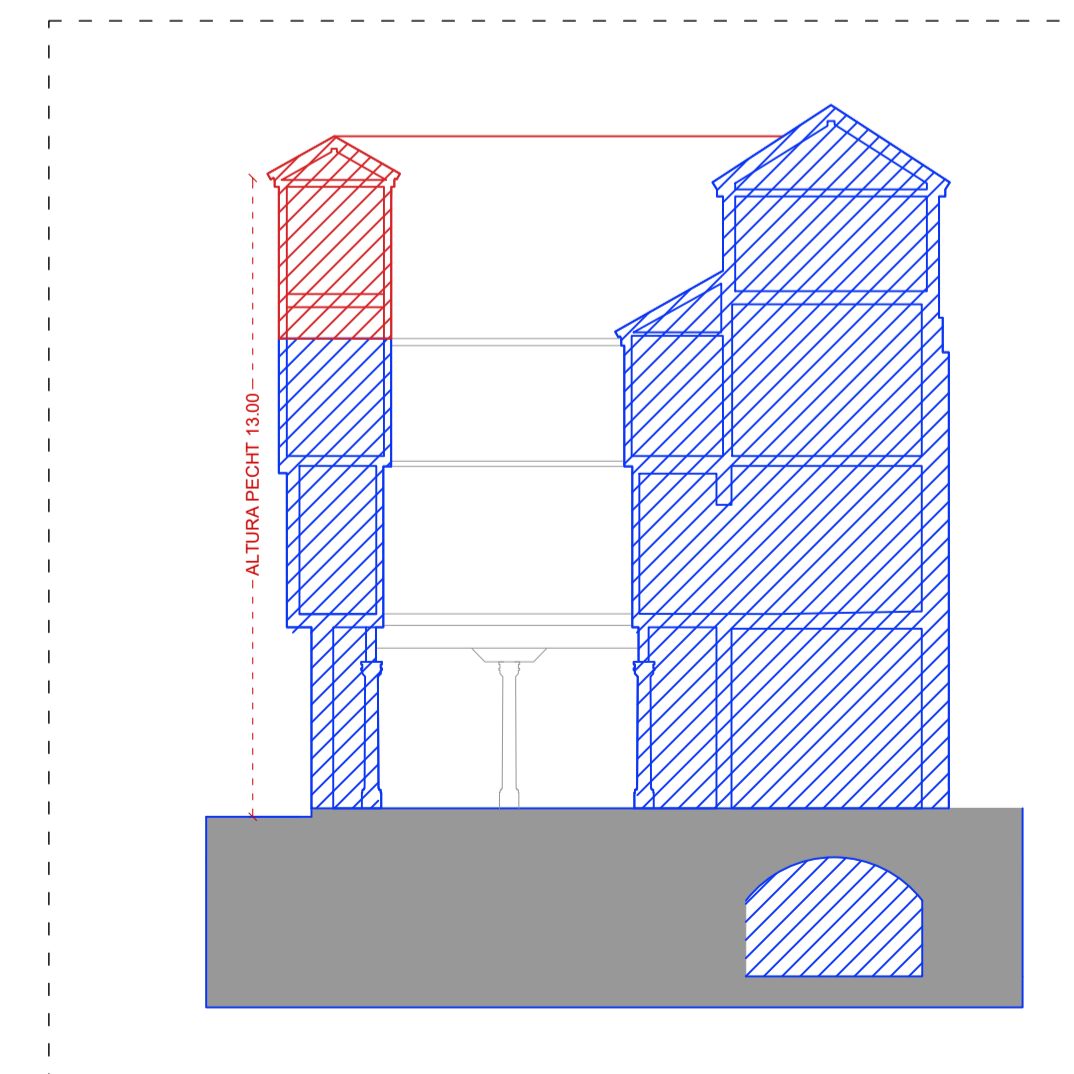
PLANTA TERCERA  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 186,87 m<sup>2</sup>



PLANTA CUARTA  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 64,90 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE AUMENTADA 20%: 62,00 m<sup>2</sup>



PLANTA CUBIERTA



SECCIÓN A-A

PACAC  
CONSTRUCCION

PASTOR  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACIÓN

CALLE DE LA PLATA, 16  
TOLEDO

PLANO

PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA  
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

ESCALA

1:150

FECHA

ENERO 2021

REFERENCIA

19.002.50

PROPIEDAD

DELFIN S.A.

EL ARQUITECTO

JESUS PASTOR MUÑOZ

PE  
08

JESUS PASTOR MUÑOZ

JESUS PASTOR MUÑOZ

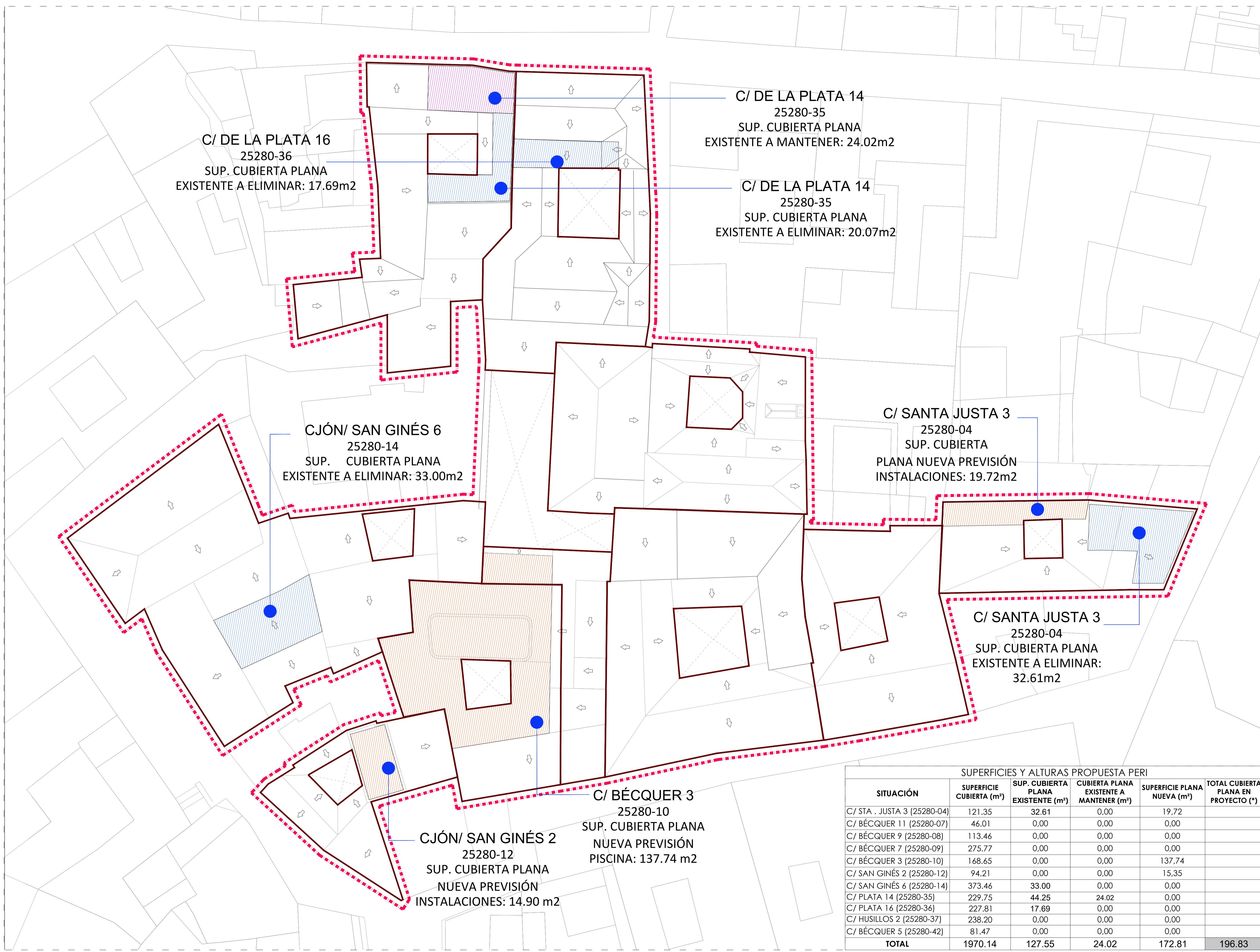
JESUS PASTOR MUÑOZ

JESUS PASTOR MUÑOZ

JESUS PASTOR MUÑOZ

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 HASH DEL CERTIFICADO: 7035F71081E44F5323084F6088A7C3818  
 Número de registro: 28493  
 Nombre: JESUS PASTOR MUÑOZ  
 Pación: 1900250  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 459718D0C2723999F9F3E3D3A3E





- ÁREA DE AFECCIÓN DEL PERI
- ▨ CUBIERTA TRANSITABLE EXISTENTE A MANTENER
- ▨ CUBIERTA PLANA TRANSITABLE EXISTENTE A ELIMINAR
- ▨ CUBIERTA PLANA NUEVA

**PACAC**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16  
TOLEDO

PLANO  
PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA  
JUSTIFICACIÓN DE CUBIERTA PLANA

ESCALA 1:500  
FECHA ENERO 2021  
REFERENCIA 19.002.50

PROPIEDAD DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO JESUS PASTOR MUÑOZ

PE  
09

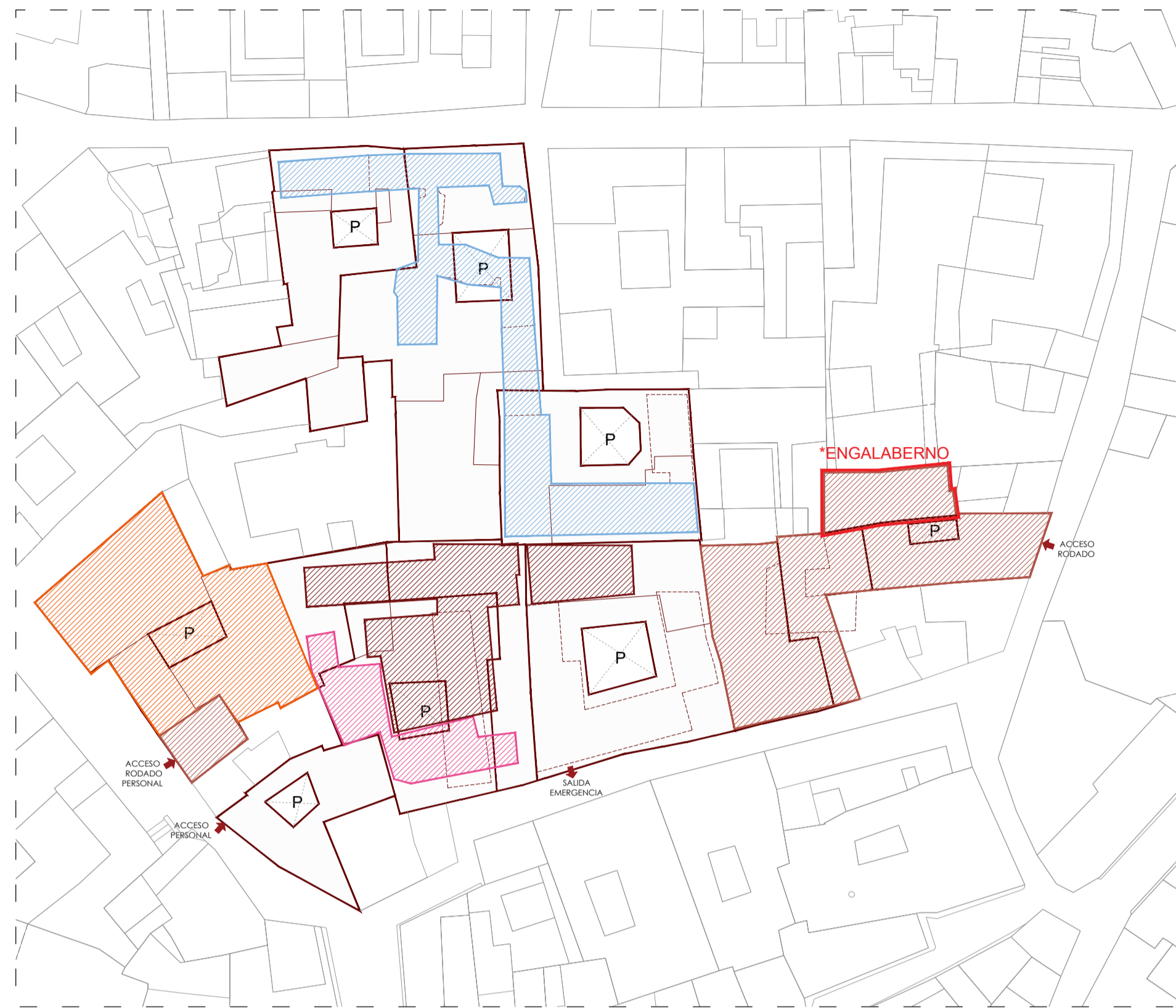
SUPERFICIES Y ALTURAS PROPUESTA PERI					
SITUACIÓN	SUPERFICIE CUBIERTA (m <sup>2</sup> )	SUP. CUBIERTA PLANA EXISTENTE (m <sup>2</sup> )	CUBIERTA PLANA EXISTENTE A MANTENER (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE PLANA NUEVA (m <sup>2</sup> )	TOTAL CUBIERTA PLANA EN PROYECTO (*)
C/ STA . JUSTA 3 (25280-04)	121.35	32.61	0,00	19,72	
C/ BÉCQUER 11 (25280-07)	46.01	0,00	0,00	0,00	
C/ BÉCQUER 9 (25280-08)	113.46	0,00	0,00	0,00	
C/ BÉCQUER 7 (25280-09)	275.77	0,00	0,00	0,00	
C/ BÉCQUER 3 (25280-10)	168.65	0,00	0,00	137,74	
C/ SAN GINÉS 2 (25280-12)	94.21	0,00	0,00	15,35	
C/ SAN GINÉS 6 (25280-14)	373.46	33,00	0,00	0,00	
C/ PLATA 14 (25280-35)	229.75	44,25	24,02	0,00	
C/ PLATA 16 (25280-36)	227.81	17,69	0,00	0,00	
C/ HUSILLOS 2 (25280-37)	238.20	0,00	0,00	0,00	
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	81.47	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>1970.14</b>	<b>127.55</b>	<b>24.02</b>	<b>172.81</b>	<b>196.83</b>

(\*) COMPUTABLE LAS NUEVAS CUBIERTAS PROYECTADAS Y LAS CUBIERTAS EXISTENTES A MANTENER LA SUPERFICIE DE CUBIERTA PLANA PERMITIDA POR EL PECHT SEGUN ARTICULO 2.3 NO EXCEDERÁ DEL 10% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE CUBIERTAS. POR LO TANTO: 10% DE 1970.14m<sup>2</sup> = 197m<sup>2</sup>. COMO 197m<sup>2</sup> > 196.83m<sup>2</sup>. SE CONSIDER QUE LA PROPUESTA CUMPLE EL ARTICULO 2.3 DEL PECHT





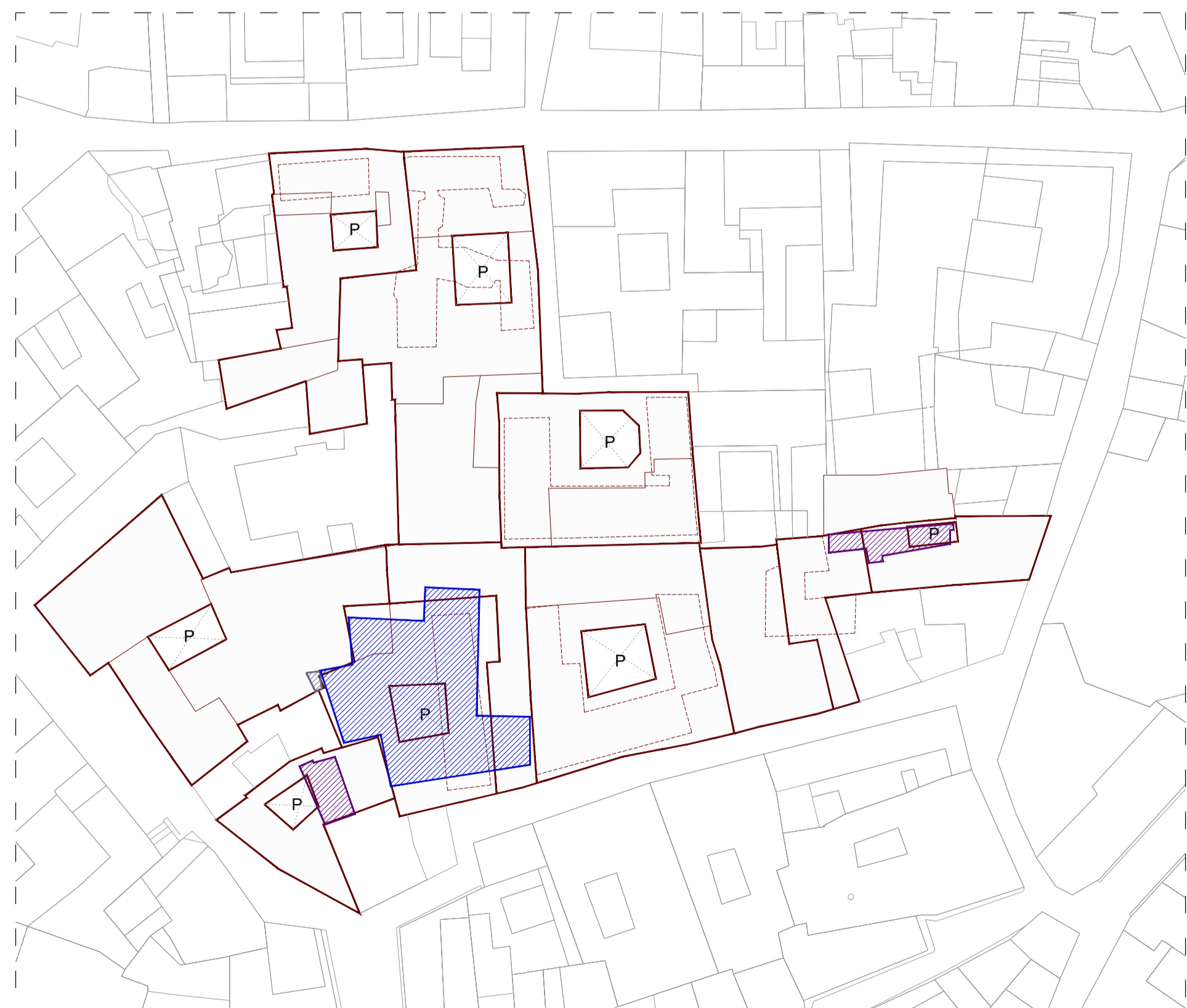
ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS  
PLANTA SÓTANO



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS  
PLANTA BAJA  
\*EN PLANTA BAJA EXISTE UN ENGALABERNO EN EL INMUEBLE DE SANTA JUSTA 3  
EXISTE UNA PARTE DE LA EDIFICACIÓN QUE NO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL SOLAR SOBRE EL QUE SE ALZA,  
SE INTRODUCE EN EL INMUEBLE CONSTRUÍDO SOBRE LA PARCELA COLINDANTE DE SANTA JUSTA 5



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS  
PLANTA PRINCIPAL



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS  
PLANTA TERCERA (CUBIERTA 1)



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS  
PLANTA CUBIERTA

EMISORES DE RUIDO	
	CUARTOS DE INSTALACIONES
	GARAJE
	SPA URBANO
	SALA DE REUNIONES
	COMEDOR
	INSTALACIONES COCINA
	PISCINA EN CUBIERTA
	INSTALACIONES EN CUBIERTA
	CHIMENEAS COCINAS
	CHIMENEAS INSTALACIONES

**PACAC**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE  
LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA  
ADECUACIÓN DE PARCELAS EN  
MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16  
TOLEDO

PLANO  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
UBICACIÓN DE ELEMENTOS  
GENERADORES DE RUIDOS

ESCALA  
1:400  
FECHA  
ENERO 2021

REFERENCIA  
19.002.50

PROPIEDAD  
DELFIN S.A.

EL ARQUITECTO  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PE  
10

INSTRUCCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL SISTEMA DE CALIDAD DEL DISEÑO DIGITAL EN EL AJUSTAMIENTO DE TOLEDO - MÓDULO DE VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN BÁSICA DEL PROYECTO  
 FECHA DE FIRMA: 10/01/2021  
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AJUSTAMIENTO DE TOLEDO - MÓDULO DE VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN BÁSICA DEL PROYECTO

-ANEXO 1

**PLAN DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y ACCESOS**

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

PUESTO DE TRABAJO:

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.tolledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0CZZ1Z2F4F5F5F3F3D40B6

# HOTEL 4\* EN CALLE DE LA PLATA 16 - TOLEDO

---

## ANEXO

---

### PLAN DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y DE LOS ACCESOS AL HOTEL

---

Propiedad:  
**DELFIN S.A.**  
Calle Lido 8 – 28043 MADRID

# ANEXO

## PLAN DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y DE LOS ACCESOS AL HOTEL

### 0.- INDICE.

1. OBJETO.
2. PROPIEDAD.
3. NORMATIVA.
4. DESCRIPCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO.
5. ACONDICIONAMIENTO ACÚSTICO.
6. ACCESOS.
7. CONCLUSIÓN.
8. REGISTRO PROPUESTA PLAZAS APARCAMIENTO.
9. PLANOS.
  1. SITUACIÓN.
  2. EMPLAZAMIENTO.
  3. ACCESOS.



## 1.- OBJETO.

Es objeto del presente anexo justificar el cumplimiento de la normativa municipal en lo relativo a la contaminación acústica por la implantación e inicio de la actividad hotelera en el establecimiento situado en la calle de la Plata 16.

Por la particularidad del emplazamiento del futuro hotel, y por los condicionantes del casco histórico de la ciudad de Toledo, se requiere el estudio de las posibles consecuencias en cuanto a la emisión de ruidos por el funcionamiento normal del establecimiento así como por el acceso al mismo.

En cuanto a la emisión de ruidos se cuidará el cumplimiento de la ordenanza reguladora de la contaminación ambiental en lo referente a la protección de los espacios protegidos de vecinos y colindantes.

En cuanto al acceso tanto de clientes del hotel como de suministros se respetará las condiciones especiales del casco histórico en cuanto a la restricción del tráfico y del acceso al mismo con vehículos automóviles.

El proyecto establecerá las condiciones y requisitos necesarios que deberá cumplir el establecimiento, en cuanto a la superficie necesaria para el desarrollo de la actividad, las instalaciones y el equipamiento, así como para garantizar la seguridad de los usuarios y vecinos, así como de la propia instalación, de acuerdo con la normativa aplicable.

Corresponde al Ayuntamiento de Toledo según el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, exigir y garantizar las condiciones de tranquilidad, sanidad y salubridad que deben guardar los locales e instalaciones y cualesquiera otras exigidas por las correspondientes Ordenanzas y Reglamentos municipales o generales para su normal funcionamiento.

## 2.- PROPIEDAD.

- Sociedad: DELFIN S.A.
- CIF: A-28.213.239
- Domicilio social: Calle Lido 8 – 28043 MADRID
- Administrador: D. Jesús Pastor Muñoz.

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
<https://seate.toledo.es>

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9D40B6

### 3.- NORMATIVA.

- Plan general de ordenación urbana de la ciudad de Toledo.
- Planta especial del Casco Histórico de la ciudad de Toledo.
- Ordenanza municipal reguladora de la contaminación ambiental.

## 4.- DESCRIPCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO.

Se trata del acondicionamiento de las edificaciones objeto para a implantación de un HOTEL en pleno Casco Histórico de Toledo.

El hotel proyectado constará de todos los usos y equipamientos necesarios para su correcto uso y disfrute por parte de los usuarios, desde la posibilidad de conseguir plaza de aparcamiento en el mismo o en las proximidades, uso de cafetería y restaurante, salas de reuniones, zonas de ocio y descanso como salones, spa y piscina.

El diseño del edificio se ha realizado respetando el Decreto 4/1989, de 16 de enero, de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros.

El hotel dispondrá de 100 habitaciones. El 80% de las mismas serán de tipo doble standard. El resto tendrán características especiales.

Todas las habitaciones tendrán una superficie mayor a lo establecido en el Decreto 4/1989, de 16 de enero, de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, teniendo las más pequeñas (habitaciones dobles) una superficie media de 21 m<sup>2</sup>, superior a los 16m<sup>2</sup> mínimos establecidos para un hotel de 4\*.

El hotel contará con 20 plazas de aparcamiento en el interior del edificio, con acceso a las mismas por la calle de Santa Justa.

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.tolledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9FA0B6  
PUESTO DE TRABAJO:  
FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094F068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094F068BA70C3B38B

## 5.- ACONDICIONAMIENTO ACÚSTICO DEL ESTABLECIMIENTO.

El establecimiento hotelero, de pública concurrencia, y con un aforo superior a las 100 personas, contará con los servicios de hostelería propios de la actividad, es decir, restaurante, cafetería y bar.

### Ruido exterior.

Toda instalación, establecimiento o actividad deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido superiores a los establecidos en la ordenanza municipal de regulación de la contaminación ambiental, evaluados conforme al procedimiento indicado en la misma.

El establecimiento objeto está ubicado en una zona residencial (viviendas), de Tipo II levemente ruidosa, de importante sensibilidad acústica y que requiere protección contra el ruido, para evitar molestias a las viviendas y a otros locales comerciales ubicadas en las proximidades del local objeto.

Toda instalación, establecimiento, actividad o comportamiento deberá respetar los límites de transmisión al medio ambiente exterior indicados en el cuadro adjunto, en función de las áreas acústicas receptoras (artículo 65 punto 1 de la ordenanza):

Tipo	Área	Día y tarde	Noche
I	Silencio	50	40
<b>II</b>	<b>Levemente ruidosa</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
III	Tolerablemente ruidosa	60	50
IV	Ruidosa	63	53
V	Especialmente ruidosa	65	55

Tipo	Área	Descripción
I	Silencio	Uso sanitario, docente, cultural.
<b>II</b>	<b>Levemente ruidosa</b>	<b>Uso residencial.</b>
III	Tolerablemente ruidosa	Uso terciario.
IV	Ruidosa	Uso recreativo y espectáculos
V	Especialmente ruidosa	Uso industrial

Se procederá a ejecutar el acondicionamiento del edificio y sus locales, así como sus instalaciones (equipos de ventilación, climatización, etc) de manera que la emisión del ruido generado por el desarrollo normal de la actividad no supere los límites establecidos en la ordenanza.

### Ruido interior.

Este tipo de establecimientos debe cumplir con los requisitos establecidos en la citada ordenanza en lo que se refiere a las condiciones de aislamiento exigibles a los locales y actividades de pública concurrencia.

HASH DEL CERTIFICADO:  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 FECHA DE FIRMA:  
 10/05/2021  
 10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0CZZ1Z2Z2F95653F3D040B6



En cuanto a las exigencias generales de todas las dependencias del establecimiento hotelero, se cumplirán las condiciones establecidas en el CTE DB HR para todos aquellos locales donde se ubiquen actividades o instalaciones que generen unos niveles de ruido inferior a 80 dBA.

En el caso de aquellos locales destinados a actividades de bar, cafetería, restaurante o similares, con un aforo superior a 100 personas, deberán tener un aislamiento acústico normalizado (DnTA) a Ruido Rosa mínimo de 65 dBA, respecto a las piezas habitables de las viviendas colindantes, así como de las propias habitaciones del hotel, con el fin de no molestar a vecinos ni clientes del establecimiento. Dichos locales podrán disponer de TV, radio, hilo musical y/o equipo de reproducción sonora con altavoces distribuidos por el local, siempre que el valor máximo absoluto de los mismos no supere los 85 dBA.

En cualquier caso, y con el fin de evitar que dicho nivel se supere, los aparatos de reproducción audio visual estarán dotados de un limitador, según lo establecido en la citada ordenanza, para asegurar que el nivel de ruido no supere el máximo permitido.

Los locales pertenecientes al hotel destinados a bar, cafetería o restaurante tendrán un horario de apertura y cierre que se adaptará al régimen de uso del hotel y a los horarios máximos establecidos en la normativa de aplicación de espectáculos públicos y actividades recreativas.

El horario del establecimiento será, fundamentalmente, diurno. De domingo a jueves el horario será de 7:00 a 01:30 horas, los viernes y sábados se ampliará la hora de cierre hasta las 2:30 horas. Podemos decir entonces que en general el horario será, sobre todo diurno y parcialmente nocturno (desde las 23:00 hasta las 1:30 ó 2:30 horas, los viernes y sábados, o en horario de verano).

Toda instalación, establecimiento, actividad o comportamiento deberá respetar los límites de transmisión a locales acústicamente colindantes, detallados en la siguiente tabla, en función del uso del local receptor (artículo 65 punto 2 de la ordenanza):

Uso	Diurno	Nocturno
<b>Residencial</b>	<b>35</b>	<b>25</b>
Educativo y cultural	35	35
Sanitario	35	25
Administrativo, oficinas	35	35

Para pasillos, aseos y cocina, los límites serán 5 dBA superiores a los indicados para el local al que pertenezcan. Para zonas comunes, los límites serán 15 dBA superiores a los indicados para el uso característico del edificio al que pertenezcan.

El proyecto de ejecución para el acondicionamiento del edificio para la implantación de la actividad hotelera contará con el correspondiente estudio acústico detallado donde se indicarán de manera pormenorizada las soluciones constructivas necesarias en cada caso para garantizar el cumplimiento de los niveles estipulados por la normativa municipal. Se estudiará cada caso en función de su situación (colindante) y en función del tipo de dependencia generadora del ruido (bar, cafetería, instalaciones, etc).

HASH DEL CERTIFICADO:  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 FECHA DE FIRMA:  
 10/05/2021  
 10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F9B86543E9D40B6

## 6.- ACCESO AL HOTEL.

Se realiza un plan de accesos al hotel, tanto para los clientes del mismo como para el personal empleado y para la carga y descarga de suministro y mercancías.

Durante la obra y remodelación de las edificaciones se fijarán, de manera provisional, y sólo durante el tiempo de ejecución de la misma, un plan de acceso para los vehículos y materiales necesarios para llevar a cabo la misma de acuerdo a las condiciones que determine la Policía Local, tanto en la forma, el tipo de vehículos y el horario.

Una vez realizada la obra de acondicionamiento del establecimiento, y previo a la apertura del mismo, se establecerán los itinerarios de acceso hasta el hotel, para clientes, empleados y suministros.

Se solicitará la autorización para uso exclusivo del hotel de diferentes plazas de aparcamiento, tanto para carga y descarga de viajeros como de suministros y mercancías.

Se ha registrado documento en Policía Local con la propuesta de las posibles plazas con el fin de que vayan estudiando su viabilidad y conveniencia. Se adjunta hoja de registro a final del presente documento.

En los planos adjuntos, se indican por un lado las plazas de aparcamiento solicitadas, por otro, los diferentes itinerarios de acceso hasta el hotel.

Se pretende en todo momento evitar molestias a vecinos, residentes y comerciantes, por el tráfico de vehículos y personas, a la vez que se intenta conservar el carácter peatonal del Casco Histórico de la ciudad de Toledo. Por estos motivos se plantean varias alternativas de acceso, tanto si se realiza por medio de vehículos privado, transporte público o caminando.

Los accesos propuestos son los siguientes (ver plano 03):

### **ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN A.**

- Desde puerta de bisagra, acceso hasta la plaza de San Vicente por calles sin acceso restringido.
- Parada en plazas reservadas y disponibles del hotel para carga y descarga de viajeros y equipaje (70 metros).
- Retirada del vehículo desde plaza de San Vicente hasta aparcamiento público palacio de congresos.  
El hotel contará con personal empleado para la retirada del vehículo y su posterior estacionamiento en parking público.
- Vuelta al hotel caminando (400 metros).

### **ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN B.**

- Desde la plaza de Zocodover, por calle Comercio y plaza de la Ropería hasta calle Santa Justa, donde se encuentra el acceso al aparcamiento privado en el interior del hotel (20 plazas).

### **ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN C.**

- Desde puerta de Bisagra acceso directo al parking público del palacio de congresos.
- Caminando hasta el hotel (400 metros).

### ACCESO CON TRANSPORTE PÚBLICO (BUS O TAXI).

- Llegada hasta plaza de Zocodover.
- Caminando, desde plaza de Zocodover hasta calle la Plata (**270 metros**).

### ACCESO VEHÍCULOS SUMINISTROS Y MERCANCÍAS.

- Con vehículos autorizados, hasta las plazas reservadas para carga y descarga de mercancías en plaza de San Vicente y plaza San Ginés, durante el horario permitido de acceso al Casco.
- Con vehículos autorizados, desde la plaza de Zocodover, por la calle de la Plata, durante el horario permitido de acceso al Casco.

El casco antiguo de Toledo cuenta con otros aparcamientos públicos cercanos, además del indicado en el Palacio de Congresos, que permiten el acceso caminando hasta el hotel:

- Parking Alcázar (510 metros).
- Parking Santo Tomé (550 metros).
- Parking Corralillo de San Miguel (580 metros).

Las alternativas propuestas garantizan un acceso variado y múltiple con lo que se evitará el atasco de cualquiera de las calles aledañas al hotel.

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0CZZ1Z2F495653F3D40B6  
PUESTO DE TRABAJO:

## 7.- CONCLUSIONES.

Con lo explicado anteriormente queda indicado que la propiedad del establecimiento realizará las acciones necesarias para primero, cumplir con la normativa municipal, y segundo, conseguir que el funcionamiento del hotel no perturbe la vida de vecinos ni comerciantes del Casco, en todo caso, que el inicio de dicha actividad sea beneficioso para todos los afectados.

Esperemos sirva este documento para plasmar nuestras intenciones en fase de proyecto básico. Junto con el proyecto de ejecución se realizará un estudio acústico pormenorizado de todas las estancias y como afectan estas a colindantes.

De igual manera se determinará, una vez que se haya pronunciado la Policía Local al respecto de la solicitud de plazas de aparcamiento y de la propuesta de los diferentes accesos al establecimiento, un plan de movilidad para los diferentes itinerarios y alternativas de acceso al Hotel.

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F5F3F3D40B6

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.tolledo.es>

## 8.- REGISTRO PROPUESTA PLAZAS APARCAMIENTO POLICIA.



AYUNTAMIENTO DE  
**TOLEDO**

Registro: **Entradas Policía Local**  
Número: **7557/2019**  
Fecha: **28/2/2019 14:00**



### JUSTIFICANTE DE REGISTRO

#### **SOLICITANTE:**

Apellidos y nombre GC PROMOTORA INMOBILIARIA	DNI, NIF, CIF, NIE, T.residencia A78882289
---	---

Dirección CALLE LIDO, 8	Municipio Madrid	Código postal 28043
----------------------------	---------------------	------------------------

Provincia Madrid	Correo Electrónico -	Teléfono -
---------------------	-------------------------	---------------

#### **DATOS DEL REPRESENTADO EN SU CASO**

Apellidos y nombre GC PROMOTORA INMOBILIARIA	DNI, NIF, CIF, NIE, T.residencia A78882289
---	---

Dirección CALLE LIDO, 8	Municipio Madrid	Código postal 28043
----------------------------	---------------------	------------------------

Provincia Madrid	Correo Electrónico -	Teléfono -
---------------------	-------------------------	---------------

### INFORMACION DEL REGISTRO

**Referencia del Registro/asunto:** Plazas de Aparcamiento para desarrollo de actividad

**Tipo de documentación que adjunta:** SOLICITUD

**Unidad de Destino:** JEFATURA POLICIA LOCAL

**Observaciones:** Con motivo de la construcción de Hotel se solicita estudio para plazas de aparcamiento para el desarrollo normal de la actividad de dicho establecimiento.  
PLANOS NO SE PUEDEN SCANEAR.

**Código Seguro de Verificación de la Documentación entregada:**

45071IDDOC241E4882FAAA5B14D9C

Firmado Digitalmente en Toledo, a 28 de febrero de 2019

*La oficina Entradas Policía Local del Ayuntamiento Toledo, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente. Puede comprobar la autenticidad de los documentos en <https://sede.toledo.es>*

*De acuerdo con el art. 31. 2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se reitera al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.*

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
10/05/2021 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:

NOMBRE:  
PASTOR MUNOZ JESUS - 51463497J  
PASTOR MUNOZ JESUS - 51463497J

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC241E4882FAAA5B14D9C

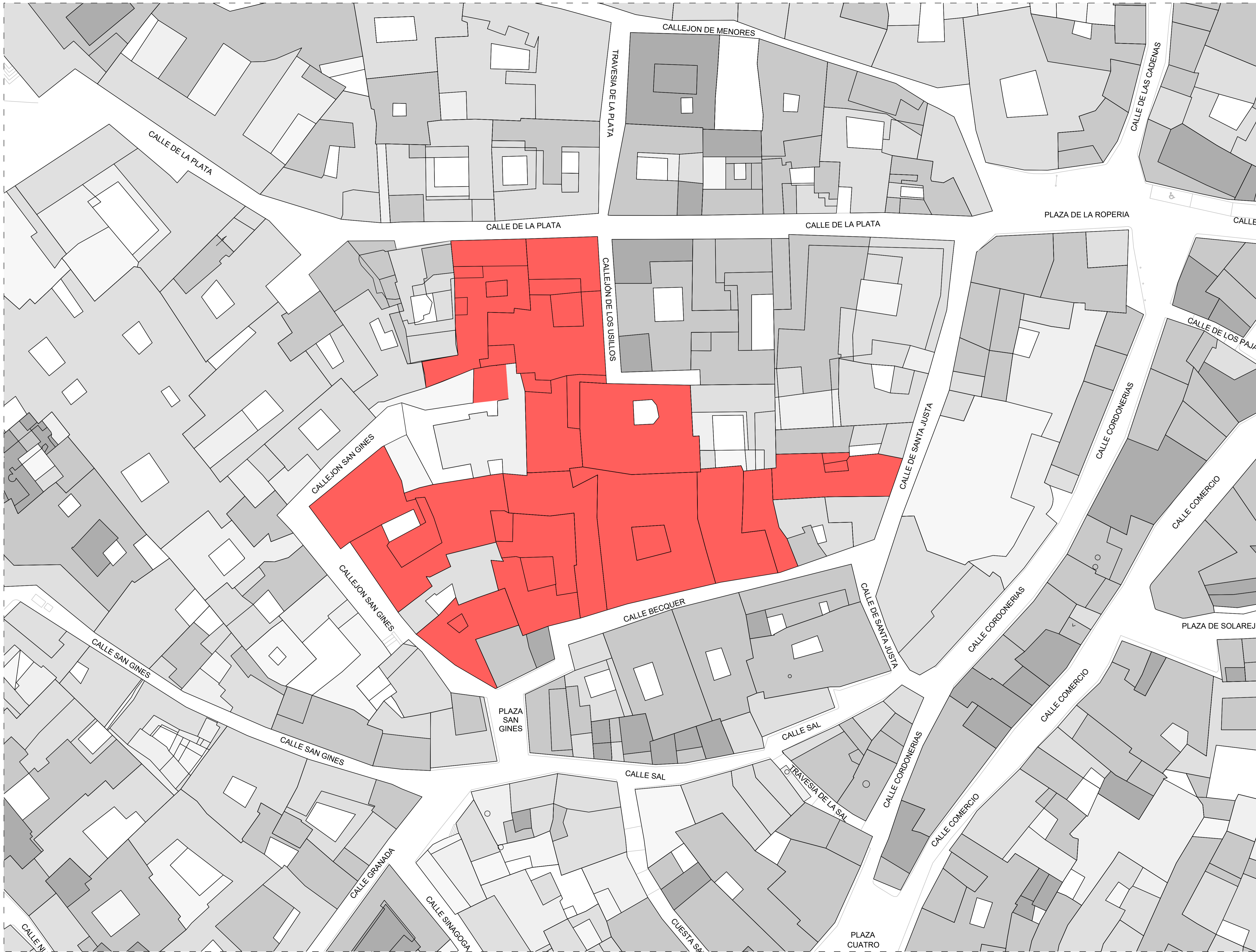


## 9.- PLANOS.

1. SITUACIÓN.
2. EMPLAZAMIENTO.
3. ACCESOS.

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51463497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0CZ71Z2F4958543E9D40B6

PUESTO DE TRABAJO:  
FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B



**PACAC**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ  
C/ LUDWIG 8 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO  
SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO  
PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA 1:300  
FECHA ENERO 2021  
REFERENCIA 19.002.50  
PROPIEDAD

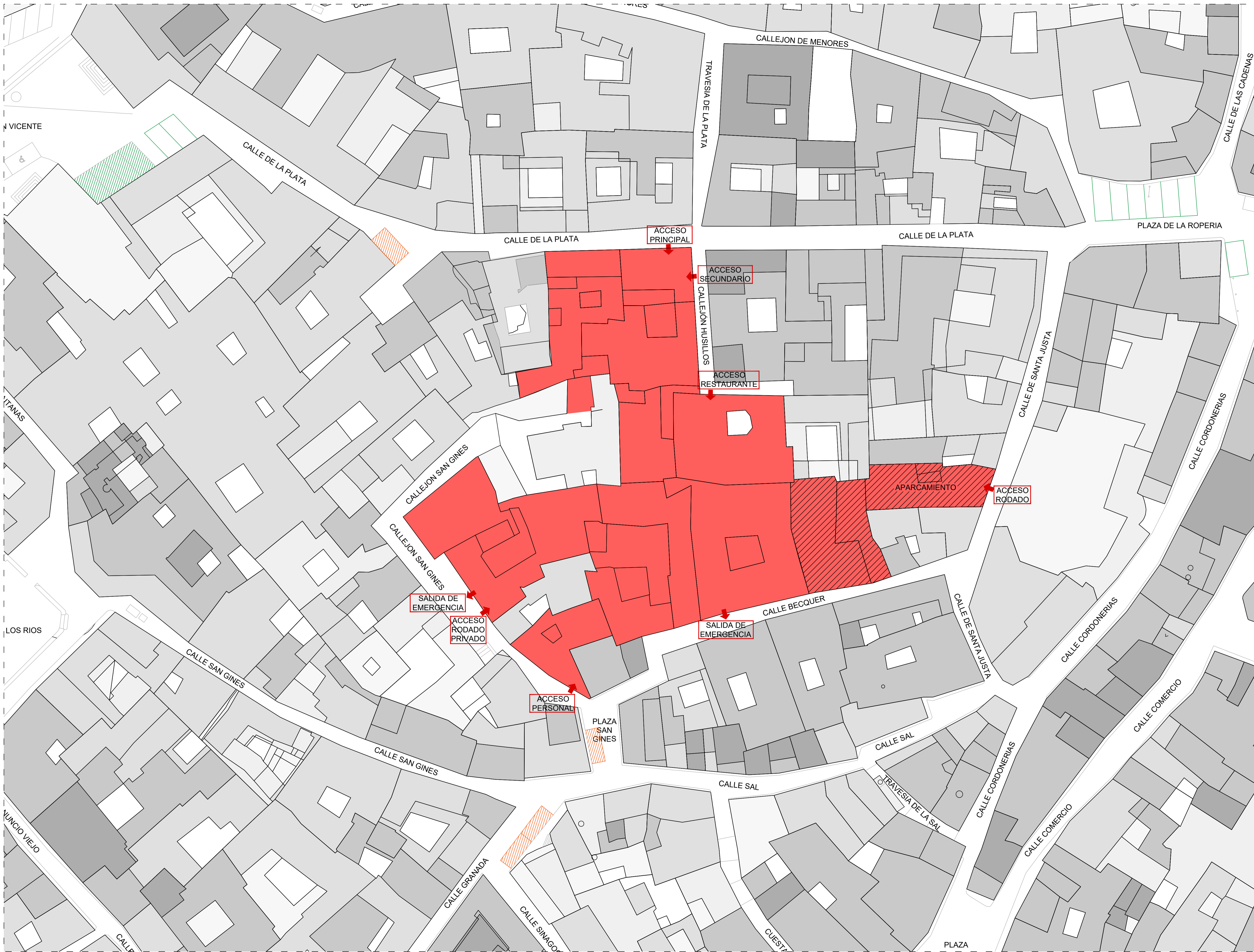
DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO  
JESUS PASTOR MUÑOZ

01

*[Handwritten signature]*

PUESTO DE TRABAJO: C/ LUDWIG 8 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 NOMBRE DEL CERTIFICADO: 1030257408E04E04F6323004F00887ACB3818  
 CODIGO DE VERIFICACION: 45710D0C272E599F9F03D43E





- Reservado Carga-Descarga existente
- Propuesta Modificación de Plazas azules a Carga-Descarga viajeros
- Propuesta Plazas reservadas Carga-Descarga en exclusiva

**PACAC**  
CONSTRUCCION

**PASTOR**  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ  
C/ LUDOVICO 28043 - MADRID. TLF. 91 051 32 82

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 28280 EN TOLEDO

SITUACION  
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO  
PLANO DE EMPLAZAMIENTO PROPUESTA ZONAS APARCAMIENTO CARGA Y DESCARGA

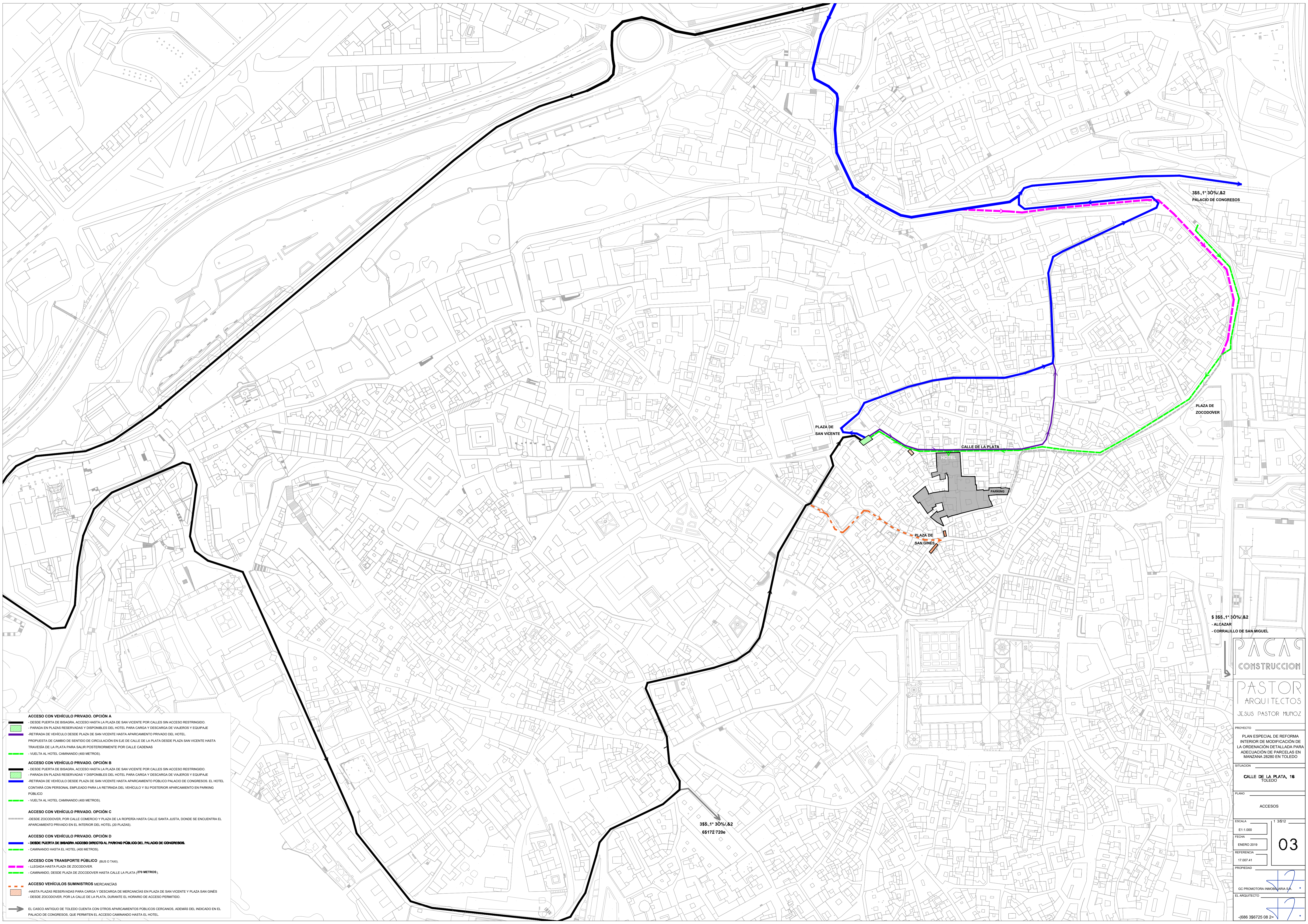
ESCALA 1:300  
FECHA ENERO 2021  
REFERENCIA 19.002.50

PROPIEDAD DELFIN S.A.  
EL ARQUITECTO JESUS PASTOR MUÑOZ

02

PUESTO DE TRABAJO: 10/05/2021  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70302F4108E64F63232004F00887AC3818  
 Nombre del Firmante: JESUS PASTOR MUÑOZ





- ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN A**
- DESDE PUERTA DE BISAGRA ACCESO HASTA LA PLAZA DE SAN VICENTE POR CALLES SIN ACCESO RESTRINGIDO.
  - PARADA EN PLAZAS RESERVADAS Y DISPONIBLES DEL HOTEL PARA CARGA Y DESCARGA DE VIAJEROS Y EQUIPAJE
  - RETIRADA DE VEHÍCULO DESDE PLAZA DE SAN VICENTE HASTA APARCAMIENTO PRIVADO DEL HOTEL.
  - PROPUESTA DE CAMBIO DE SENTIDO DE CIRCULACIÓN EN EL EJ. DE CALLE DE LA PLATA DESDE PLAZA SAN VICENTE HASTA TRAVESÍA DE LA PLATA PARA SALIR POSTERIORMENTE POR CALLE CADENAS
  - VUELTA AL HOTEL CAMINANDO (400 METROS).
- ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN B**
- DESDE PUERTA DE BISAGRA ACCESO HASTA LA PLAZA DE SAN VICENTE POR CALLES SIN ACCESO RESTRINGIDO.
  - PARADA EN PLAZAS RESERVADAS Y DISPONIBLES DEL HOTEL PARA CARGA Y DESCARGA DE VIAJEROS Y EQUIPAJE
  - RETIRADA DE VEHÍCULO DESDE PLAZA DE SAN VICENTE HASTA APARCAMIENTO PÚBLICO PALACIO DE CONGRESOS. EL HOTEL CONTARÁ CON PERSONAL EMPLEADO PARA LA RETIRADA DEL VEHÍCULO Y SU POSTERIOR APARCAMIENTO EN PARKING PÚBLICO
  - VUELTA AL HOTEL CAMINANDO (400 METROS).
- ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN C**
- DESDE ZOCCOOVER, POR CALLE COMERCIO Y PLAZA DE LA ROPERÍA HASTA CALLE SANTA JUSTA, DONDE SE ENCUENTRA EL APARCAMIENTO PRIVADO EN EL INTERIOR DEL HOTEL (20 PLAZAS).
- ACCESO CON VEHÍCULO PRIVADO. OPCIÓN D**
- DESDE PUERTA DE BISAGRA ACCESO DIRECTO AL PARKING PÚBLICO DEL PALACIO DE CONGRESOS.
  - CAMINANDO HASTA EL HOTEL (400 METROS).
- ACCESO CON TRANSPORTE PÚBLICO (BUS O TAXI)**
- LLEGADA HASTA PLAZA DE ZOCCOOVER.
  - CAMINANDO, DESDE PLAZA DE ZOCCOOVER HASTA CALLE LA PLATA, (270 METROS).
- ACCESO VEHÍCULOS SUMINISTRADOS MERCANCIAS**
- HASTA PLAZAS RESERVADAS PARA CARGA Y DESCARGA DE MERCANCIAS EN PLAZA DE SAN VICENTE Y PLAZA SAN GINÉS
  - DESDE ZOCCOOVER, POR LA CALLE DE LA PLATA, DURANTE EL HORARIO DE ACCESO PERMITIDO.
- EL CASCO ANTIGUO DE TOLEDO CUENTA CON OTROS APARCAMIENTOS PÚBLICOS CERCANOS, ADemás DEL INDICADO EN EL PALACIO DE CONGRESOS, QUE PERMITEN EL ACCESO CAMINANDO HASTA EL HOTEL.**

355.11.30%/&2  
ALCAZAR  
CORRALILLO DE SAN MIGUEL



PASTOR  
ARQUITECTOS  
JESUS PASTOR MUÑOZ

PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE PARCELAS EN MANZANA 2620 EN TOLEDO

SITUACIÓN  
CALLE DE LA PLATA, 16  
TOLEDO

PLANO  
ACCESOS

ESCALA	1/3512
FECHA	ENERO 2019
REFERENCIA	17.007.41
PROPIEDAD	

GC PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.  
EL ARQUITECTO

(686 356725 08 2-

NOMBRE DEL CERTIFICADO: 355.11.30%/&2-65172.720e-001  
 FECHA DE FIRMA: 2019.01.16 11:44:37  
 PASTOR MUÑOZ JESUS  
 PUERTO DE TRIUNFO  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 45F71D00C272E5F9F7E3D1A8E3



-ANEXO 2

**INFORME DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CÁLCULO DE SUPERFICIE DE PARCELAS Y EDIFICACIÓN**

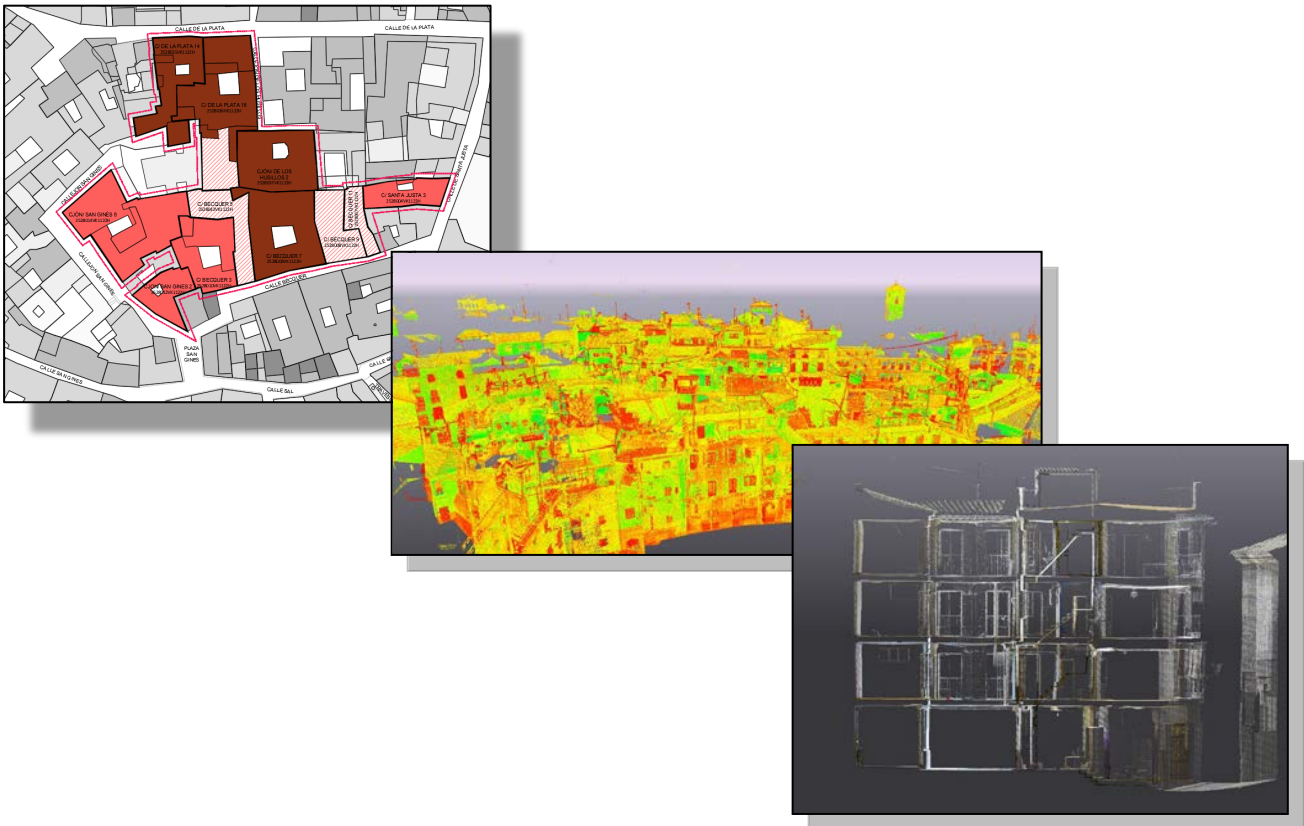
NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

PUESTO DE TRABAJO:  
<https://seate.inubto.es>

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.inubto.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0CZZ1Z2F4F956543ED040B6

# METODOLOGÍA DE TRABAJO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CALCULO DE SUPERFICIE

Manzana Calle La Plata, Callejón Husillos, Santa Justa, Calle Bécquer y Callejón San Ginés



Paula Noriega Fernández  
Ingeniera técnica en topografía  
Número de colegiada 06850

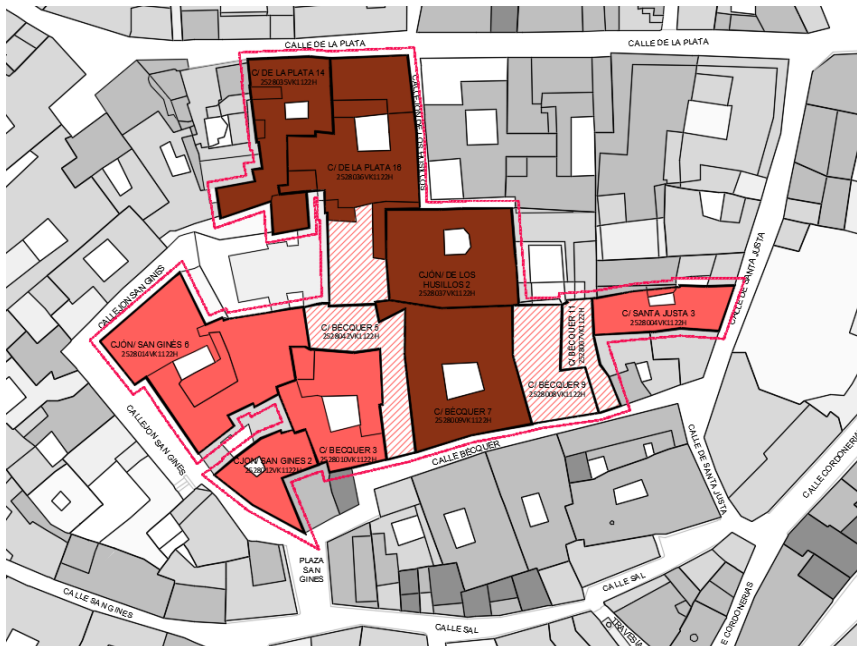


## Tabla de contenido

<b>OBJETO DEL INFORME .....</b>	<b>3</b>
<b>ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>ENTREGA POR PARTE DEL CLIENTE .....</b>	<b>4</b>
<b>TRABAJO DE CAMPO .....</b>	<b>4</b>
<b>TRABAJO DE GABINETE .....</b>	<b>5</b>
<b>CALCULO DE SUPERFICIE.....</b>	<b>6</b>
<b>ANEJO: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS LÁSER ESCÁNER RTC360.....</b>	<b>10</b>
<b>ANEJO: FICHAS CATASTRALES .....</b>	<b>11</b>
<b>ANEJO: PLANOS DE SUPERFICIE.....</b>	<b>22</b>

## Objeto del informe

El objeto de este informe es definir la metodología usada en la realización del levantamiento topográfico de la manzana situada en Toledo, entre la Calle la Plata, Callejón Husillos, Calle Santa Justa, Calle Bécquer y Callejón San Ginés.



## Antecedentes

Los edificios y parcelas se constituyen el proyecto para la realización de la medición son:

Calle La Plata 14 y 16, Callejón Husillos 2, Calle Santa Justa 3, Calle Bécquer 3, 5, 7, 9 y 11, Callejón San Ginés 2 y 4.

Cuyas fichas catastrales aparecen en el anejo

## Entrega por parte del Cliente

Por parte del cliente se hace entrega inicialmente de dos archivos:

- CONTORNOS HOTEL CALLE PLATA.pdf
- ESTADO ACTUAL PLATA.pdf



19.002 CONTORNOS HOTEL CALLE PLATA.pdf



ESTADO ACTUAL PLATA.pdf

## Trabajo de Campo

El trabajo de campo se realiza con el láser escáner RTC360 de Leica Geosystems (Ver anejo) el cual nos permite tomar una nube de puntos densa en cada estacionamiento. Situando el escáner en cada habitación, pasillo y en las calles para tomar el exterior, así, de esta manera, conseguimos obtener el grosor de los muros y poder hacer el modelado y el cálculo de la superficie construida real.

## Trabajo de gabinete

---

El trabajo de gabinete se divide en varios trabajos.

Primeramente la unificación y fusión de la nube de puntos mediante el programa Cyclone de Leica Geosystems, donde se va realizando por día trabajado.

Siendo el registro de unificación válido y un error de medida absoluta con el constreñimiento activo de 4mm en la nube de puntos.

```
Status: VALID Registration  
Mean Absolute Error:  
for Enabled Constraints = 0.004 m
```

Una vez unificada y fusionada la nube de puntos se comienza la exportación de la nube de puntos.

Siendo esta tan densa, se opta por hacer la exportación en cuadrícula, se entrega en formato .pts y recap las nubes de puntos.

Mediante el programa RECAP las nubes de puntos se exportan a formato Autodesk para poder trabajar con ellas en Autocad y Revit

## Calculo de superficie.

---

Con el programa REVIT se realiza el cálculo de la superficie de cada uno de los edificios y parcelas, obteniendo como resultado:

### Calle La Plata 14:

---

#### SUPERFICIE PARCELA

191.02m<sup>2</sup>/

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA

P-1: 23.78 m<sup>2</sup>/

P0: 179.08 m<sup>2</sup>/

P1: 141.95 m<sup>2</sup>/

P2: 133.53 m<sup>2</sup>/

P3: 133.53 m<sup>2</sup>/

P4: 12.07 m<sup>2</sup>/

**TOTAL: 623.94 m<sup>2</sup>/**

### Calle La Plata 16:

---

#### SUPERFICIE PARCELA

389.30m<sup>2</sup>/

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA

P-1: 94.06 m<sup>2</sup>/

P0: 241.25 m<sup>2</sup>/

P1: 259.44 m<sup>2</sup>/

P2: 213.17 m<sup>2</sup>/

P3: 78.05 m<sup>2</sup>/

**TOTAL: 885.97 m<sup>2</sup>/**



### Callejón Husillos 2:

---

SUPERFICIE PARCELA  
210.47m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 120.69 m<sup>2</sup>/  
P0: 186.87 m<sup>2</sup>/  
P1: 186.87 m<sup>2</sup>/  
P2: 186.87 m<sup>2</sup>/  
P3: 64.90 m<sup>2</sup>/  
**TOTAL 746.20m<sup>2</sup>/**

### Calle Santa Justa 3:

---

SUPERFICIE PARCELA  
132.19 m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P0: 124.29 m<sup>2</sup>/  
P1: 72.29 m<sup>2</sup>/  
P2: 72.29 m<sup>2</sup>/  
P3: 72.29 m<sup>2</sup>/  
**TOTAL: 341.16m<sup>2</sup>/**

### Calle Bécquer 3:

---

SUPERFICIE PARCELA  
186.95 m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 52.23 m<sup>2</sup>/  
P0: 166.02m<sup>2</sup>/  
P1: 13.58m<sup>2</sup>/  
**TOTAL: 231.83m<sup>2</sup>/**

**Calle Bécquer 5:**

---

SUPERFICIE PARCELA  
133.11m<sup>2</sup>/

**Calle Bécquer 7:**

---

SUPERFICIE PARCELA  
285.01 m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 119.03 m<sup>2</sup>/  
P0: 253.60 m<sup>2</sup>/  
P1: 253.60 m<sup>2</sup>/  
P2: 253.60 m<sup>2</sup>/  
P3: 97.91 m<sup>2</sup>/  
**TOTAL: 977.74 m<sup>2</sup>/**

**Calle Bécquer 9:**

---

SUPERFICIE PARCELA  
123.30m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 9.37 m<sup>2</sup>/

**Calle Bécquer 11:**

---

SUPERFICIE PARCELA  
67.02m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 35.52 m<sup>2</sup>/

### Callejón San Ginés 2:

---

SUPERFICIE PARCELA  
103.75 m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P0: 93.13 m<sup>2</sup>/  
P1: 93.13 m<sup>2</sup>/  
P2: 93.13 m<sup>2</sup>/  
**TOTAL: 279.39 m<sup>2</sup>/**

### Callejón San Ginés 6:

---

SUPERFICIE PARCELA  
355.76m<sup>2</sup>/

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P0: 336.17m<sup>2</sup>/  
P1: 336.17m<sup>2</sup>/  
P2: 205.74m<sup>2</sup>/  
P3: 89.44m<sup>2</sup>/  
**TOTAL: 967.52 m<sup>2</sup>/**

Se comprueba en el Anejo de planos las mediciones de superficie.

## Anejo: Especificaciones técnicas láser escáner RTC360

### GENERAL

3D Laser Scanner	High-speed 3D laser scanner with integrated HDR spherical imaging system and Visual Inertial System (VIS) for real time registration
------------------	--

### PERFORMANCE

Data acquisition	< 2 min for complete full dome scan and spherical HDR image at 6mm @ 10m resolution
Real time registration	Automatic point cloud alignment based on real time tracking of scanner movement between setups based on Visual Inertial System (VIS) by video-enhanced inertial measurement unit
Double scan	Automatic removal of moving objects

### SCANNING

Distance measurement	High-speed, high dynamic time of flight enhanced by Waveform Digitizing (WFD) technology
Laser Class	1 (in accordance with IEC 60825-1:2014), 1550nm (invisible)
Field of view	360° (horizontal) / 300° (vertical)
Range	Min. 0.5 - up to 130 m
Speed	Up to 2'000'000 pts / sec
Resolution	3 user selectable settings (3/6/12mm @ 10m)
Accuracy*	Angular accuracy 18" Range accuracy 1.0 mm + 10 ppm 3D point accuracy 1.9 mm @ 10 m 2.9 mm @ 20 m 5.3 mm @ 40 m
Range noise**	0.4 mm @ 10 m, 0.5 mm @ 20 m

### IMAGING

Camera	36 MP 3-camera system captures 432 MPx raw data for calibrated 360° x 300° spherical image
Speed	1 minute for full spherical HDR image at any light condition
HDR	Automatic, 5 brackets

### NAVIGATION SENSORS

Visual Inertial System	Video enhanced inertial measuring system to track movement of the scanner position relative to the previous setup in real time
Tilt	IMU based, Accuracy: 3' for any tilt
Additional sensors	Altimeter, Compass, GNSS

### OPERATION

On scanner	Touch-screen control with finger touch, full colour WVGA graphic display 480 x 800 pixels
Mobile devices	Leica Cyclone FIELD 360 app for iPad or Android tablets including: - Remote control of scan functions - 2D & 3D data viewing - Tagging - Automatic alignment of scans
Wireless	Integrated wireless LAN (802.11 b/g/n)
Data storage	Leica MS256, 256GB exchangeable USB 3.0 flash drive

### DESIGN & PHYSICAL

Housing	Aluminium frame and sidecovers
Dimensions	120mm x 240mm x 230mm / 4.7" x 9.4" x 9.1"
Weight	5.35kg / 11.7 lbs, nominal (w/o batteries)
Mounting mechanism	Quick mounting on 5/8" stub on lightweight tripod / optional tribrach adapter / survey tribrach adapter available

### POWER


Internal battery	2 x Leica GEB361 internal, rechargeable Li-Ion batteries. Duration: Typically up to 4 hours Weight: 340 g per battery
External	Leica GEV282 AC adapter

### ENVIRONMENTAL

Operating temperature	-5° to +40° C
Storage temperature	-40° to +70° C
Dust/Humidity***	Solid particle/liquid ingress protection IP54 (IEC 60529)



Anejo: Fichas catastrales



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2528035VK1122H0001OZ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL PLATA 14 PI:-1  
45001 TOLEDO (TOLEDO)

USO PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 72,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 479

**PARCELA CATASTRAL**

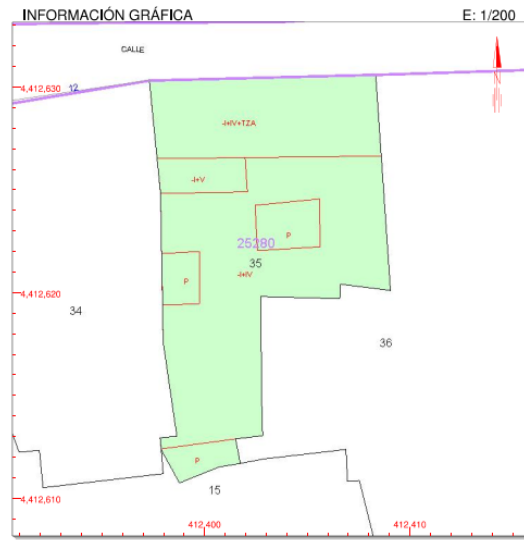
SITUACIÓN: CL PLATA 14  
TOLEDO (TOLEDO)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 610      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 153 [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	-1	01	122
ALMACEN	1	00	01	56
VIVIENDA	1	00	02	56
VIVIENDA	1	01	01	112
VIVIENDA	1	03	01	112
ELEMENTOS COMUNES				21

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/200



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

412,410      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89      Miércoles , 25 de Septiembre de 2019


- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: <https://seate.inclco.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1D2EFA956563E9D040B6

Firmado Digitalmente em el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.inclco.es>

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/400

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528036VK1122H0001KZ**

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL PLATA 16**  
**45001 TOLEDO (TOLEDO)**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1935**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **854**

#### PARCELA CATASTRAL

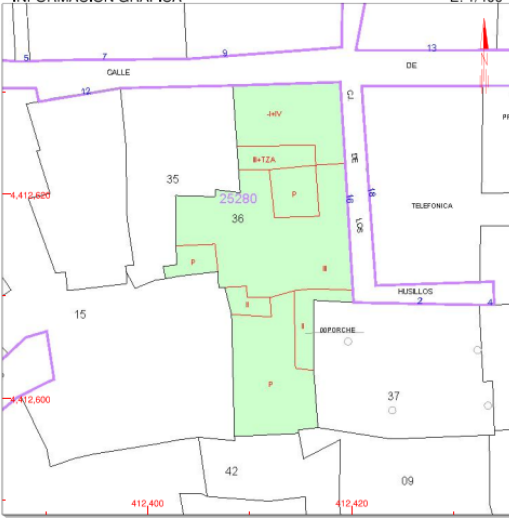
SITUACIÓN  
**CL PLATA 16**  
**TOLEDO (TOLEDO)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **854**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **385**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	-1	01	62
VIVIENDA	1	00	01	253
VIVIENDA	1	01	01	253
VIVIENDA	1	02	01	224
VIVIENDA	1	03	01	62

#### INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


Miércoles, 25 de Septiembre de 2019

412.420 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 Verificación: 450711DD10C2Z7122F4F956543F3D40B6

PUESTO DE TRABAJO:  
 Firmado Digitalmente em el Ayuntamiento de Toledo - https://sece.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD10C2Z7122F4F956543F3D40B6  
 NOMBRE:  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528012VK1122H0001JZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CJ SAN GINES 2**  
**45001 TOLEDO (TOLEDO)**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **285**

**PARCELA CATASTRAL**

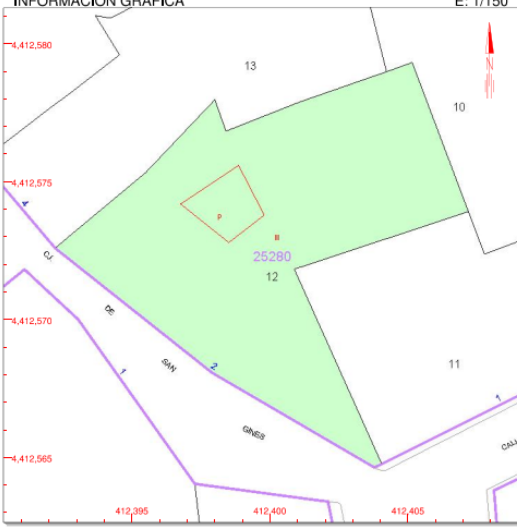
SITUACIÓN:  
**CJ SAN GINES 2**  
**TOLEDO (TOLEDO)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **285**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **99**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	95
VIVIENDA	1	01	D	47
VIVIENDA	1	01	I	46
VIVIENDA	1	02	01	47
VIVIENDA	1	02	02	46

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/150



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 25 de Septiembre de 2019

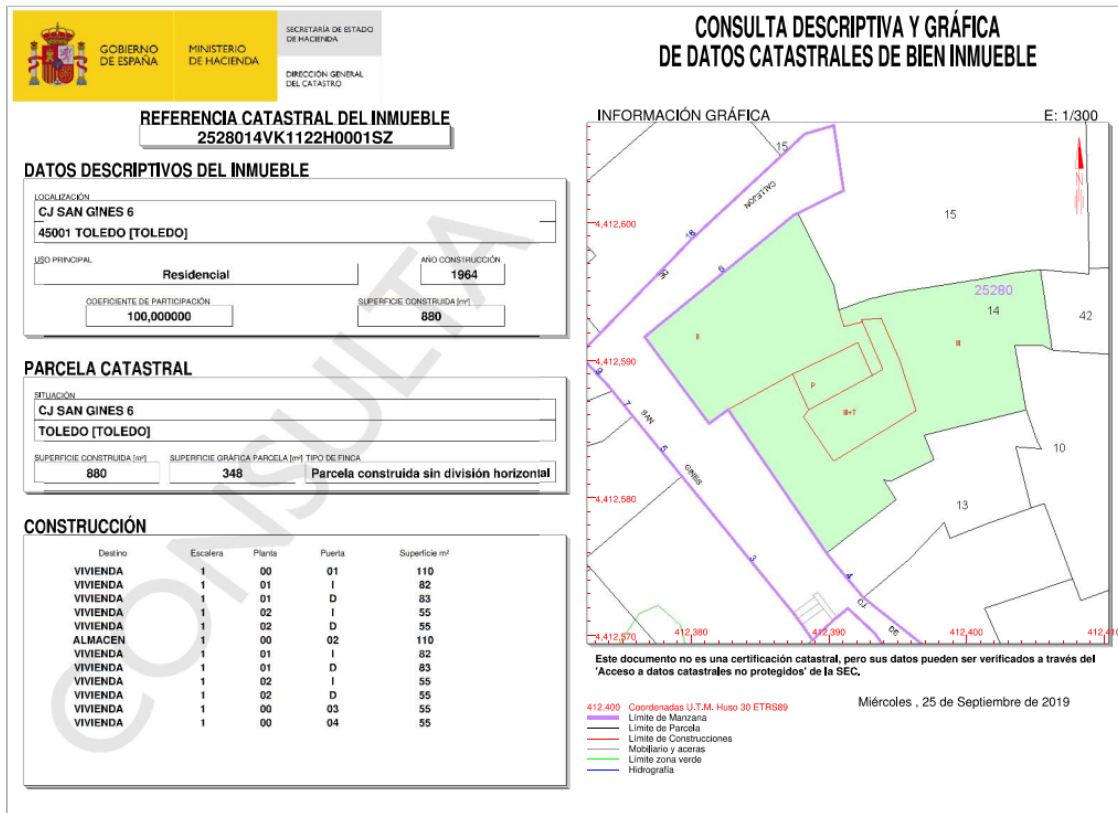
412,405 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B


PUESTO DE TRABAJO:  
 Firmado Digitalmente em el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1D2F4F56543F3D040B6





FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD10C2Z1D2F2F096563F3D040B6



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528004VK1122H0001KZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL ST JUSTA 3**  
**45001 TOLEDO [TOLEDO]**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1840**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **453**

---

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL ST JUSTA 3**  
**TOLEDO [TOLEDO]**

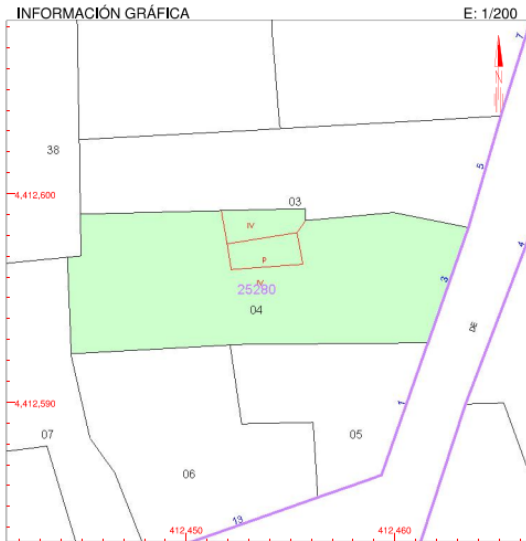
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **453**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **114**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

---

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	C	00	01	94
VIVIENDA	C	00	01	56
VIVIENDA	C	01	01	101
VIVIENDA	C	02	01	101
VIVIENDA	C	03	01	101

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/200




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 25 de Septiembre de 2019

412,460    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 Verificación: 450711DD0C27122F4956543E3D040B6

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sece.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C27122F4956543E3D040B6  
 PUESTO DE TRABAJO:



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528037VK1122H0001RZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CJ USILLOS 2**  
**45001 TOLEDO [TOLEDO]**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **609**

**PARCELA CATASTRAL**

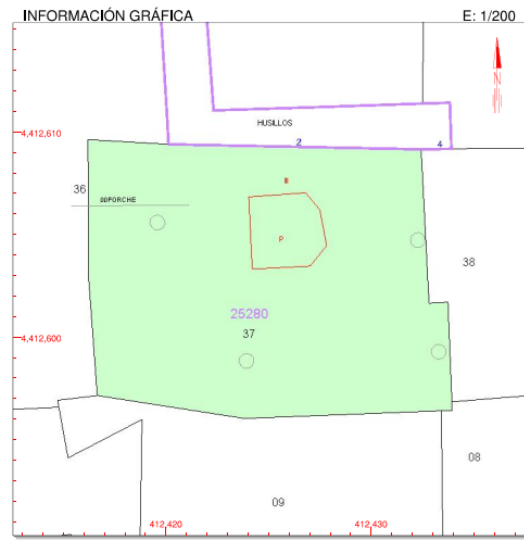
SITUACIÓN  
**CJ USILLOS 2**  
**TOLEDO [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **609**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **217**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	203
VIVIENDA	1	01	01	203
VIVIENDA	1	02	01	203

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/200



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 25 de Septiembre de 2019

412.430 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89


- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: **450711DD10C2Z1D2F4F068543F0D40B6**  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seate.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: **450711DD10C2Z1D2F4F068543F0D40B6**

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528010VK1122H0001XZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL BECQUER 3**  
**45001 TOLEDO (TOLEDO)**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1857**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **498**

**PARCELA CATASTRAL**

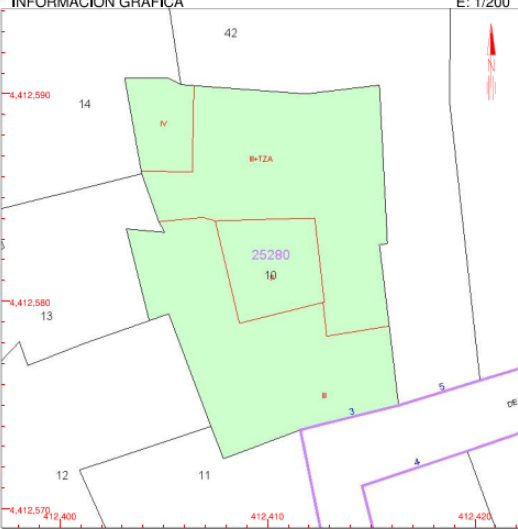
SITUACIÓN:  
**CL BECQUER 3**  
**TOLEDO (TOLEDO)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **498**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **183**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	166
VIVIENDA	1	01	01	166
VIVIENDA	1	02	01	166

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/200




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 25 de Septiembre de 2019

412,420      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 FIRMADO DIGITALMENTE em el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1D2F2F056563F3D040B6



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528042VK1122H0001XZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL BECQUER 5 Suelo**  
**45001 TOLEDO [TOLEDO]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN:

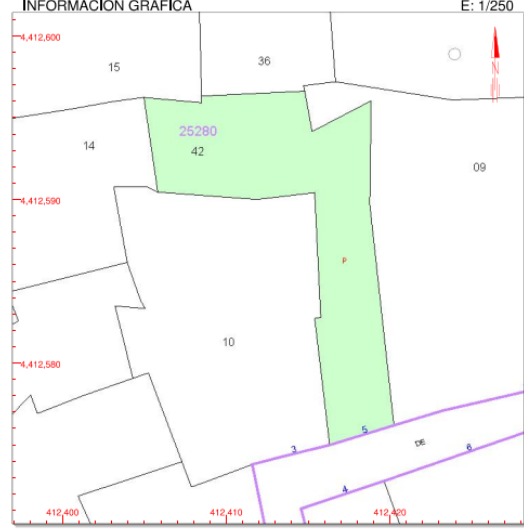
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]:

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL BECQUER 5**  
**TOLEDO [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]:       SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]: **132**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/250



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 25 de Septiembre de 2019

- 412.420 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 Verificación: 450711DD0C2Z1D2F4F956543E9D040B6

PUESTO DE TRABAJO:  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1D2F4F956543E9D040B6  
 NOMBRE:  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2528009VK1122H0001JZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL BECQUER 7**  
**45001 TOLEDO [TOLEDO]**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **762**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL BECQUER 7**  
**TOLEDO [TOLEDO]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **762**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **284**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	254
VIVIENDA	1	01	01	254
VIVIENDA	1	02	01	254

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/250

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

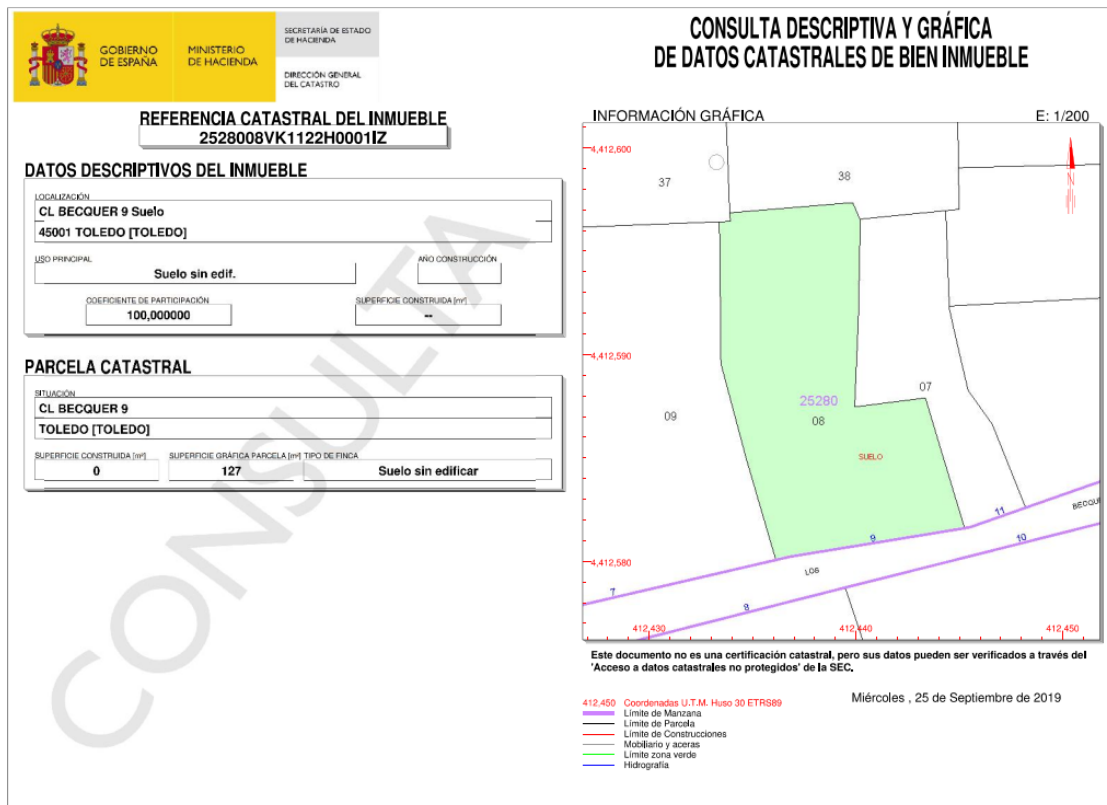
Miércoles, 25 de Septiembre de 2019

FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD1D0C2Z1D2F2F0565543E040B6

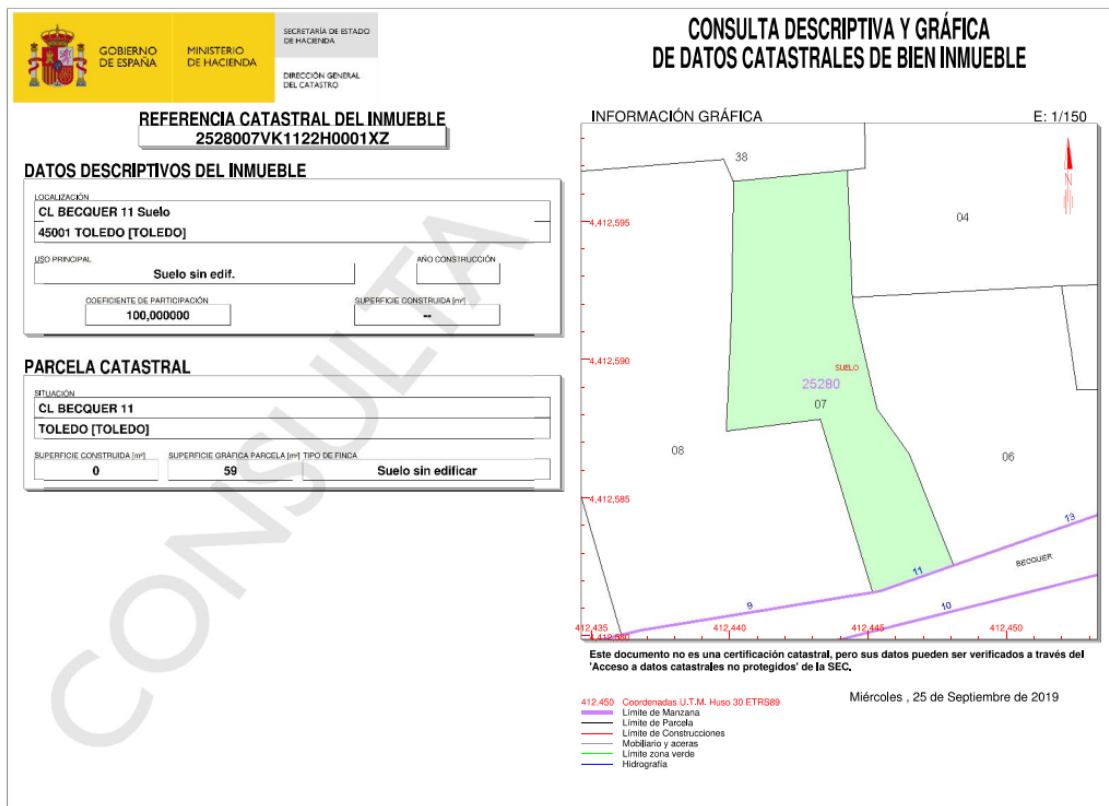
NOMBRE:  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J





FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021  
 Verificación: 450711DDDC2Z1Z2F4F5F6F7F8F9F0A0B0

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDDC2Z1Z2F4F5F6F7F8F9F0A0B0  
 PUESTO DE TRABAJO:



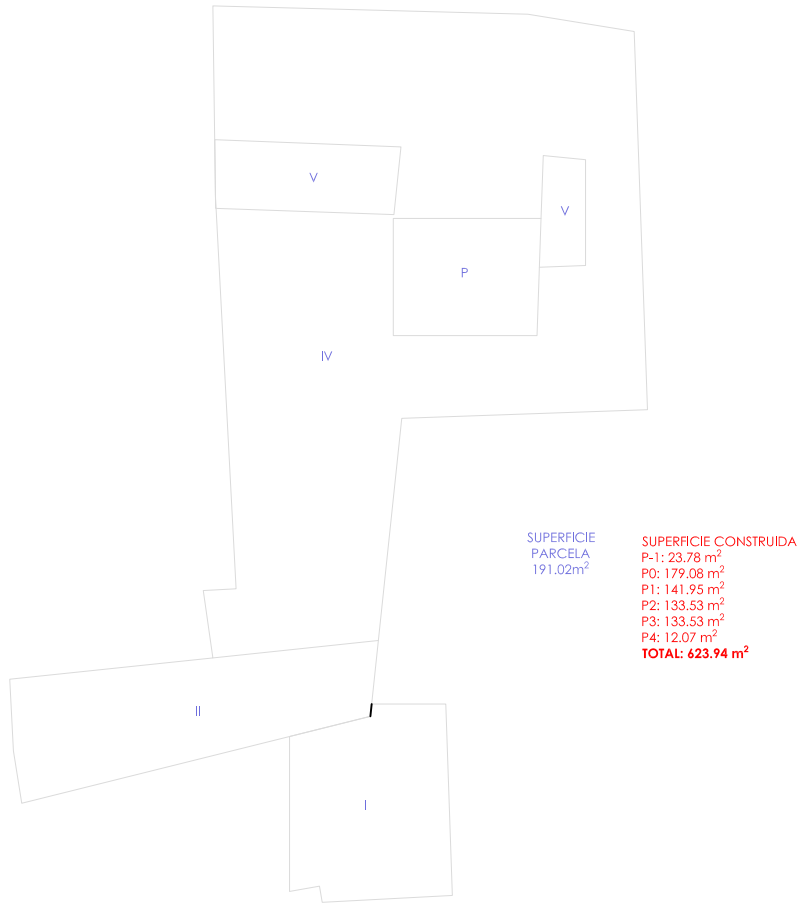
FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021 70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 FIRMADO DIGITALMENTE em el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD0CZ7D72F4F5F65743E9D40B6

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
 PUESTO DE TRABAJO:  
 Firmado Digitalmente em el Ayuntamiento de Toledo - https://seate.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD0CZ7D72F4F5F65743E9D40B6

## Anejo: Planos de superficie



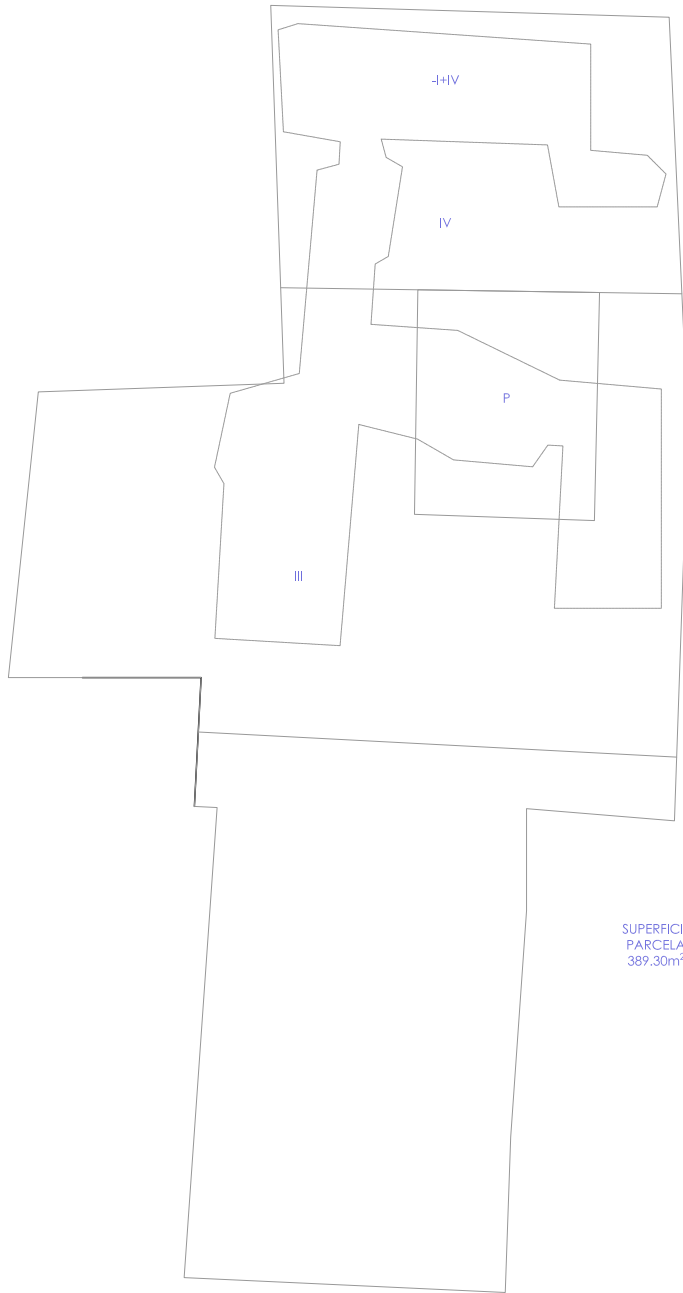
CALLE LA PLATA



CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE LA PLATA 14 45001 TOLEDO 2528035VK1122H0001OZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE PLATA 14.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	



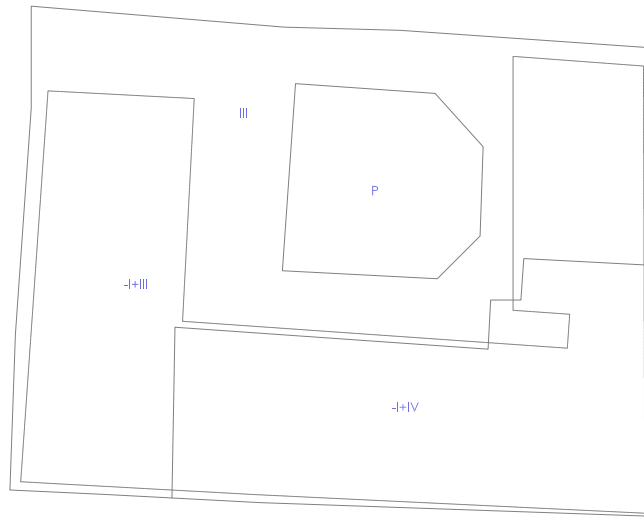
CALLE LA PLATA



SUPERFICIE PARCELA 389.30m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA  
 P-1: 94.06 m<sup>2</sup>  
 P0: 241.25 m<sup>2</sup>  
 P1: 259.44 m<sup>2</sup>  
 P2: 213.17 m<sup>2</sup>  
 P3: 78.05 m<sup>2</sup>  
**TOTAL: 885.97 m<sup>2</sup>**

<b>CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE</b>			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE LA PLATA 16 45001 TOLEDO 2528036VK1122H0001KZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE PLATA 16.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	

## CALLEJÓN HUSILLOS



SUPERFICIE  
PARCELA  
210.47m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 120.69 m<sup>2</sup>  
P0: 186.87 m<sup>2</sup>  
P1: 186.87 m<sup>2</sup>  
P2: 186.87 m<sup>2</sup>  
P3: 64.90 m<sup>2</sup>  
**TOTAL 746.20m<sup>2</sup>**

### CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE

PARCELA CALLEJÓN HUSILLOS 2  
45001 TOLEDO  
2528037VK1122H0001RZ

ARCHIVO: 19048-CALLEJÓN HUSILLOS 2.dwg

DIN: A4

ESCALA: 1:200

FECHA: OCT 2019

# ABSCISA

INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

Paula Noriega Fernández  
Ingeniera Técnica en Topografía  
Número de colegiado 6850



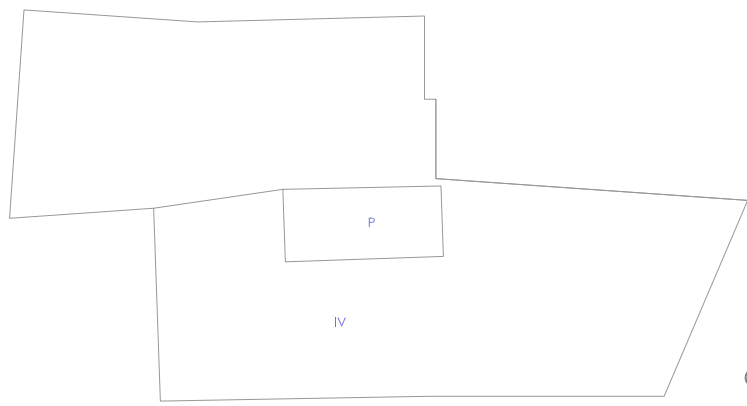
NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J

PUESTO DE TRABAJO:

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seste.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1DZEP986569ED40B6





CALLE SANTA JUSTA 3

SUPERFICIE PARCELA  
132.19 m<sup>2</sup>

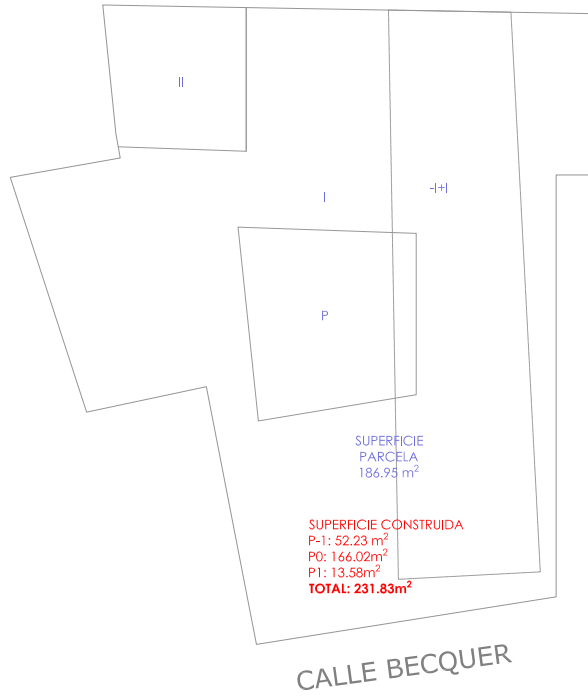
SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P0: 124.29 m<sup>2</sup>  
P1: 72.29 m<sup>2</sup>  
P2: 72.29 m<sup>2</sup>  
P3: 72.29 m<sup>2</sup>  
**TOTAL: 341.16m<sup>2</sup>**

<b>CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE</b>			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE SANTA JUSTA 3 45001 TOLEDO 2528004VK1122H0001KZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE SANTA JUSTA 3.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://septe.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1ZEP986569ED40B6

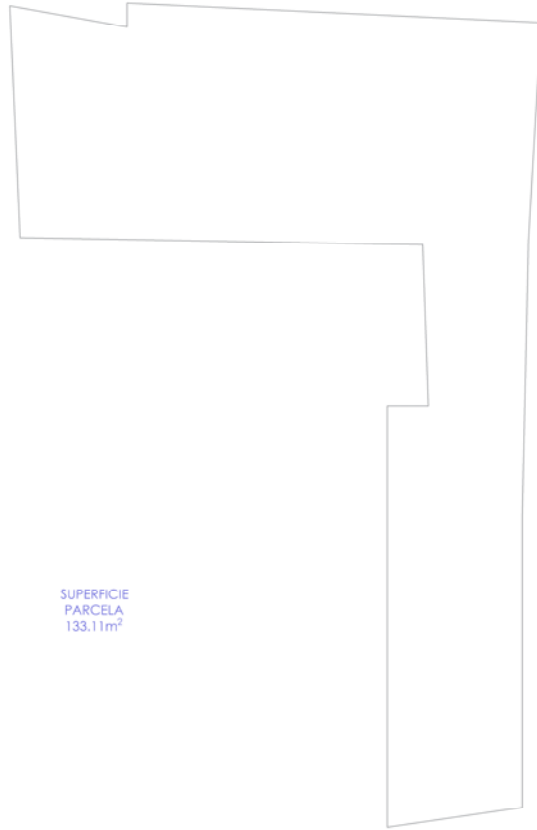
PUESTO DE TRABAJO:

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B



<b>CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE</b>			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE BECQUER 3 45001 TOLEDO 2528010VK1122H0001XZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE BECQUER 3.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
 PUESTO DE TRABAJO:   
 FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:   
 10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seccde.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1DZEP986569ED040B6



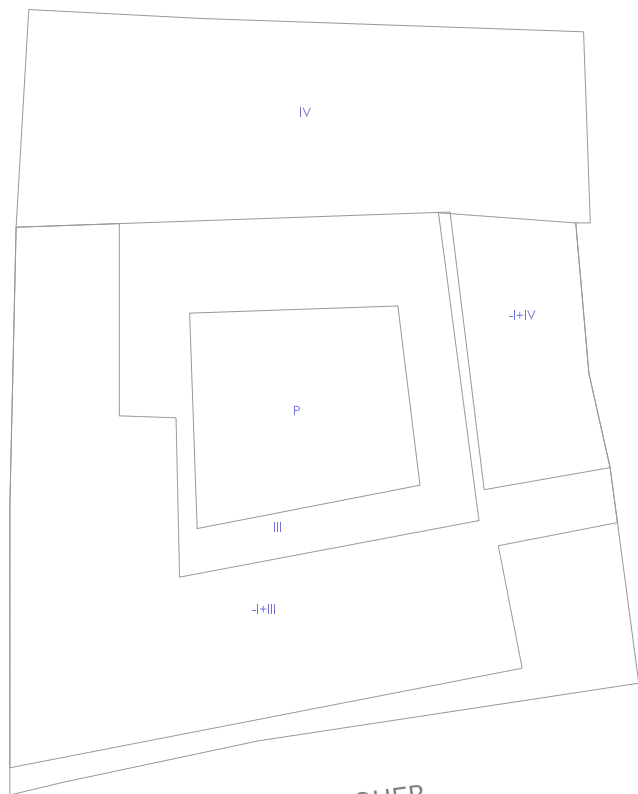
SUPERFICIE  
PARCELA  
133.11m<sup>2</sup>

CALLE BECQUER

CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE BECQUER 5 45001 TOLEDO 2528042VK1122H0001XZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE BECQUER 5.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DÍN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	





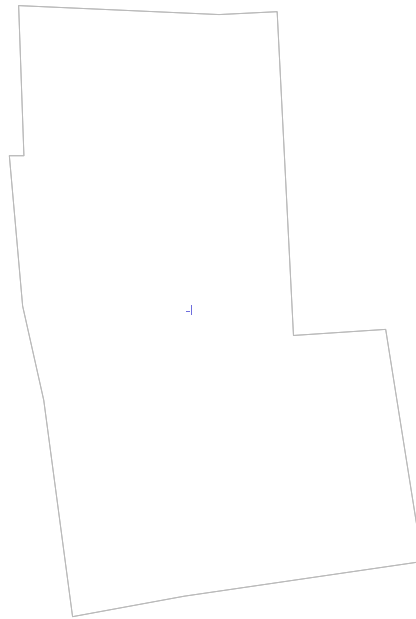


CALLE BECQUER

SUPERFICIE  
PARCELA  
285.01 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 119.03 m<sup>2</sup>  
P0: 253.60 m<sup>2</sup>  
P1: 253.60 m<sup>2</sup>  
P2: 253.60 m<sup>2</sup>  
P3: 97.91 m<sup>2</sup>  
**TOTAL: 977.74 m<sup>2</sup>**

<b>CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE</b>			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE BECQUER 7 45001 TOLEDO 2528009VK1122H0001JZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE BECQUER 7.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	



CALLE BECQUER

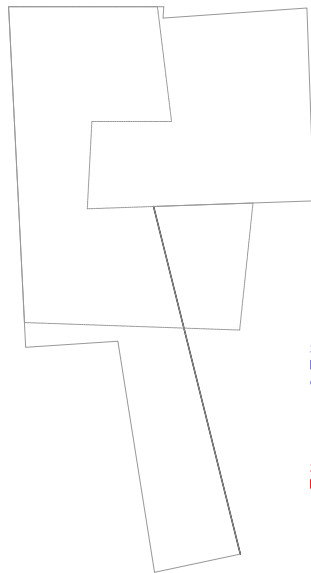
SUPERFICIE PARCELA  
123.30m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 9.37 m<sup>2</sup>

CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE			<b>ABSCISA</b> INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLE BECQUER 9 45001 TOLEDO 2528008VK1122H0001IZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE BECQUER 9.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	




NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seste.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1DZEP986569ED40B6  
 PUESTO DE TRABAJO: 10/05/2021  
 FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B



SUPERFICIE PARCELA  
67.02m<sup>2</sup>

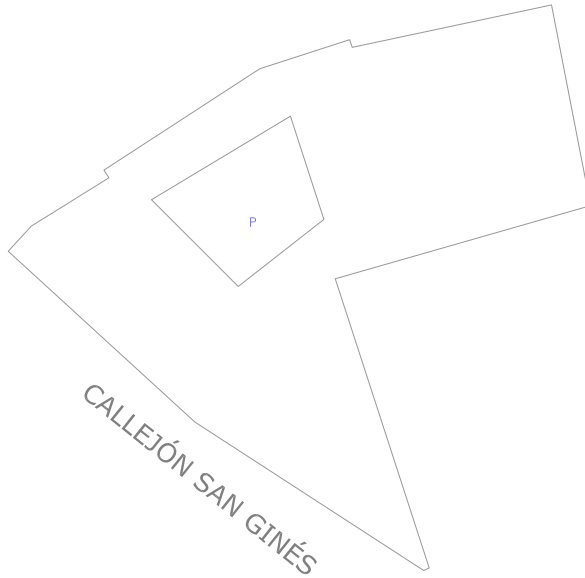
SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P-1: 35.52 m<sup>2</sup>

CALLE BECQUER 11

CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE			
PARCELA CALLE BECQUER 11 45001 TOLEDO 2528007VK1122H0001XZ			
ARCHIVO: 19048-CALLE BECQUER 11.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
 PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
 PUESTO DE TRABAJO: <https://septe.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1DZEPD986569ED040B6  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://septe.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1DZEPD986569ED040B6




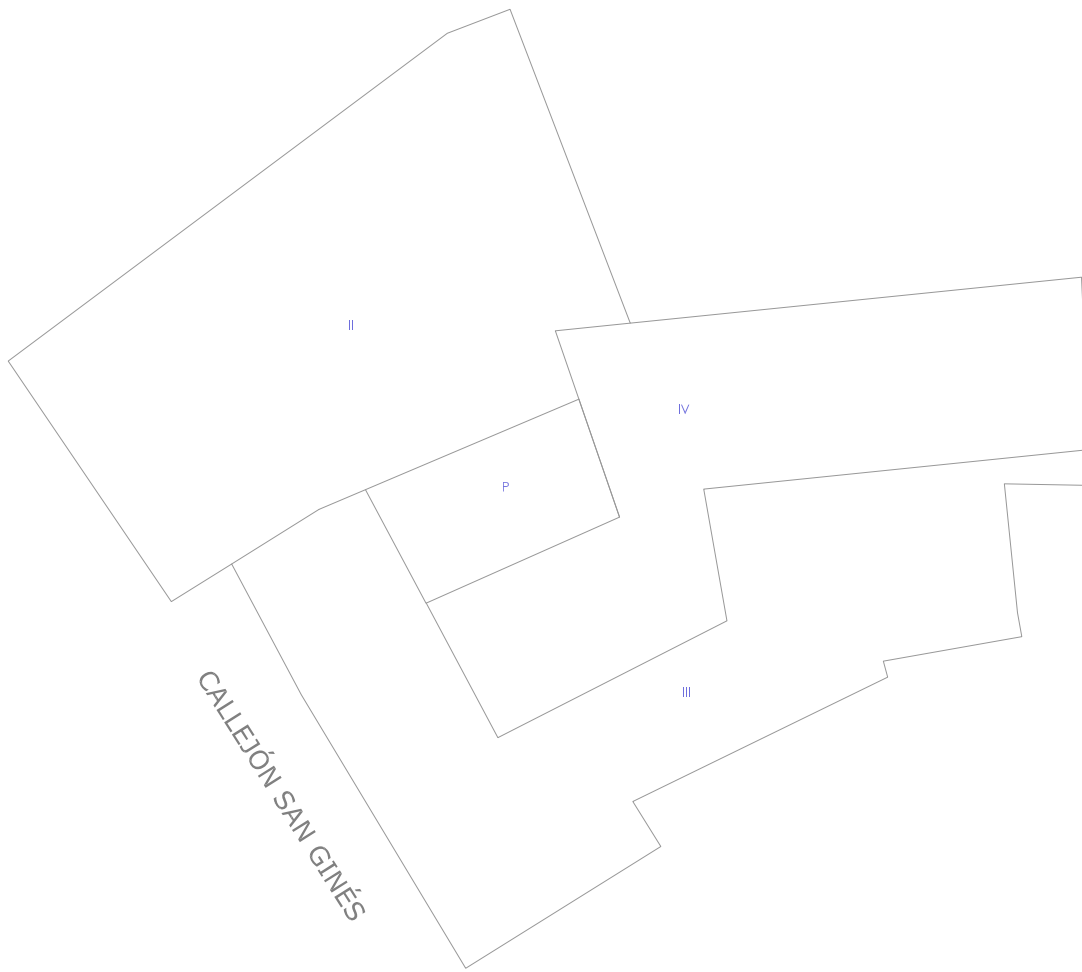


SUPERFICIE  
PARCELA  
103.75 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA  
P0: 93.13 m<sup>2</sup>  
P1: 93.13 m<sup>2</sup>  
P2: 93.13 m<sup>2</sup>  
**TOTAL: 279.39 m<sup>2</sup>**

CALLEJÓN SAN GINÉS

CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE			 INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
PARCELA CALLEJÓN SAN GINÉS 2 45001 TOLEDO 2528012VK1122H0001JZ			
ARCHIVO: 19048-CALLEJÓN SAN GINÉS 2.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	



SUPERFICIE CONSTRUIDA  
 P0: 336.17m<sup>2</sup>  
 P1: 336.17m<sup>2</sup>  
 P2: 205.74m<sup>2</sup>  
 P3: 89.44m<sup>2</sup>  
**TOTAL: 967.52 m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE  
 PARCELA  
 355.76m<sup>2</sup>

<b>CÁLCULO ANALÍTICO DE SUPERFICIE</b>			<h1 style="margin: 0;">ABSCISA</h1> <p style="margin: 0;">INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA</p>
<b>PARCELA CALLEJÓN SAN GINÉS 6</b> <b>45001 TOLEDO</b> <b>2528014VK1122H0001SZ</b>			
ARCHIVO: 19048-CALLE SAN GINÉS 6.dwg			Paula Noriega Fernández Ingeniera Técnica en Topografía Número de colegiado 6850
DIN: A4	ESCALA: 1:200	FECHA: OCT 2019	

-ANEXO 3

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

PUESTO DE TRABAJO:

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
10/05/2021 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711D1D0C2Z1Z2F4F5F6F7F8F9D40B6



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS:

2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528004VK1122H,  
2528007VK1122H, 2528008VK1122H, 2528009VK1122H, 2528042VK1122H,  
2528010VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H.

INCLUIDAS EN LA MANZANA 25280 EN EL ÁMBITO DEL  
**CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

JULIO 2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
10/05/2021  
10/05/2021

NOMBRE:  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 51453497J

PUESTO DE TRABAJO:  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://seccat.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0C2Z1DZEA98548ED040B6

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	JUSTIFICACIÓN	4
3.	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	5
4.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	7

## 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 7/2015), sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

*"Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades".*

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

En la literatura clásica de economía ecológica, el concepto de desarrollo sostenible considera la integración de tres componentes denominados los pilares de la sostenibilidad (Munasinghe, 1993), estos son:

- Dimensión ambiental: Protección y promoción del medio ambiente.
- Dimensión económica: Mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- Dimensión social

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

Esta nueva exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Así, El Real Decreto Legislativo 2/2008, establece en su artículo 15 las condiciones de evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, regulando, entre otras cuestiones, su sostenibilidad económica. Para ello, determina en su punto cuarto la obligación de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización incluyan un informe o memoria económica en que se pondere el impacto de dichas actuaciones sobre las Haciendas Públicas a las que afecte.

Este impacto se produce por la implantación de nuevas infraestructuras y su mantenimiento, la puesta en marcha y prestación de nuevos servicios, o la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este nuevo concepto de "sostenibilidad económica", no debe de confundirse con el denominado "informe de viabilidad económica". A diferencia de dicho informe o de los anteriormente denominados "Estudios Económico-Financieros de la planificación general o parcial, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, el nuevo documento denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.



Por tanto, de acuerdo con el art 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, este Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por el Plan Especial en la Hacienda Local del Municipio de Toledo, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos.

Asimismo, el art 15.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Al mismo tiempo el artículo 30.1. 3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

*3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.*

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados con un valor propio independiente del mero resultado obtenido en cuanto supone un ejercicio de interiorización de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características, dotándolo de un cierto margen de seguridad.

## 2. JUSTIFICACIÓN

El presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR justifica la implantación de nuevo uso de tipo Terciario Hotelero (TH) en las parcelas incluidas en la manzana 25280 en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, del vigente Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo (PECHT), cuyas referencias catastrales son las siguientes: 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528004VK1122H, 2528007VK1122H, 2528008VK1122H, 2528009VK1122H, 2528042VK1122H, 2528010VK1122H.

El presente plan es consecuencia de la previsión de ubicar un uso hotelero en las citadas parcelas. Por lo tanto, el impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo indicado.

El desarrollo de la totalidad de las mismas se deberá prever la implantación de todas las infraestructuras que deberán ser asumidos por los titulares de los terrenos afectados.

Situación	Ref. Catastral	Superficie Parcela (m2)	Superficie construida (m2)
Nº04. Calle Santa Justa, 3	25280-04	132,19	341,16
Nº07. Calle Bécquer, 11	25280-07	67,02	176,93
Nº08. Calle Bécquer, 9	25280-08	123,30	295,92
Nº09 Calle Bécquer, 7	25280-09	285,01	977,74
Nº10 Calle Bécquer, 2	25280-10	186,95	448,68
Nº12 Callejón de San Ginés, 2	25280-12	103,75	279,39
Nº14 Callejón de San Ginés, 6	25280-14	355,76	967,52
Nº35 Calle de la Plata, 14	25280-35	191,02	623,94
Nº36 Calle de la Plata, 16	25280-36	389,30	1.245,76
Nº37 Callejón de los Husillos, 2	25280-37	210,47	808,20
Nº42 Calle Bécquer, 5	25280-42	133,11	319,46
<b>TOTAL</b>		<b>2.177,88</b>	<b>6.484,70</b>

### **3. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

El impacto sobre la Hacienda Pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos que se produzcan derivados de la actuación.

El principal impacto de la actuación urbanizadora sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### **a) Tasas por tramitación de licencia de obras.**

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Licencias Urbanísticas y presentación de servicios Públicos municipales de orden urbanístico, el Ayuntamiento de Toledo establece una cuota tributaria que se determina con arreglo a la siguiente norma:

Para obras:

- Hasta 3.005,06 Euros del presupuesto total, 26,80 Euros.
- Si el presupuesto de ejecución se encuentra comprendido entre 3.005,07 Euros y 6.010,12 Euros, 53,60 Euros.
- En el resto de supuestos, cuando el presupuesto total de ejecución supere los 6.010,12 Euros, por cada 6.010,12 Euros más o fracción, 53,60 Euros. Hasta una cuota máxima de 20.706,48 Euros.

Dado que el Presupuesto de Ejecución se estima en 5.078.687,49 Euros, la cuota tributaria por Licencia de Obras sería la máxima, ascendiendo a 20.706,48 Euros.

- **Ingreso por tasa de licencias de obras = 20.706,48 Euros**

### b) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Ayuntamiento de Toledo establece, en el artículo 4 de la misma, un tipo de gravamen del 3,984% sobre la base imponible.

Base imponible de las construcciones

Ya se ha indicado anteriormente que la superficie construida en este Plan Especial se resume en la siguiente:

- Superficie construida obra de reforma y adaptación: 5605,05 m<sup>2</sup>
- Superficie construida nueva planta: 857,52 m<sup>2</sup>

**Módulo de valoración = M\* = M x C,**

siendo M: Módulo básico de valoración que se fija en la cantidad de 427,46 euros/m<sup>2</sup>.

C: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos y tipologías.

- Edificio de nueva planta para uso hotelero = 2,00
- Edificio de reforma y adaptación para uso hotelero = 1,50

Módulo de valoración para nueva planta de uso hotelero = 427,46 x 2,00 = 854,92 euros/m<sup>2</sup> construcción.

Módulo de valoración para reforma y adaptación de uso hotelero = 427,46 x 1,50 = 641,19 euros/m<sup>2</sup> construcción.

Dado que el presupuesto de este uso se calcula con el módulo de valoración obtenido para cada caso, el valor de la base imponible sería:

- 854,92 x 857,52 = 733.111,00 euros aplicable a nueva planta
- 641,19 x 5605,05 = 3.593.902,01 euros aplicable a obra de reforma y adaptación

En función de estos valores se estiman los siguientes ingresos:

- **Ingresos por impuestos de construcción:** 3.984% x (733.111,00 + 3.593.902,01) = **172.388,20 euros**

Este ingreso único se recibiría en el tiempo de desarrollo del Plan Especial ya que corresponde con la totalidad de las construcciones previstas en el mismo.

### c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- **Ingresos por IBI: 33.536,35 euros/año**

### d) Recaudación por impuesto sobre actividades económicas (IAE)

El nuevo equipamiento hotelero supondrá un incremento en la recaudación municipal en concepto de impuesto de actividades económicas aplicado a hospedajes de hoteles y moteles que se estima aproximadamente de:

**Ingresos por IAE: 4.782,95 euros/año**



**e) Otros servicios municipales**

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

La Ordenanza Fiscal Tasa Por Recogida De Residuos Sólidos Urbanos del Ayuntamiento de Toledo, establece la tarifa al respecto, que para usos hoteleros asciende a 2.895,57 euros al año.

De igual manera, y para la reserva de espacios de carga y descarga asociados al uso hotelero previsto, se aplicará una tasa anual que asciende a 4.485,77 euros

#### **4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

El municipio de Toledo se caracteriza por combinar una gran área residencial en la que habitan 84 873 personas con una importante actividad terciaria asociada al sector servicios, con una gran fuente de ingresos derivados del turismo, gracias a su importante patrimonio cultural y arquitectónico.

La oferta hotelera en el municipio de Toledo, sin embargo, es limitada, sobre todo con respecto a los porcentajes de crecimiento del sector turístico que el sector está teniendo en la ciudad, como el incremento del 25.7% en pernoctaciones según datos de 2019. Por este motivo, la intervención en suelos urbanos consolidados con fin hotelero, contribuye a paliar dicha limitación del crecimiento turístico.

En relación con la zona del Casco Histórico de la ciudad de Toledo, en la que se ubica el ámbito de actuación, no cabe duda del efecto potenciador de la actividad económica de esta actuación. Ello tanto por la mejora que urbanísticamente produce en las inmediaciones, siendo actualmente una zona degradada y con peligro de ocupación por el deterioro y abandono de los inmuebles, como por la incorporación de los nuevos usos productivos previstos en el Plan Especial.

Como conclusión, podemos determinar que:

1. El Plan Especial no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que ejecutar ninguna otra obra exterior.
2. El desarrollo del Plan Especial significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:
  - Tasa por Tramitación de licencia de obras
  - Impuesto sobre construcciones, Instalaciones y Obras
  - Impuesto de Bienes Inmuebles
  - Impuesto de Actividades Económicas

3. Los gastos asociados de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan Especial podrá ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

En Toledo, a 30 de julio de 2020

Fdo. D. Jesús Pastor Muñoz

Colegiado Nº 9.235

NOMBRE: PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
PASTOR MUÑOZ JESUS - 511453497J  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sece.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DD0CZZ1ZEA986548ED040B6  
PUESTO DE TRABAJO:  
FECHA DE FIRMA: 10/05/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B