

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS:

2528015VK1122H 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H,
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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA

ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS:

2528015VK1122H 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 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. Antecedentes
- 1.2. Justificación de la formulación del PERIM
- 1.3. Ámbito de aplicación.
- 1.4. 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 DETALLADA

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

- 3.1. Propuesta del PERIM
- 3.2. Propuesta de la modificación del PERIM: Tipologías y usos
- 3.3. Propuesta de la modificación del PERIM: Remate del 10% de superficie de cubiertas mediante terrazas independientes.
- 3.4. Propuesta de la modificación del PERIM: Aumento puntual de altura de la edificación permitida.
- 3.5. Propuesta de la modificación del PERIM: Justificación del aumento/modificación de edificación existente en zona interior de parcela en Calle de la Plata 10 25280-15
- 3.6. Propuesta de la modificación del PERIM: Justificación de aumento de edificabilidad en un veinte por ciento 20% en inmuebles catalogados con nivel "P" de protección para usos terciarios hoteleros.

-NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

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

-PLANOS DE INFORMACIÓN

PE.01. PLANO DE SITUACIÓN

PE.02. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ZONIFICACIÓN DEL PERIM 23 DE DICIEMBRE DE 2022)

-PLANOS DE ORDENACIÓN

PE.03. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA MODIFICACIÓN PERIM

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

PE.05. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. EDIFICABILIDAD Y AUMENTO DE ALTURA I

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

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

PE.08. PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD INMUEBLE EN CL PLATA 10

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

PE.10. UBICACIÓN DE ELEMENTOS GENERADORES DE RUIDOS

PE.11. ENGALABERNOS

PE.12. VISTAS VOLUMÉTRICAS DE CONJUNTO

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

-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

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1. Antecedentes

El presente documento se presenta como una **MODIFICACIÓN PUNTUAL** al **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS 04, 07, 08, 09, 10, 12, 14, 35, 36, 37 y 42 DE LA MANZANA 25280 DEL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**, aprobado por el Excmo Ayuntamiento de Toledo en sesión celebrada en 23 de diciembre de 2022, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo a fecha de 11 de enero de 2023.

En dicho PERIM se aprobó la ordenación detallada, normas generales de urbanización y condiciones de desarrollo del ámbito. En el mismo se propuso y aprobó:

1. la implantación de usos pormenorizados como uso Terciario Hotelero (TH) en el ámbito de actuación.
2. La ejecución de terrazas en cubierta en las condiciones establecidas por el PECHT, cubiertas independientes asociadas al uso hotelero con superficies máximas de 9 m² hasta un máximo del 10% de la superficie total de cubiertas de los inmuebles.
3. La modificación puntual de altura de edificación en las parcelas 2528010 y 2528042 correspondientes con Calle de los Bécquer números 3 y 5 en unas superficies de 63.82 m² y 63.58 m² respectivamente para garantizar una evacuación óptima en las condiciones establecidas por el CTE.
4. Ajuste de la cota de referencia para medida de alero en Callejón de San Ginés 6 y Callejón de San Ginés 2 amparado en el artículo 2.11 del PECHT.
5. Ajuste de la cota de referencia para medida del alero en Calle de los Bécquer 3, 5, 9 y 11 amparado en el artículo 2.11 del PECHT
6. Modificación de la edificabilidad en los términos establecidos por el PECHT, aumentando en un 20% la edificabilidad del inmueble 2528037 correspondiente con Callejón de los Husillos 2, en los términos establecidos en el artículo 2.15
7. No ocasionar daño a terceros ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN** incluía los siguientes inmuebles con sus correspondientes referencias catastrales:

- Inmueble situado en Calle de La Plata, 14: 2528035VK1122H
- Inmueble situado en Calle de La Planta, 16: 2528036VK1122H
- Inmueble situado en Callejón de Los Husillos, 2: 2528037VK1122H
- Inmueble situado en Callejón de San Ginés, 2: 2528012VK1122H
- Inmueble situado en Callejón de San Ginés, 6: 2528014VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 3: 2528010VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 5: 2528042VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 7: 2528009VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 9: 2528008VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 11: 2528007VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Santa Justa, 3: 2528004VK1122H

Ante la imposibilidad de la obtención por parte del cliente Delfín S.A. de la propiedad de los inmuebles situados en calle de Los Bécquer, 7 (2528009VK1122H), calle de Los Bécquer, 9 (2528008VK1122H) y calle de Los Bécquer, 11 (112528007VK1122H), y por tanto la desconexión del Inmueble situado en Calle de Santa Justa, 3 (2528004VK1122H) con el resto de los inmuebles, que sí son propiedad del cliente, y además la necesidad de incluir un nuevo inmueble al PERIM, correspondiente con calle de la Plata 10 (2508015VK1122H), se hace oportuno la presentación del presente documento como:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS 15, 35, 36, 37, 42, 10, 12, 14 INCLUIDAS EN LA MANZANA 25280 EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO, sin llevar consigo esta modificación ningún cambio sustancial del PERIM aprobado con fecha 23 de diciembre de 2022. Esta modificación resulta igualmente congruente con el estricto cumplimiento de la Norma 4ª del Perim aprobado que marcaba con una condición de desarrollo el hecho de que era indispensable e ineludible que el promotor de la actuación acreditara de forma fehaciente la titularidad de la totalidad de inmuebles incorporados en el ámbito de actuación.

La modificación puntual del PERIM incluye los siguientes inmuebles:

- Inmueble situado en **Calle de La Plata, 10: 2528015VK1122H**
- Inmueble situado en **Calle de La Plata, 14: 2528035VK1122H**
- Inmueble situado en **Calle de La Planta, 16: 2528036VK1122H**
- Inmueble situado en **Callejón de Los Husillos, 2: 2528037VK1122H**
- Inmueble situado en **Callejón de San Ginés, 2: 2528012VK1122H**
- Inmueble situado en **Callejón de San Ginés, 6: 2528014VK1122H**
- Inmueble situado en **Calle de Los Bécquer, 3: 2528010VK1122H**
- Inmueble situado en **Calle de Los Bécquer, 5: 2528042VK1122H**

Las solicitudes del plan especial, en cualquier caso, siguen estando encuadradas en los mismos aspectos del plan al que el presente documento modifica.

Esta modificación puntual del PERIM implica:

1. La liberación de cuatro parcelas del antiguo ámbito espacial del Perim objeto de modificación, dejando su calificación urbanística en la situación preexistente en el PECHT y de la modificación de planeamiento operada, a sus anteriores usos como suelos de uso RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, correspondientes con:
 - Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 7: 2528009VK1122H
 - Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 9: 2528008VK1122H
 - Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 11: 2528007VK1122H
 - Inmueble situado en Calle de Santa Justa, 3: 2528004VK1122HEn beneficio del suelo residencial del Casco Histórico de Toledo, esta modificación del PERIM devuelve cuatro inmuebles que estaban aprobados en uso hotelero, a uso residencial plurifamiliar; e incluye un inmueble cuyo uso actual es Terciario comercial, a Terciario uso hotelero.
2. La inclusión en el PERIM de la parcela correspondiente a Calle de La Plata, 10: 2528015VK1122H, con su consecuente solicitud de cambio de uso a USO HOTELERO (TH)
3. Solicitud de aumento puntual de la edificación, en calle de la Plata 10, en zona puntual de tres alturas permitidas por PECHT a cuatro alturas solicitadas por PERIM, para garantizar la evacuación de las edificaciones en las condiciones impuestas por el CTE.
4. Reestructuración de la distorsionada volumetría existente en el edificio interior de Cl Plata 10, el cual actualmente configura un patio sinuoso, desprovisto de identificación formal, con volúmenes arquitectónicos residuales producto de intervenciones no integrativas. Así como reestructuración del complejo de medianeras existente en dicha parcela. Además, se pretende reconfigurar la cubierta del edificio, actualmente cubierta plana transitable, a una cubierta inclinada acorde con las condiciones estéticas del centro histórico de Toledo.
5. Se modifica el Anexo I en la ubicación de accesos con respecto al nuevo ámbito de aplicación. El tráfico rodado no se ve modificado.
6. El anexo II de levantamiento topográfico se modifica incluyendo el nuevo inmueble.
7. El resto de anexos no se ven modificados.

1.2. Justificación de la formulación de la modificación del PERIM

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 la presente **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA** para:

- **Justificar el mantenimiento de la implantación de 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: 2528015VK1122H, 2528035VK1122H, 2528036VK1122H, 2528037VK1122H, 2528042VK1122H, 2528010VK1122H, 2528012VK1122H, 2528014VK1122H,
- **Incorporación de nueva parcela** (Calle de la Plata 10) **a este ámbito de actuación** que dispone de uso terciario.
- **La exclusión de cuatro parcelas** catastrales inicialmente incluida en el ámbito de actuación que vuelven a tener el uso preexistente que tenían antes de la aprobación del Perim. correspondientes con calle de los Bécquer 7 (2528009VK1122H), calle de Los Bécquer, 9 (2528008VK1122H), calle de Los Bécquer, 11 (112528007VK1122H), Calle de Santa Justa, 3 (2528004VK1122H)

La dirección a efectos de notificaciones será Calle Lido, 8 – 28043, Madrid.

El presente MODIFICADO DEL PERIM es consecuencia de la previsión de ubicar un uso Terciario Hotelero en la parcela de la Calle de la Plata 10 (2528015VK1122H) incorporada al ámbito de actuación, manteniendo el uso hotelero del resto de inmuebles dado que la actuación que se propone sigue superando 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 (aprobado en PERIM con fecha de 23 de diciembre de 2023).*
- *Estudio de ruidos como consecuencia de la implantación del nuevo uso.*

En el momento de redacción del presente documento 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 Modificado del Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Ordenación Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero de 2023 (DOCM de 6 de marzo de 2023), 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 Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y de la Ordenación Urbanística, 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 m² por cada 200 habitantes, en municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos, de 500 m² 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.

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.

1.3. **Ámbito de aplicación.**

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) |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Nº15. Calle de la Plata, 10 | 2528015VK1122H | 497 | 998,00 |
| 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 |
| TOTAL | | 2.014,00 | 4.734,00 |

Superficies según levantamiento topográfico:

| Situación | Ref. Catastral | Superficie topográfica Parcela (m2) | Superficie topográfica construida (m2) |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|--|
| Nº15. Calle de la Plata, 10 | 2528015VK1122H | 489,36 | 931,20 |
| 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 | 798,90 |
| Nº10 Calle Bécquer, 3 | 2528010VK1122H | 186,95 | 231,83 |
| Nº42 Calle Bécquer, 5 | 2528042VK1122H | 133,11 | 0,00 |
| Nº12 Callejón de San Ginés 2 | 2528012VK1122H | 103,75 | 279,39 |
| Nº14 Callejón de San Ginés 6 | 2528014VK1122H | 355,76 | 967,52 |
| TOTAL | | 2.059,72 | 4.666,05 |

1.4. Superficie y linderos

-La superficie de las ocho parcelas citadas asciende a un total de 2.059,72 m2, 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, la de referencia catastral 2528042VK1122H, , correspondiente con el número 42, **se encuentra libre 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.**

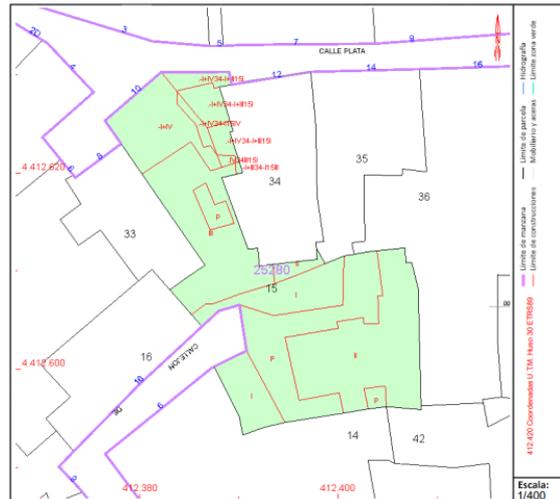
La situación del terreno dibuja una compleja topografía de esta zona, en la que se puede comprobar que existe una diferencia de cotas entre la calle de la Plata y la Calle de los Bécquer de 5.82 metros de desnivel. La delimitación gráfica del catastro no se corresponde con la realidad construida, mostrando en el levantamiento realizado la verdadera delimitación de la parcela.

2.2. Edificaciones existentes.

2528015VK1122H-Calle de la Plata 10-25280/15



Alzado de fachada Calle de la Plata 10



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 en la zona colindante con Calle de la Plata

La zona interior de parcela, accesible desde Callejón de San Ginés cuenta con dos volúmenes de una altura adosados a edificios existentes, y un edificio de dos alturas, adosado a medianeras con Plata 16 y Cjón san Ginés 6.

Tiene una fachada exterior orientada al noroeste, 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 dos patios de ventilación e iluminación.

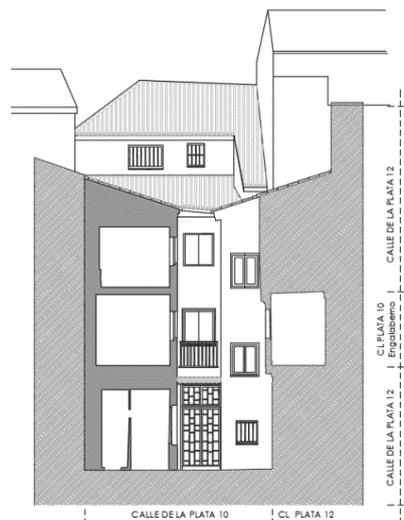
La parcela tiene una superficie de 489,36 m² y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 931,20 m².

El uso principal característico del inmueble es residencial.

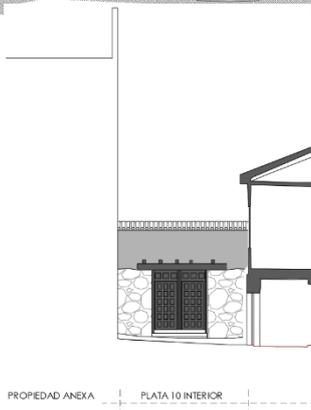
El edificio cuenta con dos escaleras como elemento de comunicación vertical.

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

El edificio cuenta con varios engalabernos (volúmenes del edificio que exceden del propio suelo de su parcela), entre Plata 10 y Plata 12. Según puede observarse en las siguientes secciones:



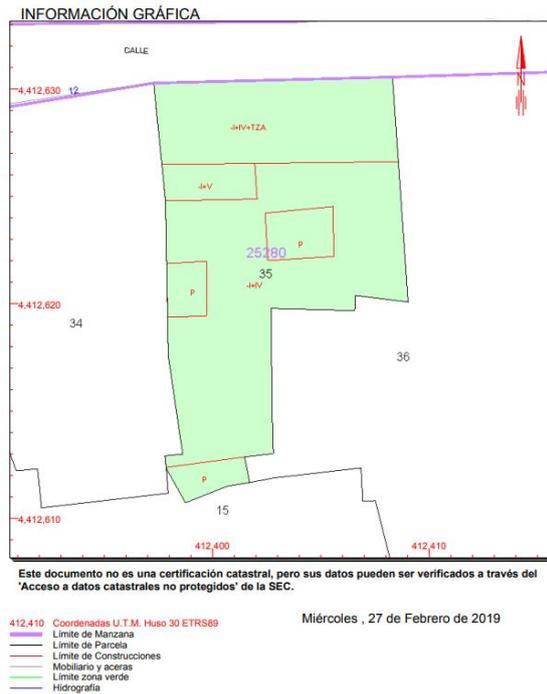
El edificio interior de la parcela, de época actual, configura un patio sinuoso. Cuenta con medianeras descuidadas, así como una gran cubierta plana transitable. Esta resuelto como un edificio de dos alturas, adosado a las medianeras, con volúmenes salientes. Sufre distintos desniveles en sus forjados. Además, cuenta con dos volúmenes de una altura, rematados con cubiertas inclinadas a un agua, adosado a medianeras. Se trata de un inmueble con fachada a dos calles (Calle de la Plata y Callejón de San Ginés)



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 22m2 medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 191,02 m2 y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 623,94 m2.

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

El uso principal característico del inmueble es residencial.

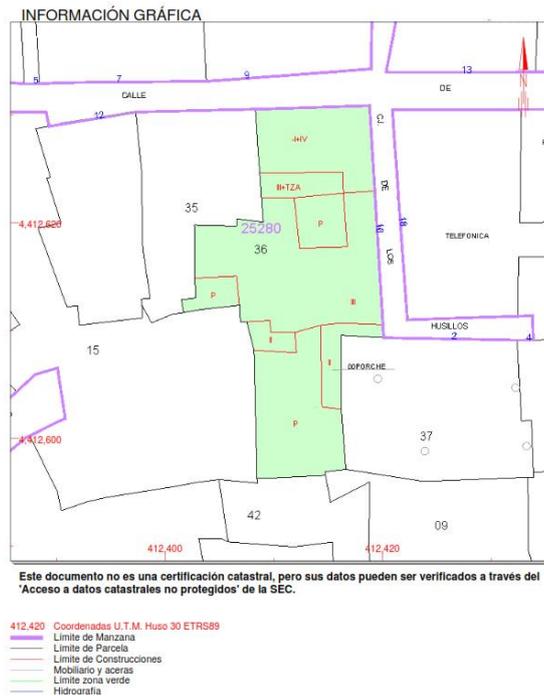
El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

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



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 31m² medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 389,30 m² y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 885,97 m².

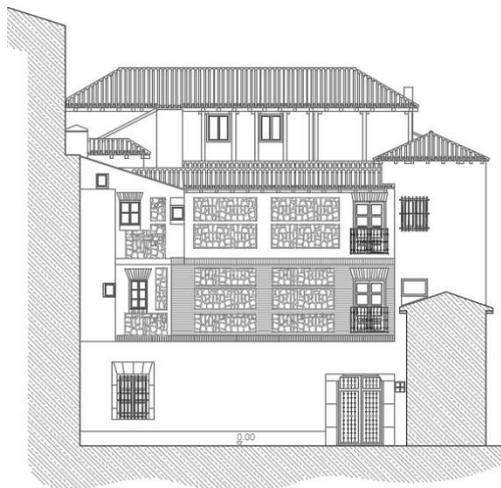
La finca no tiene división horizontal.

El uso principal característico del inmueble es residencial.

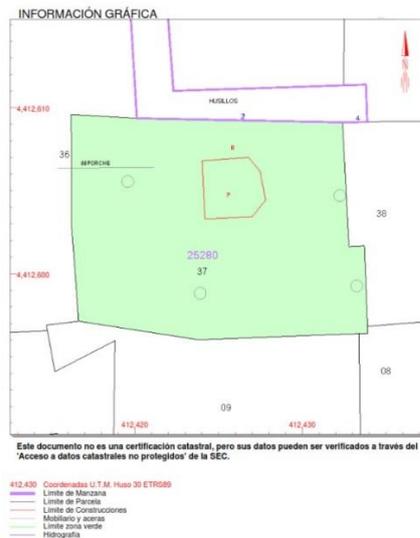
El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

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

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.

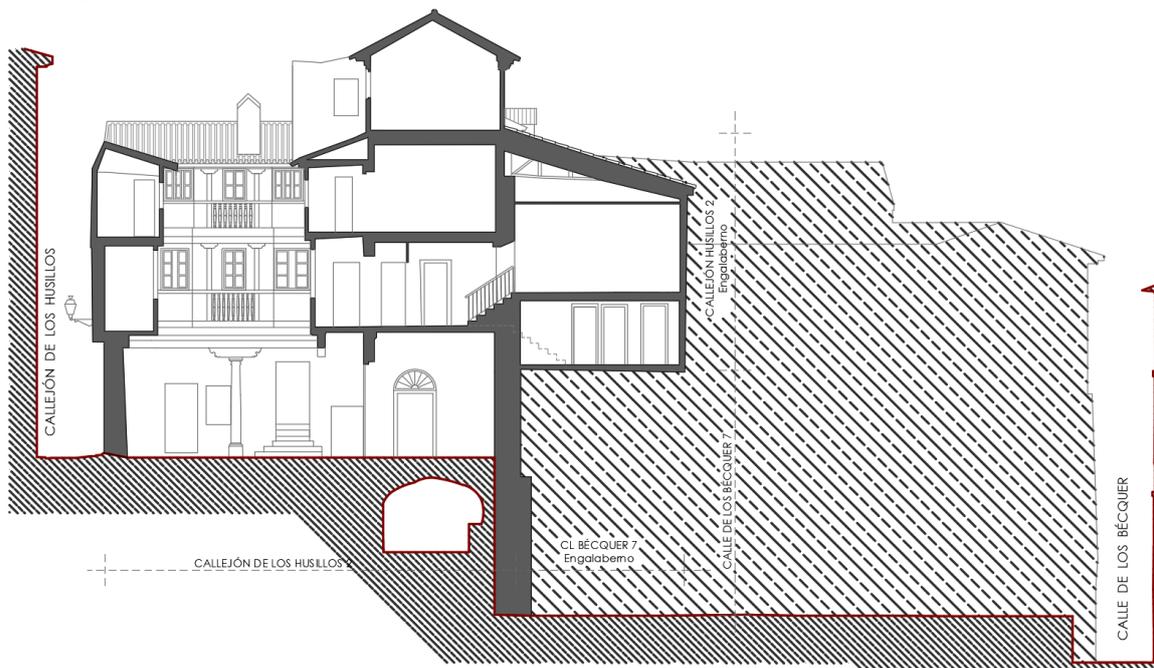
La parcela tiene una superficie de 210,47 m² y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 746,20 m².

El uso principal característico del inmueble es residencial.

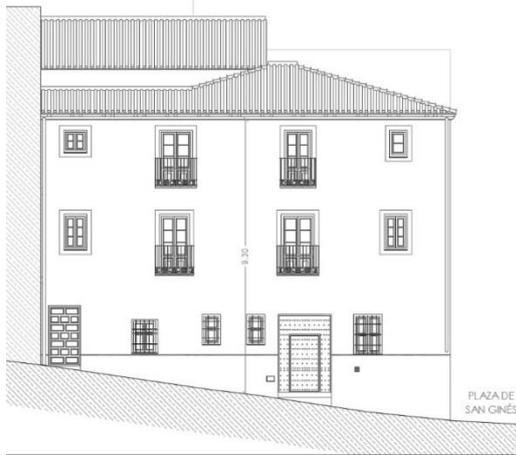
El edificio cuenta con una escalera como único elemento de comunicación vertical.

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

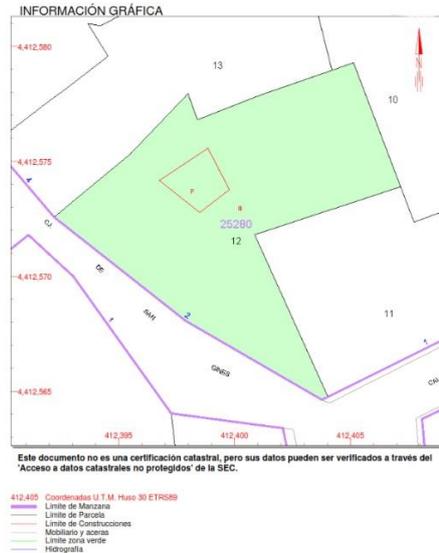
El inmueble incluye un engalaberno de dos espacios pertenecientes a Callejón de los Husillos 2, que se encuentran en la proyección de parcela del inmueble anexo en Calle de los Bécquer 7, tal y como se indica en la siguiente sección.



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



Alzado de fachada Callejón de San Ginés 2



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 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 9.30m² medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 103,75 m² y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 279,39 m².

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

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 14.00m² medidos en planta.

La parcela tiene una superficie de 186,95 m² y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 231,83 m².

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

2.3. Infraestructuras existentes.

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

- Abastecimiento de agua.
- 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 ORDENACIÓN URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Ordenación Urbanística (DOCM 06.03.2023).
- 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 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).
- 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.
- 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 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).
- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN D ELAS PARCELAS 35, 36, 37, 04, 07, 08, 09, 10, 42, 12, 14, INCLUIDAS EN LA MANZANA 25280 EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

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 4/2013, de Patrimonio de Cultural de Castilla la Mancha del 16 de mayo de 2013 publicada en BOE el 7 de octubre de 2013

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- 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).
- 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).

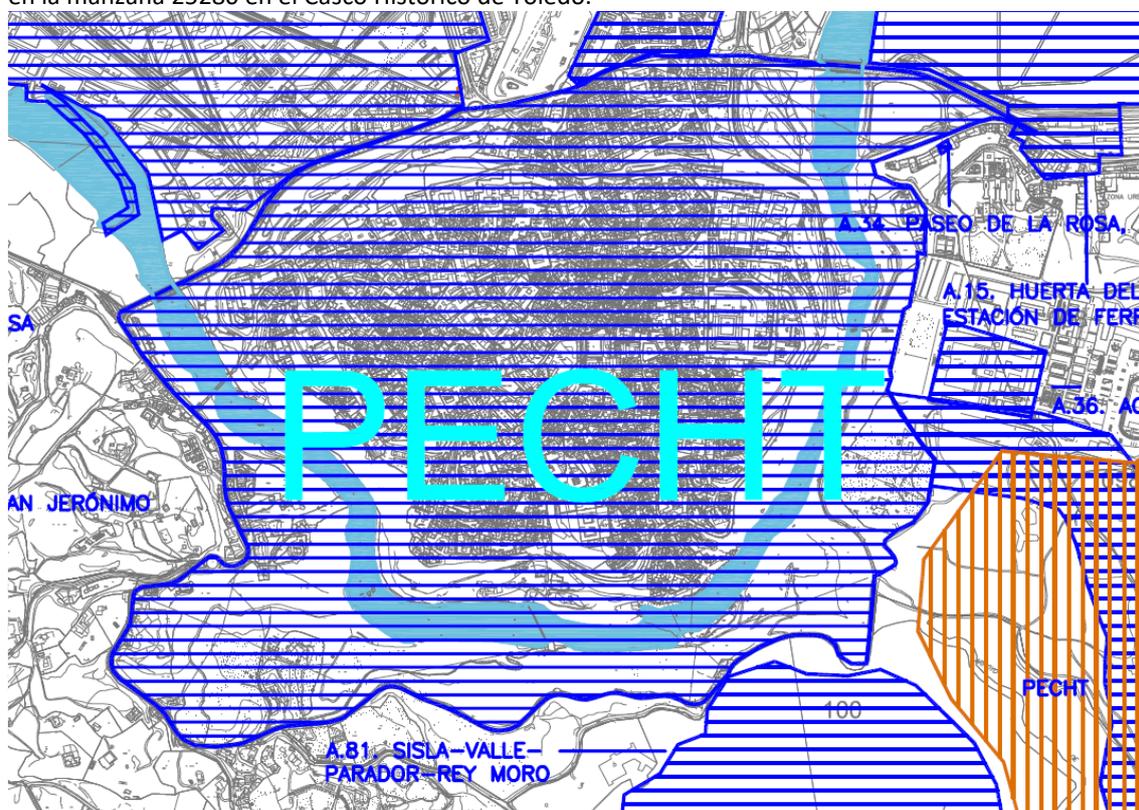
LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

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).
- Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- 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).

4. AFECCIONES 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. Además, se encuentra afectada por el Plan Especial de Reforma Interior de Modificación de la Ordenación Detallada para la adecuación de las parcelas: 35, 36, 37, 04, 07, 08, 09, 42, 10, 12, 14 incluidas en la manzana 25280 en el Casco Histórico de Toledo.



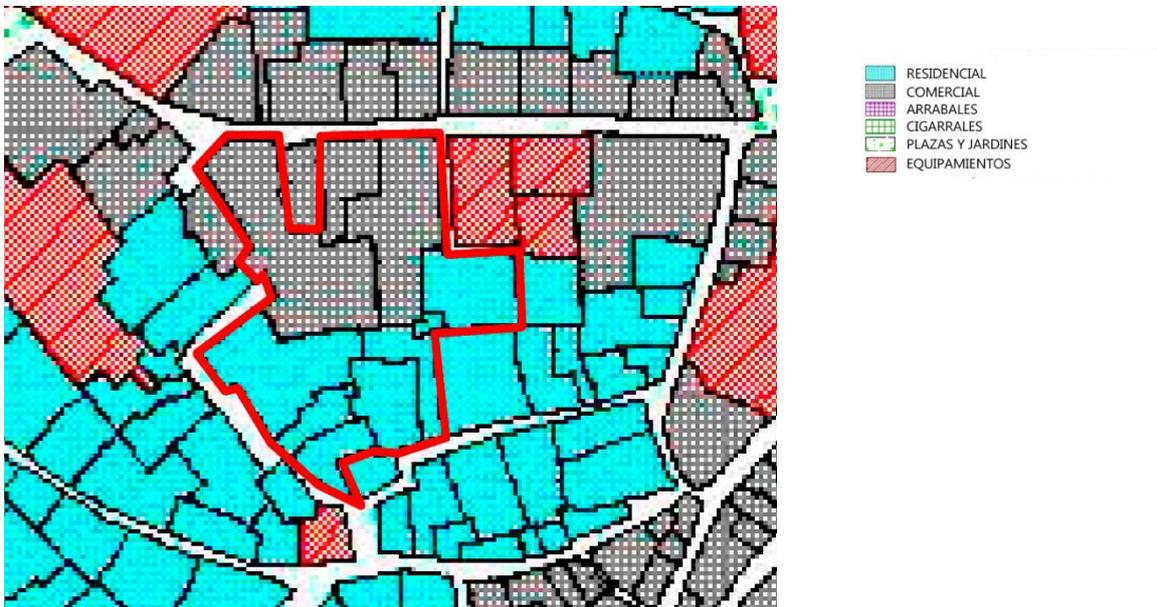
En este sentido tanto el presente PERI como cualquier obra de urbanización o edificación que se proyecte realizar dentro del ámbito del mismo, por tratarse de inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requerirán la previa autorización de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones concretas para la ejecución de la intervención que se pretenda y que en función de los diferentes estudios analizados, valores patrimoniales, análisis histórico artístico, intervención arqueológica y demás estudios que de su alcance proceda la solución o proyecto que se pretenda, deberán adecuarse a las conclusiones de los mismos con independencia de otros parámetros marcados por el presente documento. A tal efecto, siendo necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, así como obtener la resolución expresa por la Viceconsejería de Cultura y Deportes de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Castilla-La Mancha.

4.1. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las cubiertas.

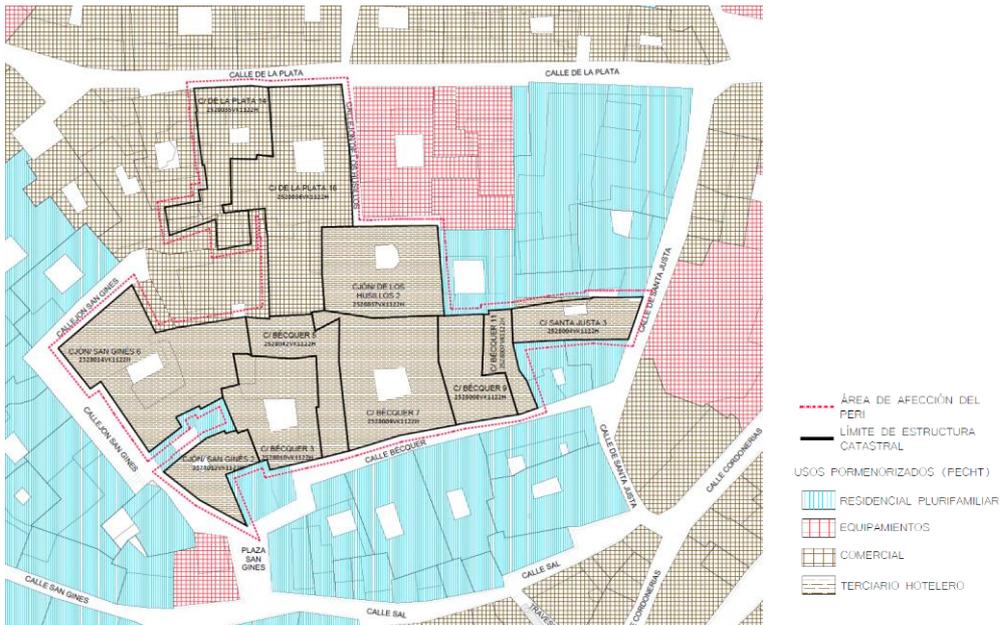
El Título II del PECHT “Disposiciones comunes a la edificación. Características específicas de Toledo”, en su capítulo 1º “Caracteres constructivos del Casco Histórico”, dispone en su artículo 2.3 “Los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas 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:



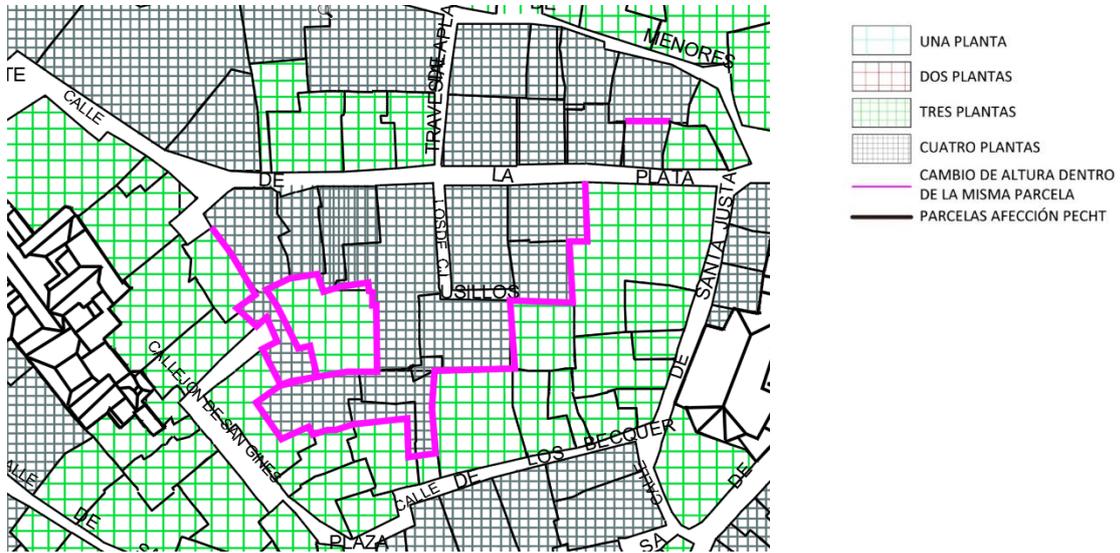
Plano H.2.1. Zonificación (PECHT de Toledo)



Plano de ordenación pormenorizada (PERIM 23 de diciembre de 2022)

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."



Afecciones del PECHT en cuanto a alturas de edificación



Afecciones PERIM alturas edificación (23 de diciembre de 2023)

4.4. Afecciones impuestas en cuanto a edificabilidad

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

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:

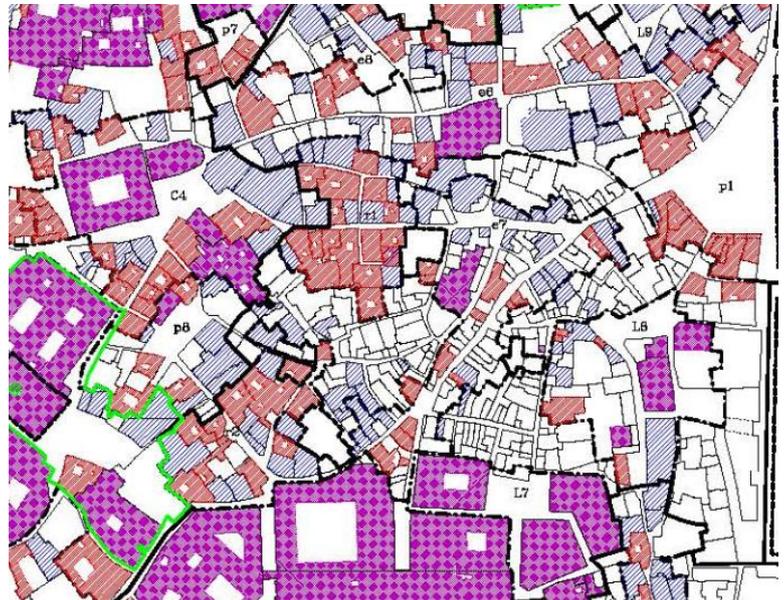
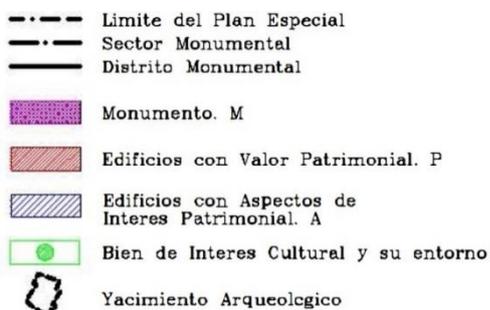
- En los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este artículo, se respetará aquel en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales, volumetrías añadidas irregularmente y otras análogas). En los edificios protegidos 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.

Tal y como se indica en la siguiente tabla:

| Parcela | Nivel catalogación |
|----------|--------------------|
| 25280-15 | P |
| 25280-35 | P |
| 25280-36 | P |
| 25280-37 | P |
| 25280-12 | - |
| 25280-14 | - |
| 25280-10 | - |
| 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.

1.- SITUACIÓN
Calle/Plaza: **de la Plata** Núm. 16
VALORACIÓN PARCIAL: 1. Fase 2. Fase Dúbito
VALORACIÓN FINAL: 1. Fase 2. Fase Dúbito

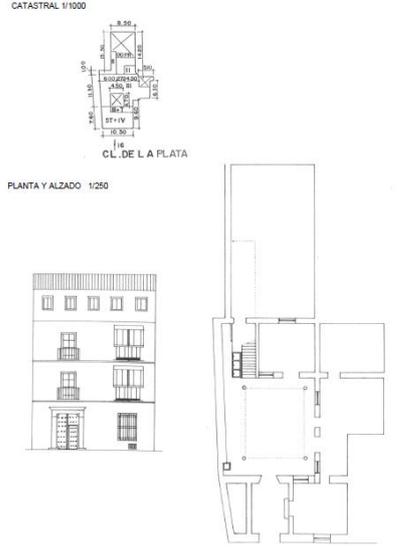
2.- INFORMACIÓN
2.1. PROPIETARIO: **Agustín Conde Alonso**
2.2. EDIFICACIÓN TIPO:
Residencial Industrial
Oficinas
Comercio
Deportivos
Espectáculos
Turismo
Cultura
Religioso
Edificios Históricos
2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA: 400 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 854 m²
OCUPACIÓN: 73 %
2.4. VACÍA OCUPADA:
2.5. USOS PORMENORIZADOS:
Islano
P. Baja
P. Primera
P. Segunda
P. Tercera
P. Cuarta
Atico
Vivienda
Oficina
Administrativo
Industria
Almacén
Aparcamiento
Deportivo
Cultural
Religioso
Histórico

3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANÍSTICA
3.1 ENTORNO: Valor Ambiental, Integración, Sinergia
3.2 VOLUMEN: Relación Altura/Calle, Aprovechamiento, Medianeras vistas, Elementos en cubierta
3.3 FACHADAS: Composición, Cuadros, Voladizos/Miradores, Alacena, Elementos Ornamentales, Portada, Camarera, Zaguán, Jardín, Galería, Elementos Decorativos, Escaleras
3.4 ESPACIOS: Zaguán, Jardín, Elementos Decorativos, Escaleras
3.5 TIPOLOGÍA: Urbánimil, Colectiva, Casa Pato, Compañía
3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Fachadas (1, 2, 3, 4, 5)
Aspecto

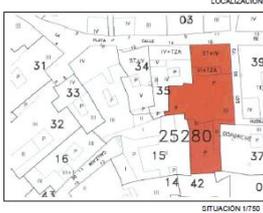
4.- VALORACIÓN GLOBAL
Valor arquitectónico global:
ELEMENTOS DE INTERÉS:

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 cuyas rejas son de hierro forjado y destaca entre ellos un mirador de madera con buena factura y decoración vegetal de marquetaría.
La portada es de estilo neoclásico que basa su tipología en las portadas renacentistas del siglo XVI.
El patio, al que se accede por zaguán con artesonado y cerámica de tipo talavara conserva su carácter de organización de la vivienda y sin duda las columnas de fundición que sostienen las galerías son sustitutas de las que en otra época siglos XVI y XVII siendo de piedra desempeñaban la misma función.
En resumen casa con tipología en patio, con valor arquitectónico global.



NIVEL DE PROTECCIÓN: P
REFERENCIA CATASTRAL:
MANZANA: 25.280
PARCELA: 36



1.- SITUACIÓN
Calle/Plaza: **Callejón de los Usillos** Núm. 2
VALORACIÓN PARCIAL: 1. Fase 2. Fase Dúbito
VALORACIÓN FINAL: 1. Fase 2. Fase Dúbito

2.- INFORMACIÓN
2.1. PROPIETARIO: **Centro Universitario Toledo**
2.2. EDIFICACIÓN TIPO:
Residencial Industrial
Oficinas
Comercio
Deportivos
Espectáculos
Turismo
Cultura
Religioso
Edificios Históricos
2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA: 216 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 609 m²
OCUPACIÓN: 64 %
2.4. VACÍA OCUPADA:
2.5. USOS PORMENORIZADOS:
Islano
P. Baja
P. Primera
P. Segunda
P. Tercera
P. Cuarta
Atico
Vivienda
Oficina
Administrativo
Industria
Almacén
Aparcamiento
Deportivo
Cultural
Religioso
Histórico

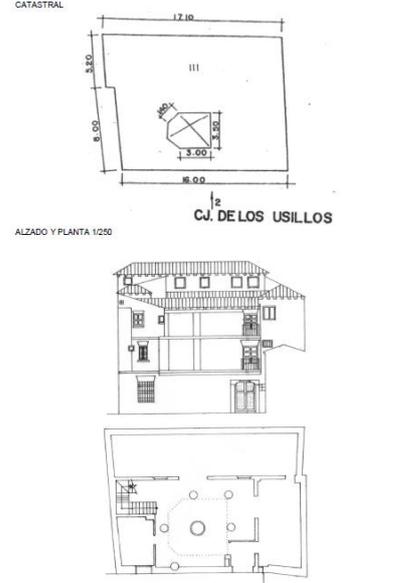
3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA / URBANÍSTICA
3.1 ENTORNO: Valor Ambiental, Integración, Sinergia
3.2 VOLUMEN: Relación Altura/Calle, Aprovechamiento, Medianeras vistas, Elementos en cubierta
3.3 FACHADAS: Composición, Cuadros, Voladizos/Miradores, Alacena, Elementos Ornamentales, Portada, Camarera, Zaguán, Jardín, Galería, Elementos Decorativos, Escaleras
3.4 ESPACIOS: Zaguán, Jardín, Elementos Decorativos, Escaleras
3.5 TIPOLOGÍA: Urbánimil, Colectiva, Casa Pato, Compañía
3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Fachadas (1, 2, 3, 4, 5)
Aspecto

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

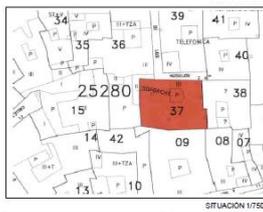
PATIO:

CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

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, volutas con capitel de volutas y otras dórico. Son de fines del siglo XV y principios del siglo XVI.
El alacena del patio es poligonal en una de sus esquinas, con galerías de estructura de madera y barandilla torneada. Tiene yesos, rebordes y ornata azulejos múltiples-renacentistas de arista de principios del siglo XVI.
En resumen, casa con tipología en patio y valor ambiental.



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



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

- El inmueble 25280-15 se valora arquitectónicamente de forma parcial, ya que su fachada se encuentra conservada, sin embargo, su interior se encuentra completamente remodelado. El edificio interior del inmueble es contemporáneo en su totalidad.
- 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.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN DETALLADA

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 altera 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 y del PERIM
En este sentido la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en el entorno.

Con el fin de describir el volumen y justificar su implantación dentro de la finca se incluye la intervención de Calle de la Plata 10 (25280-15) en la Fase I definida en el PERIM aprobado a 23 de diciembre de 2022

La FASE I se corresponde con los edificios a rehabilitar

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 una ampliación en una planta de la parcela 25280-15 correspondiente a calle de la Plata 10 que actualmente cuenta con dos alturas en su zona trasera, y tres alturas en su volumen norte, ya que se permiten tres y cuatro alturas respectivamente. Además, amparándose en el artículo 2.15 del PECHT, se permite una ampliación del 20% de las edificaciones existentes catalogadas con valor patrimonial "P". Resolviendo una volumetría con el propósito de **adecuarse a las volumetrías preexistentes en las edificaciones del entorno, y generar de este modo un equilibrio constructivo con las edificaciones anexas**

Se pretende que el inmueble cuente con la compatibilidad de los siguientes usos: uso HOTELERO, (TH), el cual tiene actualmente uso comercial.

El proyecto arquitectónico que se quiere llevar a cabo, se está diseñando para habilitar una superficie hotelera. Sin embargo, se parte de la premisa de apuesta por la **conservación de los valores originales de cada uno de los inmuebles**, conservando sus particularidades y características propias, **puesta en valor los hallazgos arqueológicos y los valores intrínsecos de los inmuebles**, procurando la adaptación del programa hotelero a las geometrías heredadas, alejándose de ideas de intervencionismo desmedido, de homogenización de la intervención o de cualquier otro vicio constructivo que opere en contra de la originalidad de los inmuebles existentes, su identidad individualizada y su entorno ambiental.

Por el contrario, se busca que en el proyecto se identifiquen las diferentes edificaciones existentes, tanto en sus volúmenes, como en sus fachadas, aleros, tejados y acabados, mantener los niveles de forjado existentes con un aumento o disminución máxima de 40 centímetros respecto al actual, y por supuesto conservar todos y cada uno de sus valores arquitectónicos y arqueológicos. Además, se pretende devolver al vecindario un espacio histórico perdido en la actualidad, como en el caso de fincas que han perdido total o parcialmente sus edificaciones.

Se respetará la integridad de los inmuebles y su diferenciación con respecto a los anexos susceptibles de ser intervenidos, respetando sus trazas originales, volúmenes y patios.

La **FASE II** se corresponde con la futura edificación a desarrollar en la parcela que está libre de edificación, 25280-42. Es una fase de ampliación y conexas 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.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1. Propuesta de la modificación puntual del PERIM:

Como ya se ha indicado anteriormente la presente modificación del PERIM 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 en la parcela de la Calle de la Plata 10, así como la exclusión de 4 parcelas inicialmente incluidas en el ámbito originario. Además, condicionado por la implantación de dicho uso, se justifica la integración de pequeñas terrazas transitables con una superficie máxima del 10% de la superficie total de cubiertas y en piezas independientes no superiores a 9 m² según artículo 2.3 del PECHT, 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:

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

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 de la modificación del PERIM: Tipologías y usos

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERIM **SE SOLICITA la modificación de la ordenación detallada en la que se definen los futuros usos hoteleros, (TH).**

En el PERIM aprobado el 23 de diciembre de 2023 se aprueba el uso principal TERCIARIO HOTELERO (TH) de las parcelas del ámbito afectado por el mismo. Sin embargo, con el presente modificado del PERIM se **solicita devolver el uso anterior identificado con uso residencial plurifamiliar a las parcelas que se han sacado del ámbito de actuación, correspondientes con**

- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 7: 2528009VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 9: 2528008VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Los Bécquer, 11: 2528007VK1122H
- Inmueble situado en Calle de Santa Justa, 3: 2528004VK1122H

Por lo que la modificación del PERIM devuelve cuatro inmuebles al uso de residencial, en beneficio de la bolsa de suelo residencial de la ciudad.

Además, SE SOLICITA incluir en uso principal TERCIARIO HOTELERO (TH) a la parcela que se añade al ámbito de actuación del PERIM MODIFICADO correspondiente con:

- Inmueble situado en Calle de La Plata, 10: 2528015VK1122H

Dicho inmueble cuenta actualmente con uso comercial, compatible con el uso hotelero.

Además del uso principal TERCIARIO HOTELERO (TH) se definen los siguientes usos compatibles:

El inmueble incluido en la presente MODIFICACIÓN del PERIM, Calle de La Plata, 10: 2528015VK1122H, está catalogado con nivel "P" de protección integral. El PECHT contempla el uso comercial para este inmueble.

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 el inmueble situado en Calle de la Plata 10, por su condición de estar incluido en uso comercial, tienen por lo tanto el uso terciario hotelero (TH).

3.3. Propuesta de la modificación del PERIM: Remate del 10% de superficie de cubiertas mediante terrazas independientes.

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 previa justificación técnico-tipológica.

Debido al programa de necesidades derivado del uso Terciario Hotelero (TH), se contempla el desarrollo de cubiertas planas como elemento de programa adicional para complementar las actividades derivadas del uso hotelero.

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

Se SOLICITA la realización de cubiertas planas en el inmueble incluido en la presente modificación del PERIM, en las condiciones que permite el PECHT en el artículo 2.3, sin que la suma de la superficie de cubiertas planas ya aprobadas en el PERIM con fecha de 23 de diciembre de 2023, y la superficie de cubiertas solicitadas en la presente MODIFICACIÓN del PERIM, ubicadas en Calle de la Plata 10, supere el 10% del total de superficie de cubiertas del nuevo ámbito de actuación. Quedando a continuación definidas tales superficies.

La superficie de cubiertas de los ocho inmuebles suma un total de **1.804,22 m2**, por lo que el PECHT permite una superficie a cubrir con **cubierta plana del 10%**, tratándose de **180,42m2**.

La suma de superficie de cubierta plana de los inmuebles del actual ámbito de actuación, aprobada por el PERIM ascendía a un total de 135,42 m2, de los cuales en CI Plata 14 se aprobaron 45.24 m2 de cubierta existente a mantener, en Cjón de San Ginés 6 se aprobó 54.18 m2 de cubierta existente a mantener, en CI Bécquer 3 se aprobaron tres cubiertas planas de 9m2 cada una de nueva ejecución, y en CI Bécquer 5 se aprobó una cubierta plana de 9 m2 de nueva ejecución. De tal modo, que el excedente de superficie de cubierta plana asciende a 45m2 que se repartirán en CI Plata 10 en 5 cubiertas planas independientes de 9m2 cada una.

| Parcela | Superficie cubierta (m2) | Cubierta plana existente (m2) | Cubierta plana existente a mantener (Em) (m2) | Cubierta plana aprobada en PERIM (AP) (m2) | Cubierta plana propuesta en modificación puntual del PERIM (N) (m2) | TOTAL (m2) CUBIERTA PLANA EN PERIM + MODIFICACIÓN PUNTUAL (Em+N) |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|--|---|--|
| 25280-15 | 369.75 | 120.62 | 0.00 | 0.00 | 45.00 | |
| 25280-35 | 173.62 | 45.24 | 45.24 | 45.24 | 0.00 | |
| 25280-36 | 286.73 | 12.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 25280-37 | 251.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 25280-10 | 182.40 | 0.00 | 0.00 | 27.00 | 0.00 | |
| 25280-42 | 94.72 | 0,00 | 0.00 | 9.00 | 0.00 | |
| 25280-12 | 98.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 25280-14 | 346.77 | 54,18 | 54.18 | 54.18 | 0.00 | |
| Total | 1804.22 | 232.19 | Em=99.42 | AP=135.42 | N=45.00 | AP+N=180.42 |

Se computan para el total de cubiertas planas, las cubiertas planas aprobadas en el anterior PERIM (AP =135.42m2) y las cubiertas planas proyectadas para nuevas instalaciones y terrazas (N=45.00m2).

Se obtiene un **total de cubiertas planas de 180.42m2**, no superando el límite establecido por el PECHT del 10% del total de cubiertas (**180,42m2**).

3.4. Propuesta de la modificación del PERIM: Aumento puntual de altura de edificación permitida.

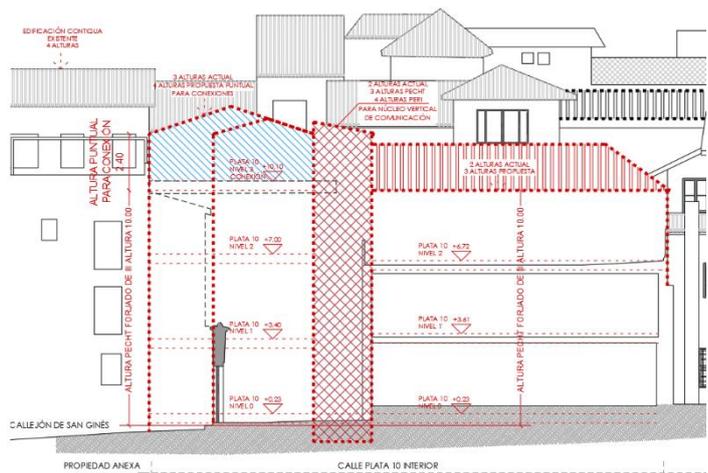
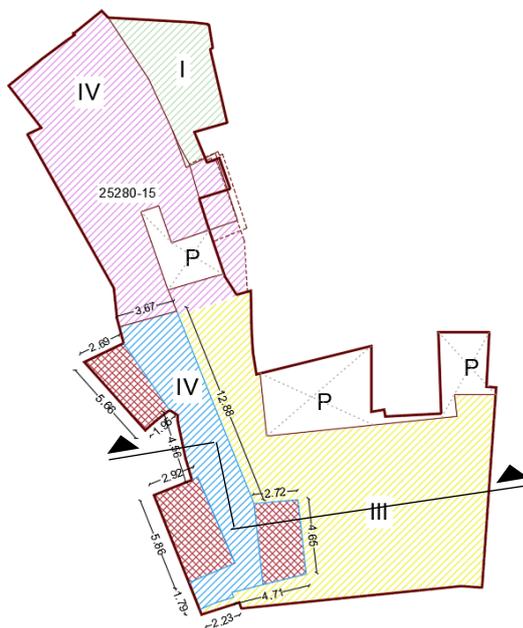
La altura de edificación se regula mediante el Instrumento de desarrollo de Planeamiento llamado Estudio de Detalle, cuya función principal es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente. En este sentido, el presente Plan Especial de 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

Además del aumento puntual de altura de edificación solicitado y aprobado en el PERIM, que se implantaba en las parcelas 25280-10 y 25280-42, como necesidad y previsión de que todos los inmuebles cuenten con las condiciones óptimas de evacuación requeridas por el CTE, con motivo de la nueva incorporación del inmueble situado en Calle de la Plata 10 (25280-15), sobre el cual el PECHT permite cuatro alturas en su volumen anexo a la vía pública, y tres alturas en el interior de parcela, **SE SOLICITA la elevación puntual de tres alturas, a cuatro alturas, de volumen puntual y localizado en el interior de parcela para garantizar el acceso y evacuación mediante dos salidas de planta del volumen existente situado en cuarta altura en el volumen anexo a vía pública, Calle de la Plata 10**, sin ocasionar perjuicios ambientales ni suponer un impacto visual, situándose dicho espacio conector en el fondo de parcela.

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.

PARCELA: PLATA 10 (25280-15)

| AMPLIACIÓN SUPERFICIE EN IV ALTURA | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL (m ²) | SUPERFICIE COMPUTABLE PARA LA EDIFICABILIDAD (PECHT) | SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA NÚCLEOS COMUNIC. | SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA CONEXIÓN |
| 931.20 m ² | 1575.59 m ² | 50.27 m ² | 49.45 m ² |



De esta manera. El edificio principal existente anexo a la vía pública mantiene sus cuatro alturas existentes y permitidas, y además se le dota de las condiciones de evacuación obligatorias por el CTE. De igual manera, puede comprobarse que el aumento de altura solicitado no supera las alturas de alero de los predios colindantes.

El aumento de altura solicitado no agota la edificabilidad permitida.

En todas las edificaciones se respetarán las alturas de forjado existentes, admitiendo una variación de ± 40 centímetros respecto al existente.

3.5. Propuesta de la modificación del PERIM: Justificación de aumento/modificación de edificación existente en zona interior de parcela en Calle de la Plata 10-RC:25280-15.



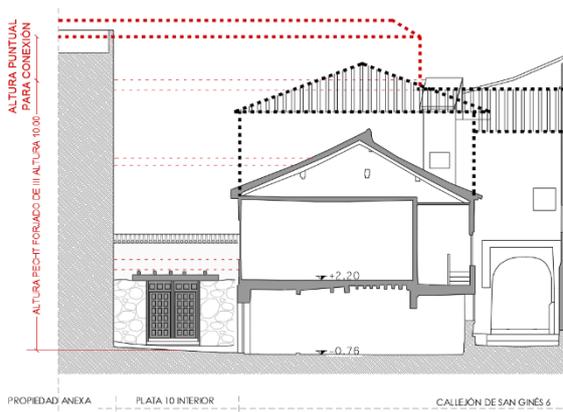
EDIFICIO INTERIOR PLATA 10-ESTADO ACTUAL



EDIFICIO INTERIOR PLATA 10-PROPUESTA PERIM

En el presente documento se contempla la ampliación y modificación del interior de parcela e inmueble existente en calle de la Plata 10 motivado por su lamentable estado de conservación actual. Se compone de una edificación contemporánea configurando un patio sinuoso, desprovisto de geometrías claras, con volúmenes edificados adosados a las medianeras, las cuales se encuentran en mal estado de conservación. La propia geometría actual del patio ocasiona la aparición de espacios urbanos en progresivo deterioro, con riesgos higiénicos y susceptibles a la suciedad y a las plagas, además de sufrir constantes desniveles.

Se propone la reedificación de la parcela interior de Calle de la Plata 10, proponiendo un patio, incorporando además el actual patio posterior de Calle de la Plata 14. Reparación de las medianerías con el resto de inmuebles anexas. Se propone la edificación de alturas y edificabilidad en los términos recogidos en el presente documento. Además, se pretende rematar el edificio propuesto con una cubierta inclinada, acorde con las condiciones estéticas del Casco Histórico de Toledo.



PROPUESTA ALZADO HACIA CALLEJÓN DE SAN GINÉS

3.6. Propuesta de la modificación del PERIM: 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.

En el PERIM aprobado con fecha 23 de diciembre de 2022 se aprobó el aumento de 20% de edificabilidad en el inmueble sito en Callejón de los Husillos 2 25280-37.

En la presente **Modificación al PERIM**, y motivado por la incorporación al proyecto del inmueble situado en Calle de la Plata 10 25280-15, debido a la implantación del nuevo uso terciario hotelero, 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 **2528015VK1122H situado en Calle de la Plata 10**.

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

Calle de la Plata 10-RC: 2528015VK1122H:

Superficie parcela topográfica: 489,36m²

Superficie topográfica construida actual: 931,20m²

Según el PECHT, la parcela está dividida en dos zonas de diferente altura permitida. La zona con IV alturas tiene una superficie de parcela de 173.16 m² y la zona con III alturas tiene una superficie de 316.20 m².

Edificabilidad PECHT: 173,16 x 3.2 =554,11m²;

316,20 x 2.4 =758,88 m²

Obteniendo una edificabilidad total = 1312.99 m²

La modificación del PERIM **SOLICITA un aumento del 20% de edificabilidad**, obteniendo un total de **1575.59m²**

La superficie construida (931,20m²) no agota la edificabilidad permitida por el PECHT (1575,59m²), con lo cual se propone un aumento de la edificabilidad a 1575,59m²

| EDIFICABILIDAD SEGÚN PECHT | SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL (TOPOGRÁFICA) | AUMENTO EDIFICABILIDAD DEL 20% CATÁLOGO “P” | EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN PERI |
|----------------------------|--|---|---------------------------------|
| 1312,99 m ² | 931,20 m ² | 262.66 m ² | 1575,59m² |

La edificabilidad total permitida por el PECHT en el inmueble con referencia catastral 2528015VK1122H es de 1312,99m². El presente modificado del PERIM 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 2528015VK1122H. De este modo, el incremento de edificabilidad corresponde a 262,66m² sobre el conjunto, resultando de esta manera una edificabilidad total de 1575,59m².

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.

De tal manera, el cómputo total de edificabilidad del ámbito del modificado del PERIM se recoge en la siguiente tabla:

| Parcela | Superficie Parcela m2s | Altura máxima | Superficie PECHT m2c | Superficie actual m2c | Superficie máxima aprobada en PERIM m2c | Superficie máxima SOLICITADA m2c |
|--------------|------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------|---|----------------------------------|
| 25280-15 | 489,36 | IV-III | (x3,2) = 554,11 (x2,4) = 758,88 | 931,20 | | (+20%)=664,93 (+20%)=910,66 |
| 25280-35 | 191,02 | IV | (x3,2) = 611,26 | 623,94 | 623,94 | |
| 25280-36 | 389,30 | IV | (x3,2) = 1245,76 | 885,97 | 1245,76 | |
| 25280-37 | 210,47 | IV | (x3,2) = 673,50 | 798,90 | (+20%)=808,20 | |
| 25280-10 | 186,95 | III | (x2,4) = 448,68 | 231,83 | 448,68 | |
| 25280-42 | 133,11 | III | (x2,4) = 319,46 | 0,00 | 319,46 | |
| 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 | |
| Total | 2.059,72 | | 5.739,37 | 4666,05 | 4.692.95 | 1575.59 |

De las superficies indicadas se encuentran aprobadas en el PERIM todas las parcelas, exceptuando la nueva incorporación correspondiente con Calle de la Plata 10 (25280-15) que aporta una edificabilidad de 1575.59 m2, por lo que el ámbito tiene una edificabilidad total de 6268.54 m2.

En el anterior PERIM aprobado en 23 de diciembre de 2023 la edificabilidad aprobada fue de 6484.70m2 con lo que, en el modificado presente del PERIM, al eliminar del ámbito las cuatro parcelas indicadas, y añadir la correspondiente a 25280-15, se ha reducido la edificabilidad de 6484.70 m2 a 6268.54m2, reduciéndose en 217.16m2

El proyecto que se realice en virtud de esta modificación puntual del PERIM, no podrá superar la edificabilidad resultante en la tabla anterior, ascendiendo dicha edificabilidad a 6268,54 m2. Cualquier patio podrá ser cubierto, computando en ese caso las superficies de estos dentro de la edificabilidad total del conjunto, sin llegar a agotarla.

1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RTLOTAU. 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 del PECHT 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 del ámbito de actuación del PERIM aprobado a fecha de 23 de diciembre de 2022.**
- **Modificación de los usos pormenorizados.**
- **Modificación puntual de la altura de edificación.**
- **Aumento de edificabilidad del 20% en edificación con nivel “P” de protección.**
- **Remate de la edificación con un porcentaje máximo del 10% de cubiertas planas, en unidades independientes que no superen los 9 m2**

Por lo que la Ordenación Estructural no se ve alterada.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Estas normas no se recogen en la presente modificación del PERIM ya que no se prevé obra de urbanización en su ámbito.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

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

4.1. El modificado del PERIM propone:

El presente modificado del PERIM asume todas las normas derivadas del planeamiento específico en el PECHT de Toledo, así como la normativa derivada del Plan Especial de Reforma Interior de Modificación de la Ordenación Detallada de las parcelas 35, 36, 37, 04, 07, 08, 19, 42, 10, 12, 14, incluidas en la manzana 25280 del Casco Histórico de Toledo aprobado el 23 de diciembre de 2022, a excepción de:

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

Implantación de **USO TERCIARIO HOTELERO (TH)** en la parcela que se incluye en el ámbito de actuación, identificada con la siguiente referencia catastral: 2528015VK1122H

Además, la modificación del PERIM solicita devolver a su anterior uso a las parcelas que se han eliminado del ámbito de actuación correspondientes con las siguientes referencias catastrales: 25280-04, 25280-07, 25280-08, 25280-09, devolviéndolas al uso de residencial plurifamiliar, en beneficio de la bolsa de suelo residencial de la ciudad de Toledo.

2. **SE EJECUTARÁN TERRAZAS EN CUBIERTA EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS POR EL PECHT.**

Cubiertas **INDEPENDIENTES** asociadas al uso hotelero con **SUPERFICIE 9m2 hasta un máximo del 10%** de la superficie total de cubiertas de los inmuebles.

3. **Modificación puntual de ALTURA DE EDIFICACIÓN** en la parcela con referencia catastral 2528015VK1122H correspondiente a Calle de la Plata 10 para que todos los inmuebles cuenten con las condiciones de evacuación óptimas propuestas por el CTE, sin que estas superficies adicionales agoten la edificabilidad permitida por el PECHT para estos inmuebles.

4.-Modificación de la edificación existente incluida en la zona interior de parcela de Calle de la Plata 10, con intención de dar una respuesta más apropiada a dicho inmueble a las condiciones estéticas del Casco Histórico de Toledo

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 2528015VK1122H. 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 de la modificación puntual del PERIM se realizan en el ámbito modificado de:

1. Las parcelas con referencia catastral: 25280-15 (Calle de la Plata 10), 25280-35 (Calle de la Plata 14), 25280-36 (Calle de la Plata 16), 25280-37 (Callejón de los Husillos 2). 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 1280.15 m², una superficie construida a rehabilitar de 3240.01 m², una superficie a aumentar por incremento del 20% de 644.39 m² en Calle de la Plata 10 y de 62.00 m², y una superficie a aumentar para agotamiento de edificabilidad de 359.79 m² en Calle de la Plata 16
2. Las parcelas con referencia catastral: 25280-10 (Calle de los Bécquer 3), 25280-12 (Callejón de San Ginés 2), 25280-14 (Callejón de San Ginés 6), con una superficie de parcelas de 646.46 m², con una superficie construida a rehabilitar de 1478.74 m², y una superficie a aumentar para agotamiento de edificabilidad de 216.85.
3. La parcela con referencia catastral: 25280-42 (Calle de los Bécquer 5), con una superficie de parcela de 133.11 m², sin superficie construida actual, con una superficie a aumentar para agotamiento de edificabilidad de 319.46 m².

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

1. Obras de nueva planta: 2528042VK1122H

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.

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, 2528010VK1122H.

Se permiten obras de acondicionamiento de los edificios con nivel "P" cuando puedan destinarse a USO TERCIARIO 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 Y REQUERIRÁN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA VICECONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES.

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, 2528010VK1122H cuentan con edificios con grado de protección "P".

El resto de parcelas no tienen valor patrimonial específico.