



46025/2023
Entradas de la Sede
29/10/2023 15:13:52

19/05/2023
Salidas Urbanismo
06/11/2023 09:28:59
VICECONSEJERIA DE CULTURA Y DEPORTES
CALLE BULEVAR RIO ALBERCHE, 0
46071 Turis, Valencia

- ZONA AFECCIÓN PERIM
- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE EXCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM
- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE INCLUYE LA MODIFICACIÓN DEL PERIM
- LIMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL
- EDIFICIO SIN VALOR PATRIMONIAL
- EDIFICIO CON VALOR PATRIMONIAL "P"
- SUELO SIN EDIFICAR

PACA
CONSTRUCCION

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

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

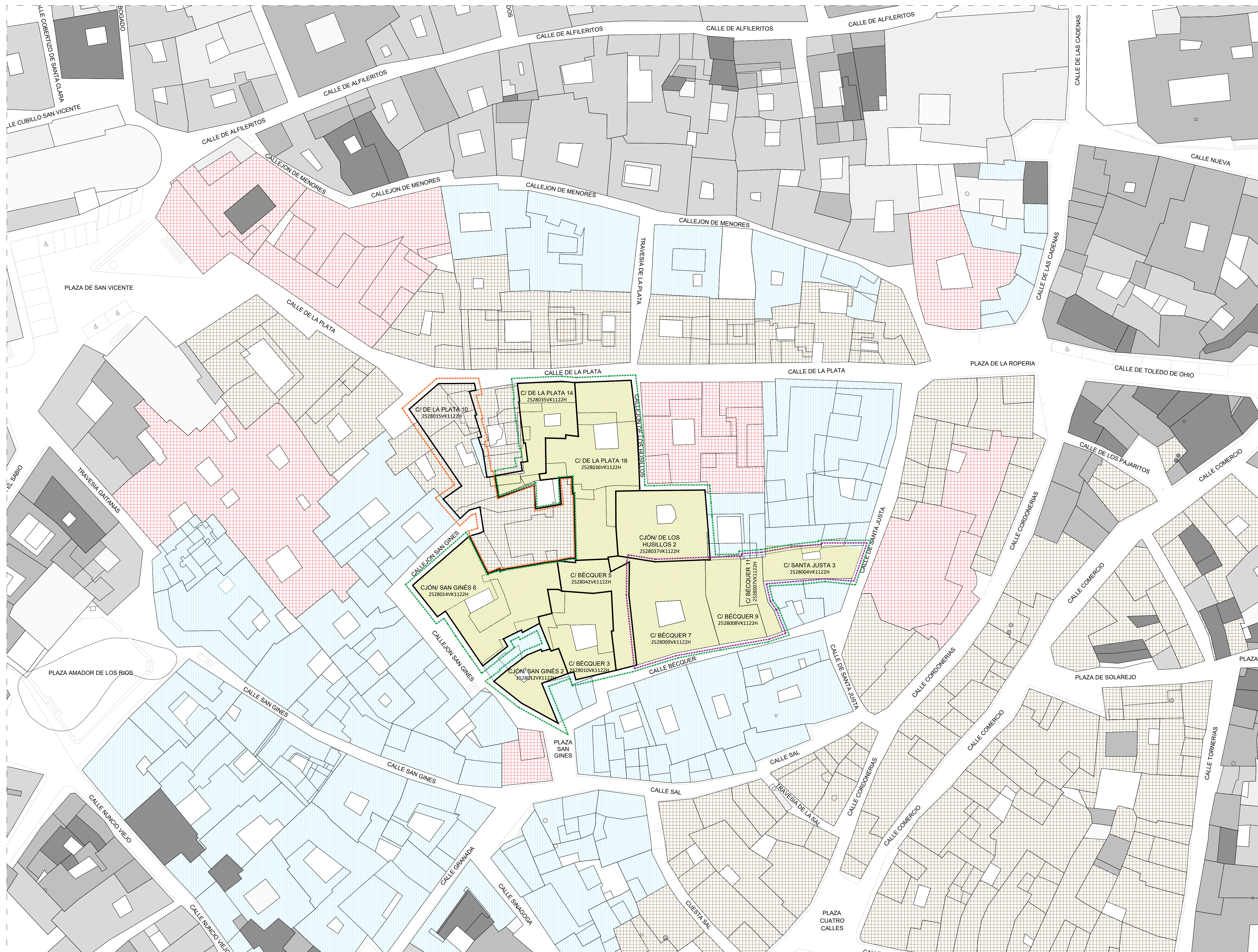
SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

PLANO
PLANOS DE
INFORMACIÓN
PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA
1:500
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50

PROPIEDAD
51453497J
JESUS PASTOR
(R. A28213239)
DELFIN S.A.

EL ARQUITECTO
PASTOR MUÑOZ JESUS
51453497J
JESUS PASTOR MUÑOZ



 ZONA AFECCIÓN PERIM
 ZONA DE AFECCIÓN QUE SE EXCLUYE EL LA MODIFICACIÓN DEL PERIM
 ZONA DE AFECCIÓN QUE SE INCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM
 LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL

USOS PORMENORIZADOS (PECHT)

 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 EQUIPAMENTOS
 TERCIARIO COMERCIAL
 TERCIARIO HOTELERO

PACA
CONSTRUCCION

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

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

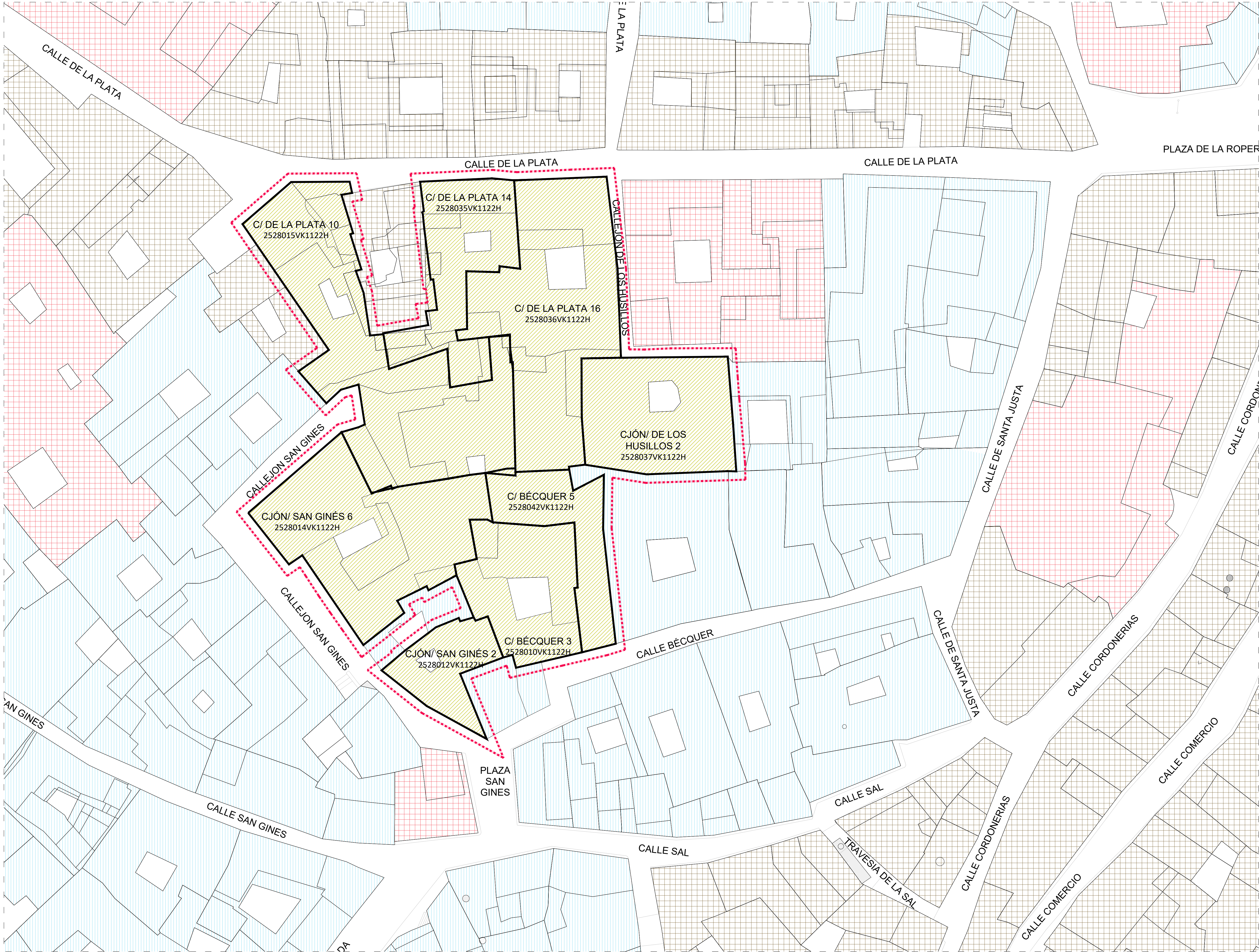
SITUACION _____

CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

PLANO _____
PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA (ZONIFICACIÓN
PERIM (23 DICIEMBRE 2022)

ESCALA	Nº PLANO
1:200	PE
FECHA	02
SEPTIEMBRE 2023	
REFERENCIA	
19.002.50	

DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO _____
JESUS PASTOR MUÑOZ _____



- NUEVO ÁMBITO DE AFECCIÓN
TRAS LA MODIFICACIÓN DEL
PERIM
- LÍMITE DE ESTRUCTURA
CATASTRAL
- USOS PORMENORIZADOS (PECHT)
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- EQUIPAMENTOS
- COMERCIAL
- TERCIARIO HOTELERO

PACAC
CONSTRUCCION

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

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

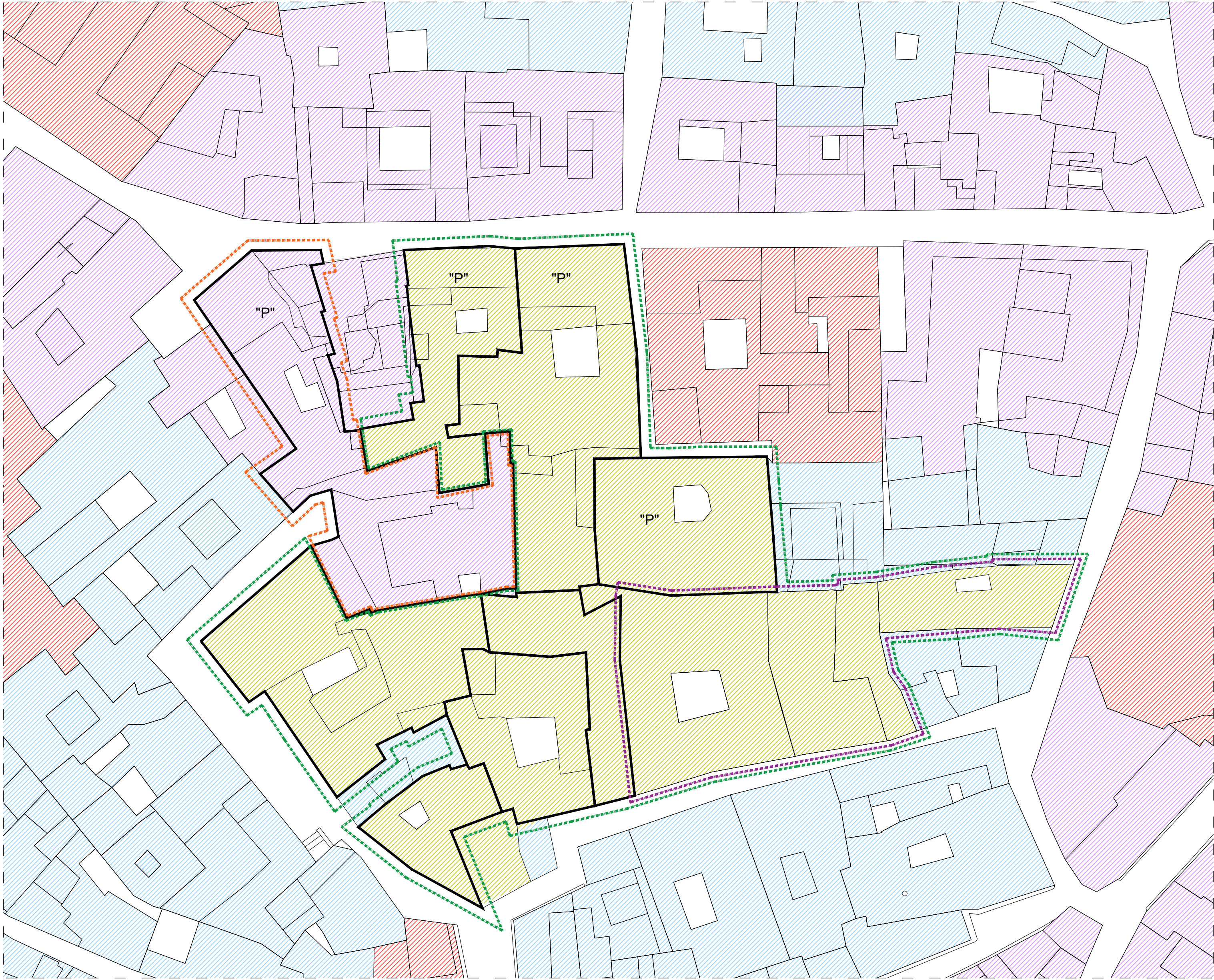
SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA PROPUESTA
MODIFICACIÓN PERIM

ESCALA
1:200
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50

PROPIEDAD
DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO
JESUS PASTOR MUÑOZ

PE
03



ESTADO SEGÚN PERIM (APROB. 23/12/2022). USOS GLOBALES.

----- ZONA AFECCIÓN PERIM

----- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE INCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

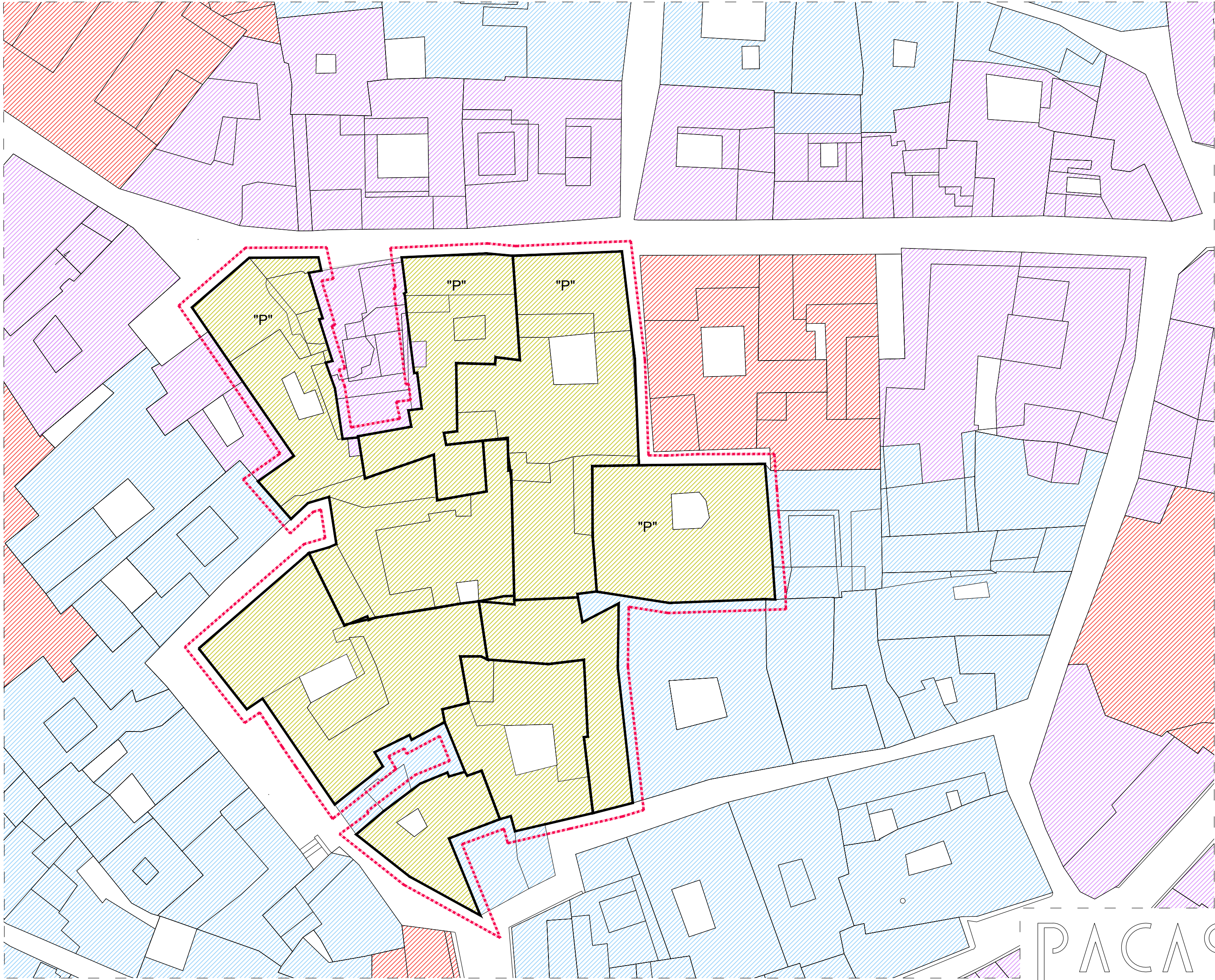
----- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE EXCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

----- EQUIPAMIENTO

----- RESIDENCIAL

----- Terciario Hotelero

----- Terciario Comercial



USOS GLOBALES PROPUESTOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

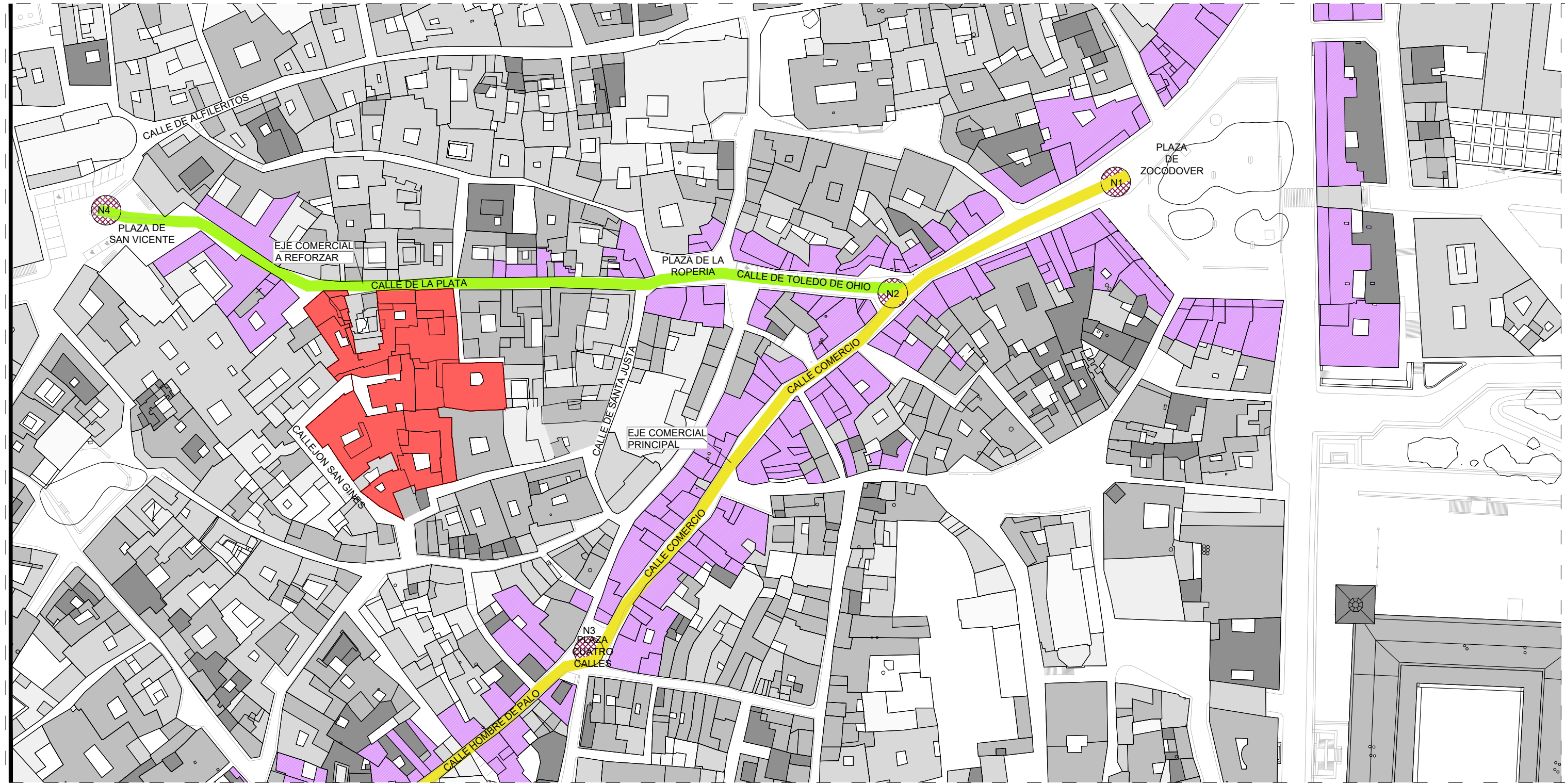
----- NUEVO ÁMBITO DE AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

----- EQUIPAMIENTO

----- RESIDENCIAL

----- Terciario Hotelero

----- Terciario Comercial



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

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación recoge como una serie de reformas del PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Modificación) aprobado el 23 de diciembre de 2022, como consecuencia de la exclusión de algunos de los inmuebles que formaban parte del PERIM (Calle de los Becquer 7,9 y 11 y Calle de Santa Justa 3) y la incorporación de otro (Calle de la Planta 10).

Con esta Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación se transforma el uso, aprobado en el PERIM, de terciario hotelero de los inmuebles situados en Calle de Los Becquer 7,9,11 a uso residencial, devolviéndolos de este modo a su uso original. Por lo que respecta al inmueble situado en Calle de La Plata 10, pasa de tener un uso de terciario comercial a terciario hotelero.

Por su parte, las obras recogidas tanto en el PERIM como en la actual Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación 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 10, 14 y 16 y Callejón de los Husillos 2.

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	25280-15, 25280-35, 25280-36, 25280-37
PARA LAS EDIFICACIONES SIN VALOR PATRIMONIAL ESPECÍFICO Y LAS PARCELAS SIN EDIFICAR NO SE CONTEMPLA NINGÚN IMPEDIMENTO EN EL CAMBIO DE USO.		

PACAC
CONSTRUCCION

PASTOR
ARQUITECTOS
JESUS PASTOR MUÑOZ
C/ LEO 1º B 28043 - MADRID. Tlf. 91 051 32 82

PROYECTO
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 CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

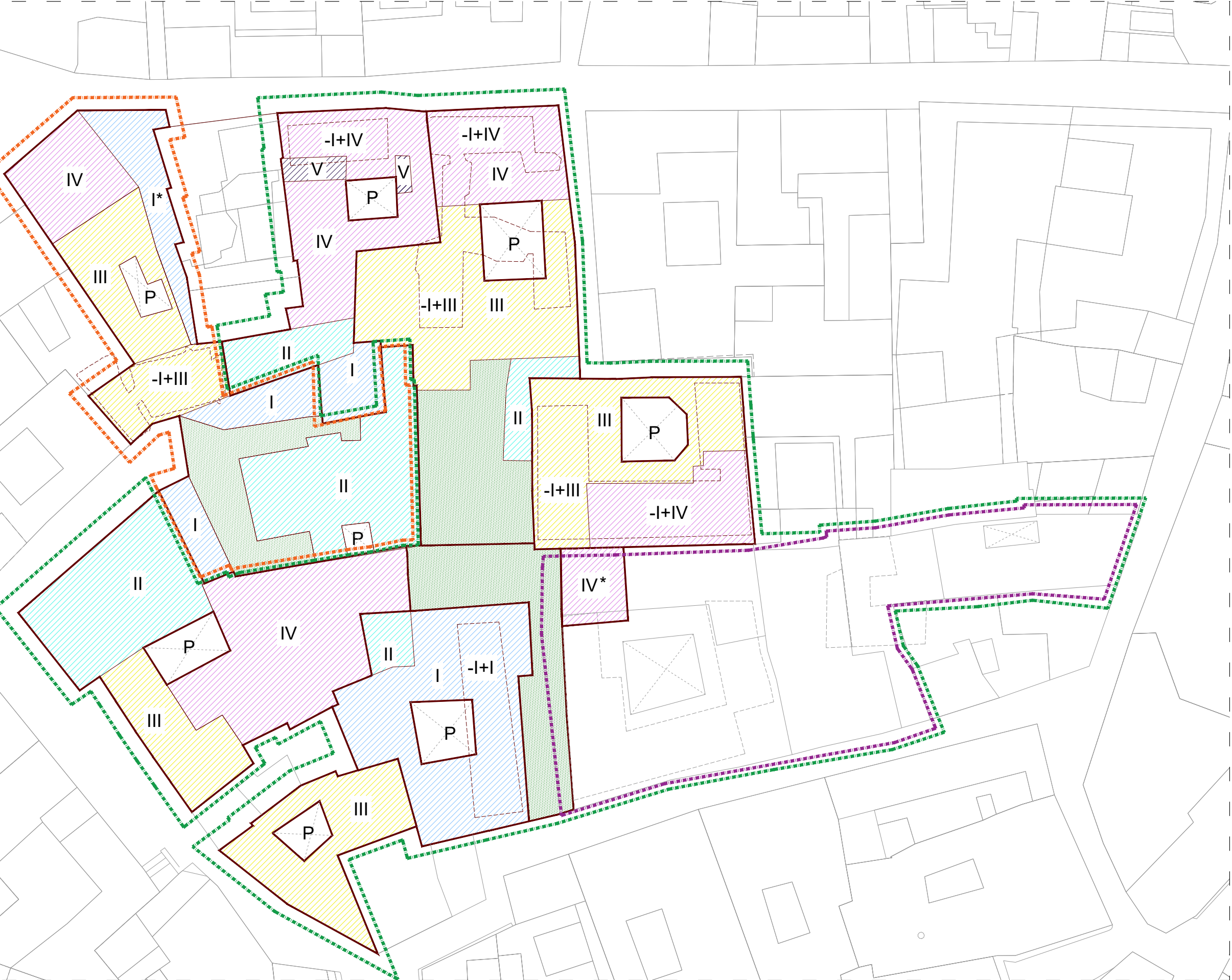
SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16 TOLEDO

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
CAMBIO DE USO

ESCALA
1:500
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50

PROPIEDAD
DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO
JESUS PASTOR MUÑOZ

PE
04



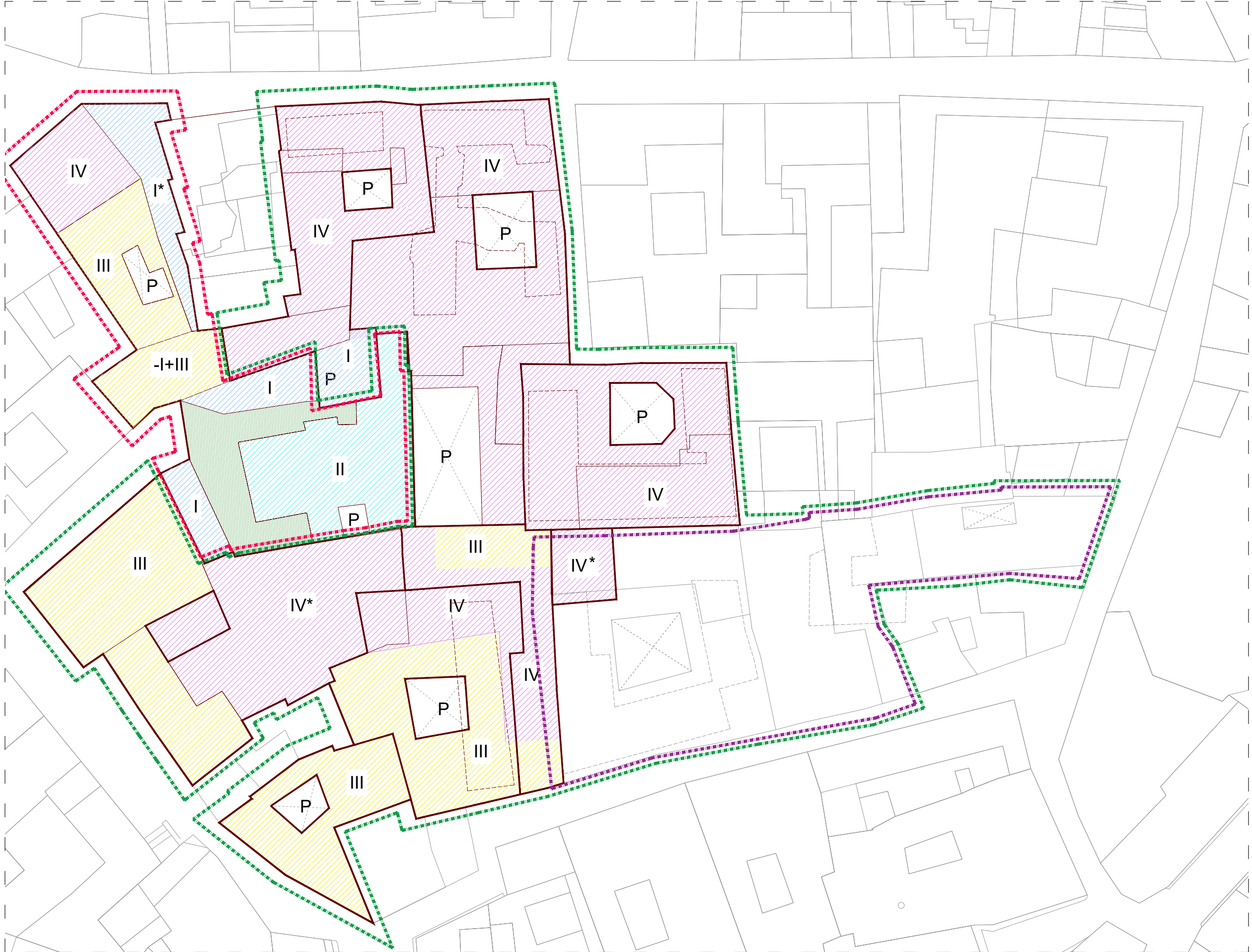
ALTURA EDIFICACIÓN ACTUAL
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
ESCALA: 1/300

----- ZONA AFECCIÓN PERIM
----- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE
EXCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

----- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE
INCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

UNA ALTURA
DOS ALTURAS
TRES ALTURAS
CUATRO ALTURAS
PARCELA SIN EDIFICAR

(I*) Engalberno entre en los edificios de CL Planta 10 y CL. Planta 12
(IV*) Engalberno entre en los edificios de Callejón de los Husillos 2 y Calle de los Bécquer 7



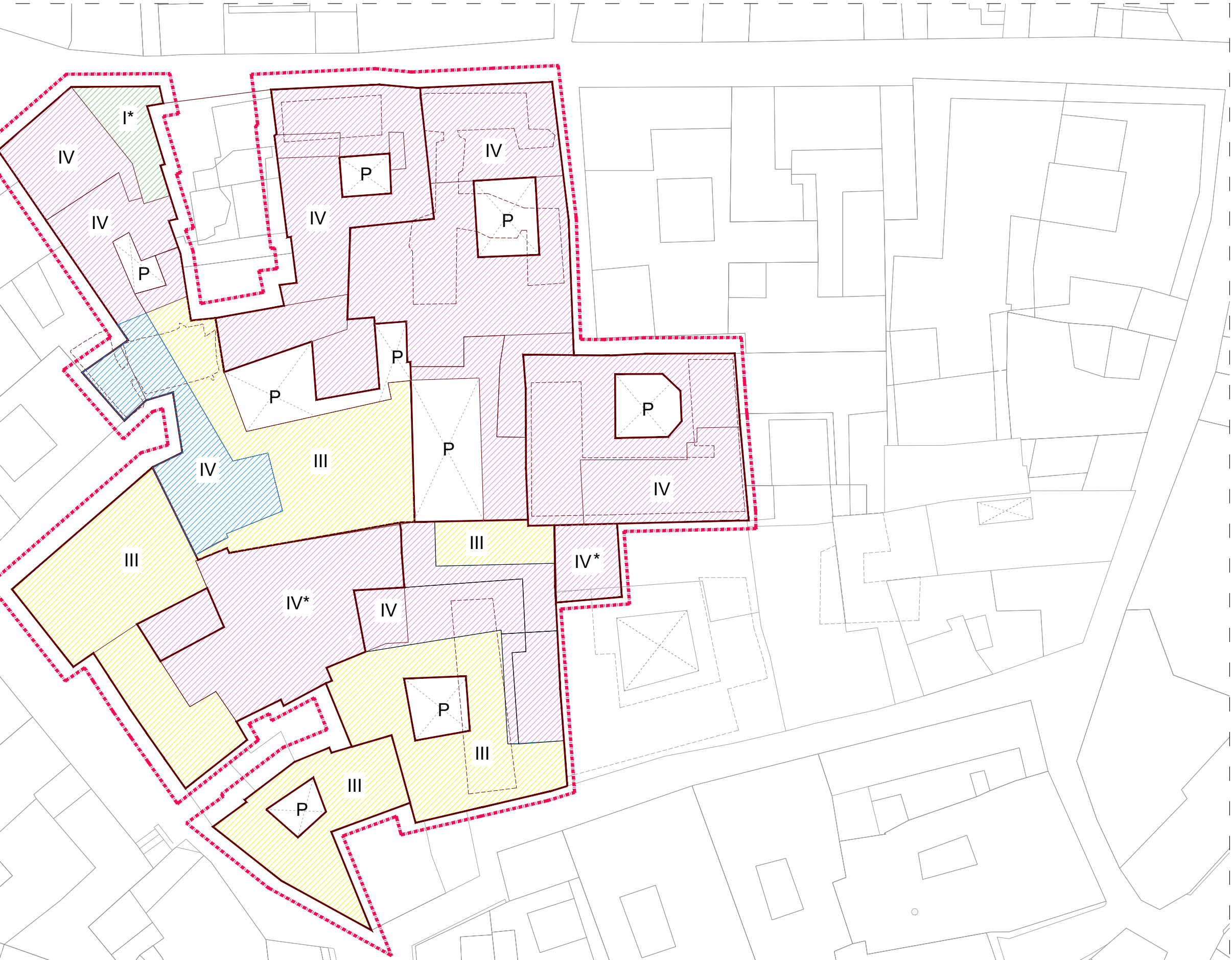
ALTURA EDIFICACIÓN APROBADA EN PERI
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
ESCALA: 1/300

----- ZONA AFECCIÓN PERIM
----- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE
EXCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

----- ZONA DE AFECCIÓN QUE SE
INCLUYE EN LA MODIFICACIÓN DEL PERIM

UNA ALTURA
DOS ALTURAS
TRES ALTURAS
CUATRO ALTURAS
PARCELA SIN EDIFICAR

(I*) Engalberno entre en los edificios de CL Planta 10 y CL. Planta 12
(IV*) Engalberno entre en los edificios de Callejón de los Husillos 2 y Calle de los Bécquer 7



ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN
PROPUESTA MODIFICACIÓN PERIM
ESCALA: 1/300

----- NUEVO ÁMBITO DE AFECCIÓN
DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO
DE REFORMA INTERIOR

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

(I*) Engalberno entre en los edificios de CL Planta 10 y CL. Planta 12
(IV*) Engalberno entre en los edificios de Callejón de los Husillos 2 y Calle de los Bécquer 7

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/ PLATA 10 (25280-15)	489.36	49.55	395.76	308.16	126.24	51.49	931.20 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 3 (25280-10)	186.95	52.23	166.02	13.58	0.00	0.00	231.83 m²
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	133.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 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
TOTAL	2059.72	340.31	1598.28	1339.30	958.68	417.41	4666.05 m²

SUPERFICIES Y ALTURAS PROPUESTA MODIFICACIÓN PERIM						
SITUACIÓN	PARCELA (m2)	ALTURA MÁXIMA	S. PECHT (m2)	S. CONST. ACTUAL (m2)	S. MÁXIMA APROBADA EN PERIM (m2)	SUPERFICIE MÁXIMA SOLICITADA (m2)
C/ PLATA 10 (25280-15)	489.36(*)	IV - III	(x3.2) = 554,11 (x2.4) = 758,88	931,20		(+20%) = 664,93 (+20%) = 910,66
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) = 1.245,76	885,97	1245,76	
C/ HUSILLOS 2 (25280-37)	210.47	IV	(x3.2) = 673,50	798,90	(+20%) = 808,20	
C/ BÉCQUER 3 (25280-10)	186.95	III	(x2.4) = 448,68	231,83	448,68	
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	133.11	III	(x2.4) = 319,46	0,00	319,46	
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	
TOTAL	2.059,72		5.739,37	4.666,05	4.692,95	1.575,59

(*) Según el PECHT, la parcela de la CL PLATA 10 esta dividida en dos zonas de diferente altura, con correspondiente coeficiente de edificabilidad. La zona con IV alturas tiene una superficie de 173.16 m², y la zona con III alturas tiene una superficie de 316.20 m². En total la parcela de la CL PLATA 10 tiene una superficie de 489.36 m²

NOTA: los patios podrán cubrirse, computando, en ese caso, las superficies de estos dentro de la edificabilidad total del conjunto, sin llegar a agotarla.

NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación se recoge como una serie de reformas del PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Modificación) aprobado el 23 de diciembre de 2022, como consecuencia de la exclusión de algunos de los inmuebles que formaban parte del PERIM (Calle de los Becquer 7,9 y 11 y Calle de Santa Justa 3) y la incorporación de otro (Calle de la Planta 10).

Con esta Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación se transforma el uso, aprobado en el PERIM, de terciario hotelero de los inmuebles situados en Calle de Los Becquer 7,9,11 a uso residencial, devolviéndolos de este modo a su uso original. Por lo que respecta al inmueble situado en Calle de La Plata 10, pasa de tener un uso de terciario comercial a terciario hotelero.

Por su parte, las obras recogidas tanto en el PERIM como en la actual Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación 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 10, 14 y 16 y Callejón de los Husillos 2.

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	25280-12
Parcelas mayores de 120 m2	Nº Plantas x 0.80 m2t/m2s	25280-10, 25280-14, 25280-35, 25280-36, 25280-42
Catalogación "P" y uso hotel	Posibilidad incremento del +20%	25280-15, 25280-37

PACAC
CONSTRUCCION

PASTOR
ARQUITECTOS

JESUS PASTOR MUÑOZ
C/ LEO Nº 8 28043 - MADRID. Tlf. 91 051 32 82

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

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

ESCALA
INDICADAS
FECHA
SEPTIEMBRE 2023

REFERENCIA
19.002.50

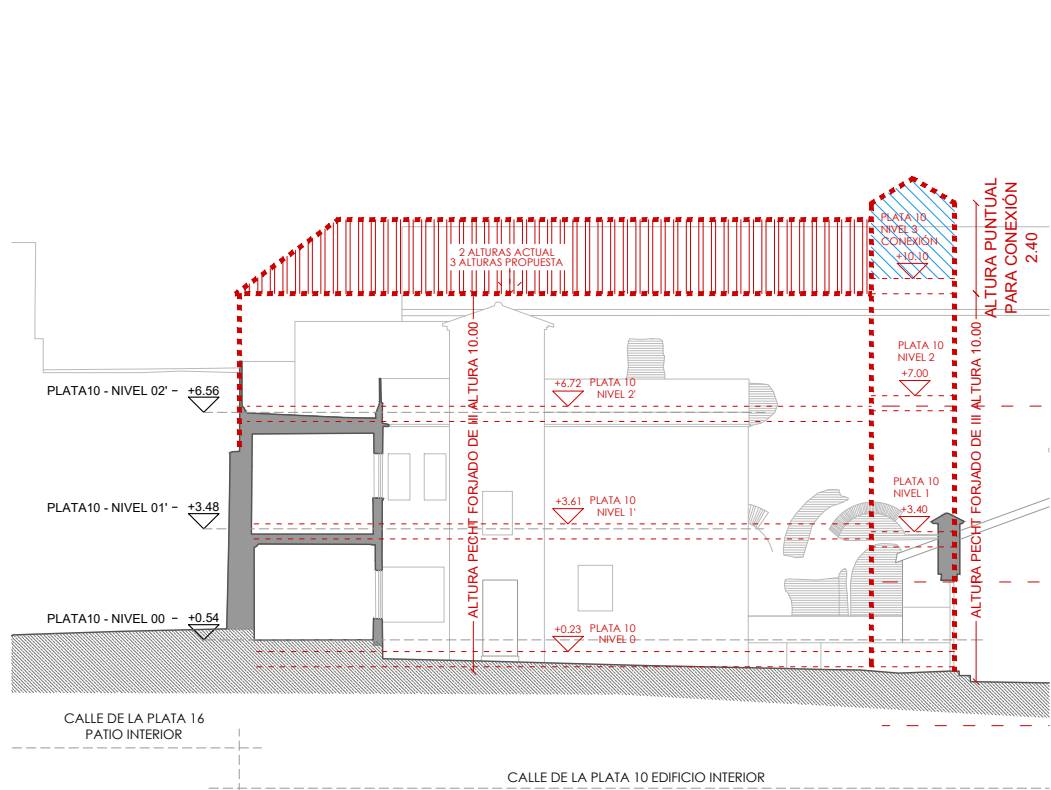
PROPIEDAD

DELFIN S.A.

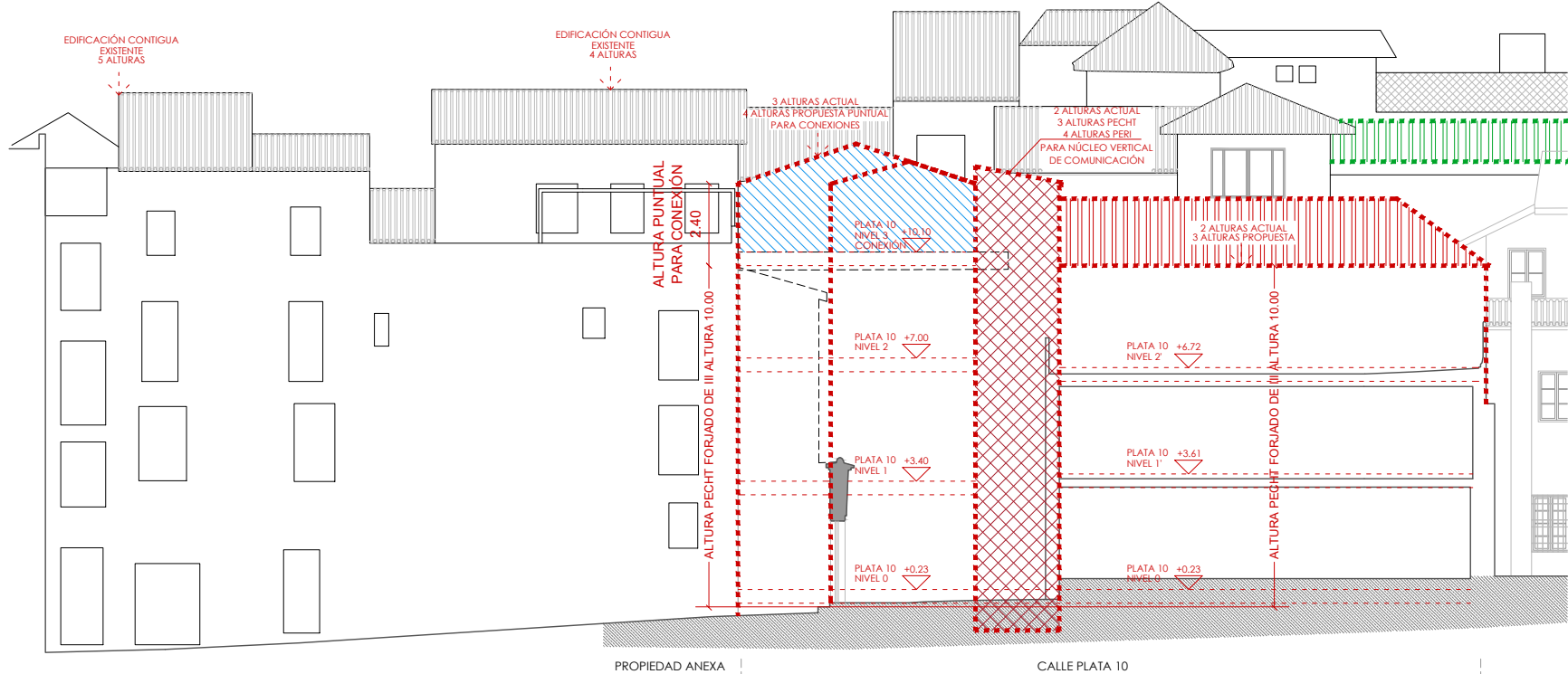
EL ARQUITECTO

JESUS PASTOR MUÑOZ

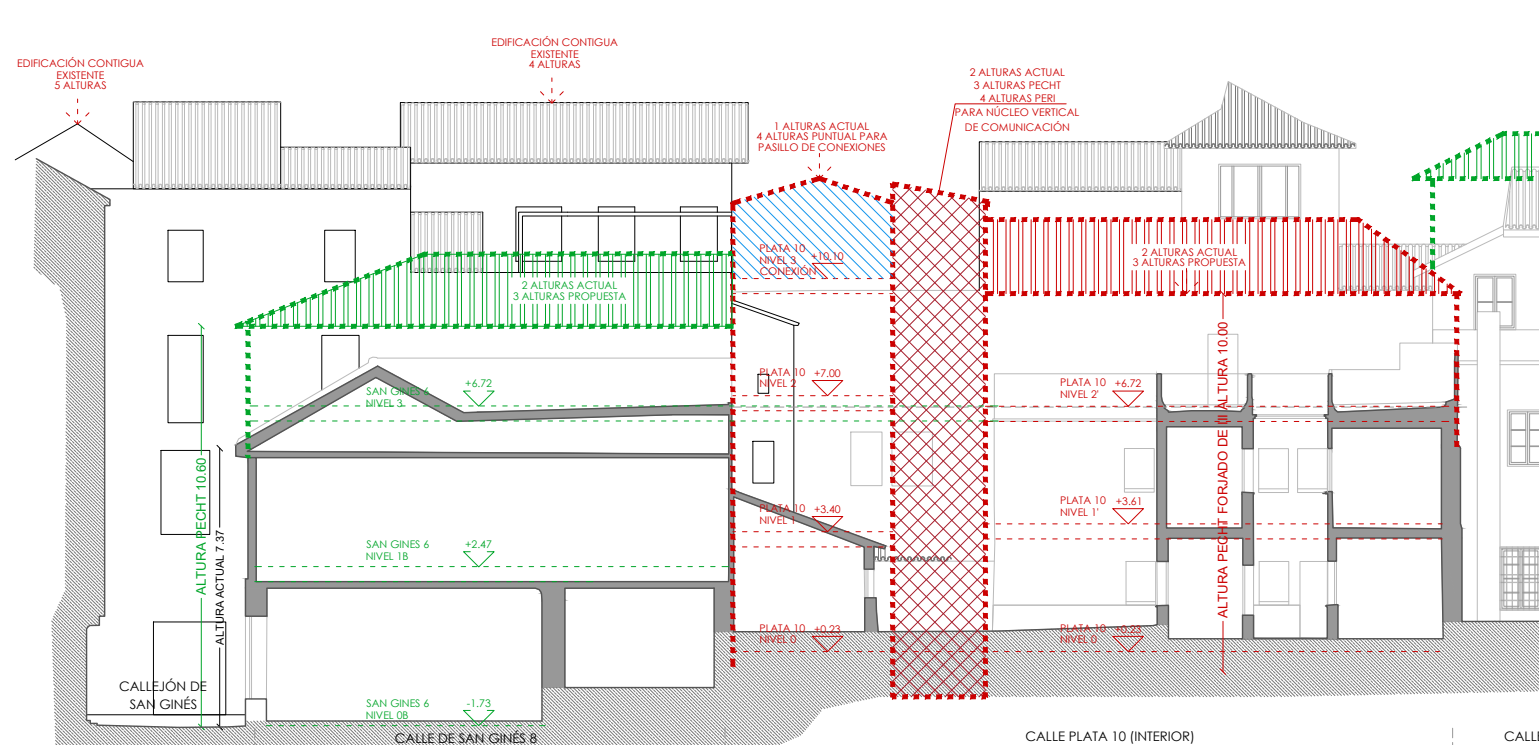
PE
05



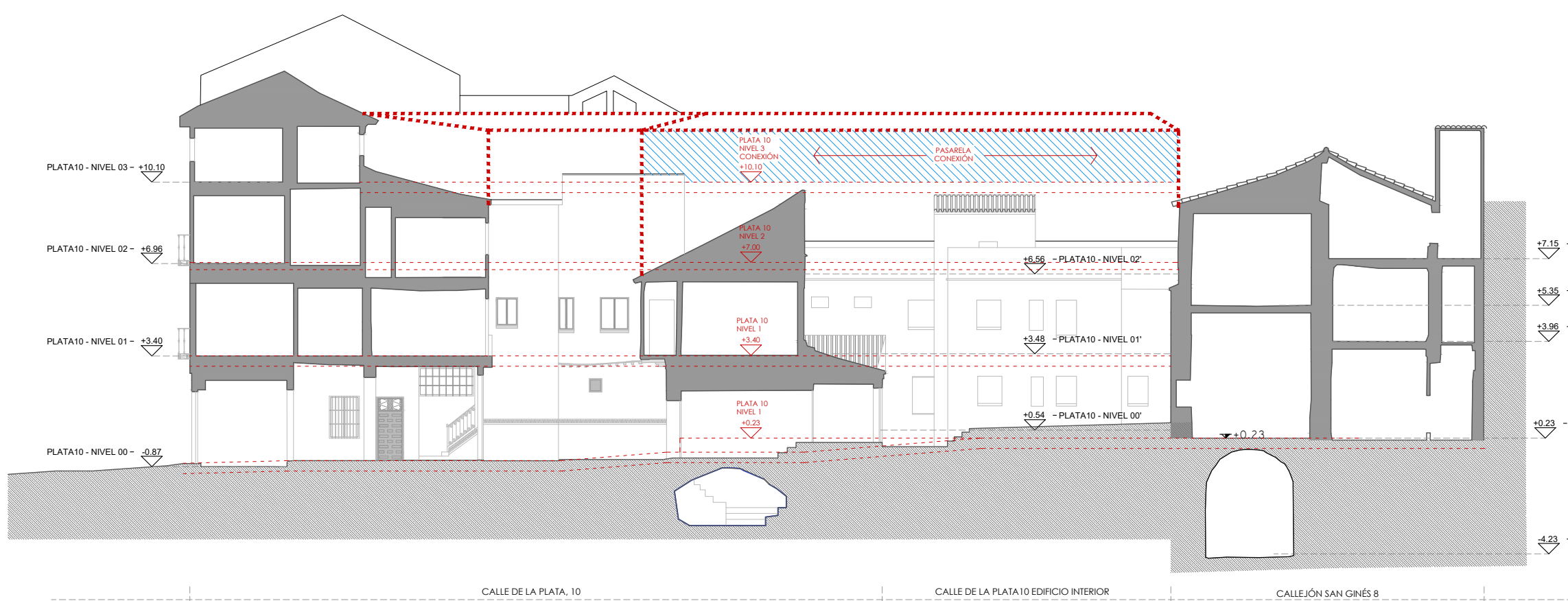
ALZADO AL-3: EDIFICIO INTERIOR CALLE PLATA 10
NOTAS:
EL INMUEBLE EN CALLE PLATA 10 SE AUMENTA DE DOS A TRES ALTURAS PERMITIDO POR PECHT.
SE SOLICITA UN PASILLO CONECTOR EN CUARTA PLANTA DE PLATA 10 PARA CONECTAR
EDIFICIOS EXISTENTES.
EL INMUEBLE SITUADO EN CALLEJÓN DE SAN GINÉS 8, 10 SE AUMENTA DE DOS A TRES ALTURAS
PERMITIDAS POR PECHT.



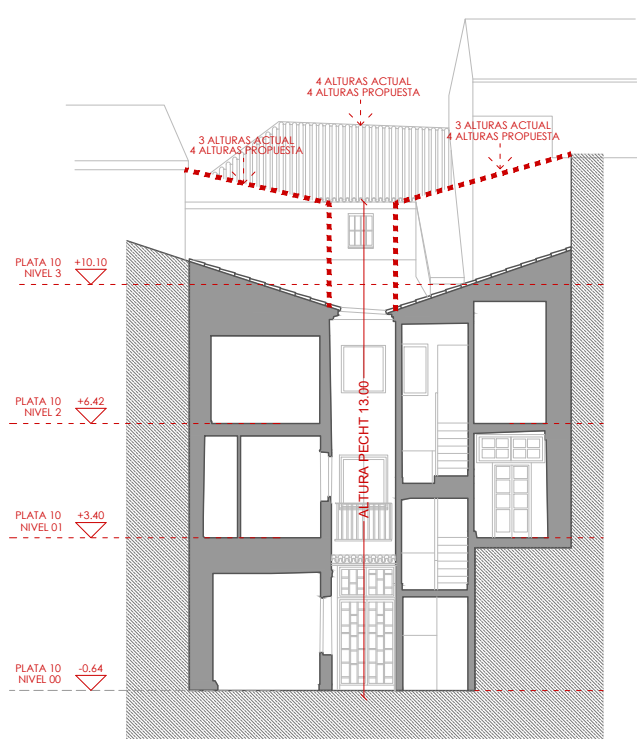
SECCIÓN SL-2: CALLE DE LA PLATA 10, PLATA 16 Y HUSILLOS 2
NOTA: EN PLATA 10 EN LA ZONA INTERIOR DE PARCELA SE AUMENTA A 3 ALTURAS PERMITIDO POR EL
PECHT. Y SE SOLICITA UN AUMENTO PUNTUAL PARA CONEXIONES EN PLANTA 4.



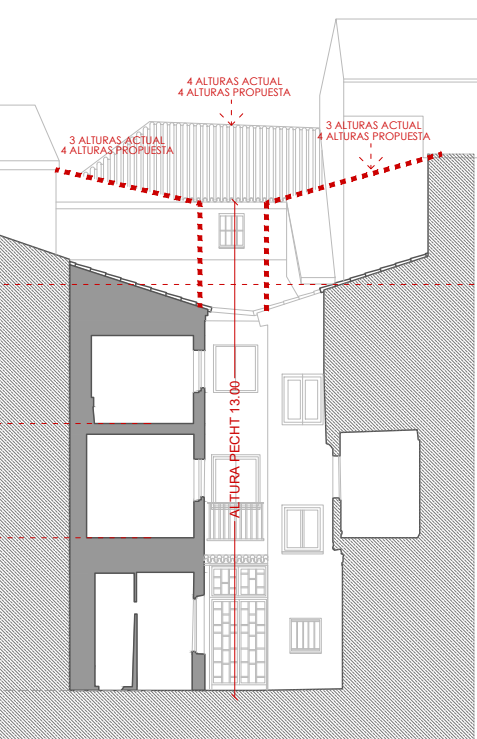
SECCIÓN SL-3: CALLEJÓN DE SAN GINÉS 8, CALLE DE LA PLATA 10 (INTERIOR), CALLE DE LA PLATA 16 (INTERIOR), CALLEJÓN DE LOS HUSILLOS 2
NOTA:
EN CALLEJÓN DE SAN GINÉS 8 SE AUMENTA DE DOS ALTURAS A TRES ALTURAS PERMITIDO POR PECHT.
EN CALLE DE LA PLATA 10 (INTERIOR) SE PROPONEN TRES ALTURAS PERMITIDAS POR PECHT. Y SE SOLICITA UN PASILLO CONECTOR EN CUARTA PLANTA PARA
CONEXIÓN ENTRE EDIFICACIONES EXISTENTES Y DAR DOBLE SALIDA DE PLANTA A LA CUARTA PLANTA EXISTENTE EN CALLE PLATA 10.
EN CALLE DE LA PLATA 16 (INTERIOR) SE AUMENTA DE TRES A CUATRO ALTURAS PERMITIDO POR PECHT.
EN CALLEJÓN DE SAN GINÉS 2 SE AUMENTA DE TRES A CUATRO ALTURAS PERMITIDO POR PECHT.



SECCIÓN SL-2: SECCIÓN PLATA 10
NOTA: SE ELEVA LA ALTURA DE TRES A CUATRO ALTURAS PERMITIDO POR PECHT
EN EL EDIFICIO INTERIOR LA ALTURA PERMITIDA ES DE TRES ALTURAS. SE SOLICITA ASÍ MISMO



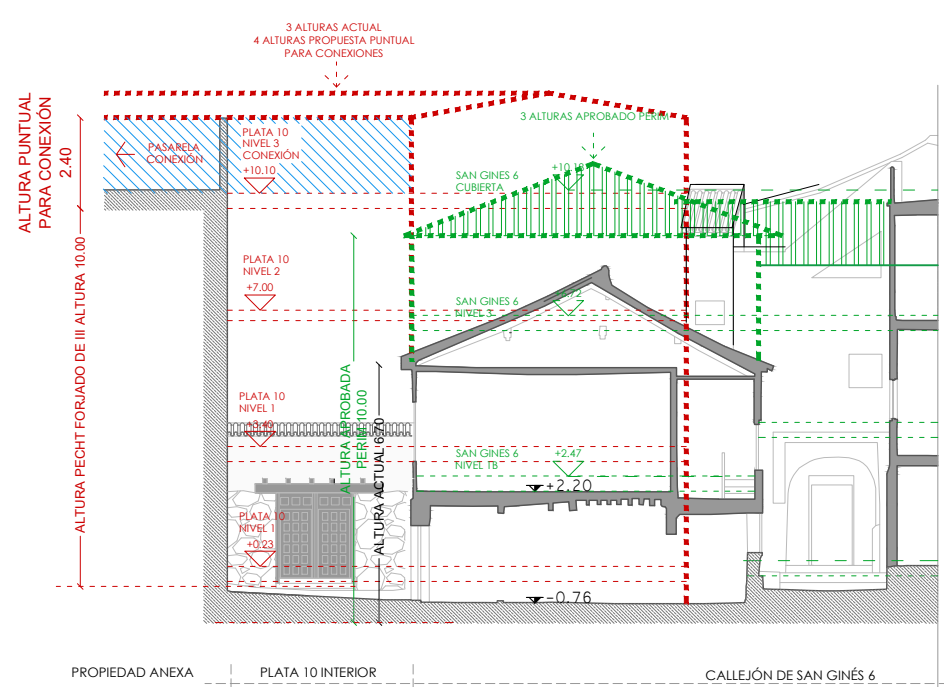
SECCIÓN SL-7: CALLE DE LA PLATA 10
NOTA:
SE MANTIENE MANTIENE LA ZONA DE 4 ALTURAS
SE AUMENTA LA ZONA DE TRES ALTURAS A 4 ALTURAS



SECCIÓN SL-8: CALLE DE LA PLATA 10
NOTA:
SE MANTIENE MANTIENE LA ZONA DE 4 ALTURAS
SE AUMENTA LA ZONA DE TRES ALTURAS A 4 ALTURAS
EXISTE UN ENGALBERNO ENTRE CALLE DE LA PLATA 10
Y CALLE DE LA PLATA 12



ALZADO AL-4: FRONTAL CALLE DE LA PLATA 10
NOTA: PREVALECE LA ALTURA DEL INMUEBLE EXISTENTE



SECCIÓN SL-7
SECCIÓN PLATA 10
NOTA: SE ELEVA LA ALTURA DE TRES A CUATRO ALTURAS PERMITIDO POR PECHT
EN EL EDIFICIO INTERIOR LA ALTURA PERMITIDA ES DE TRES ALTURAS. SE SOLICITA ASÍ MISMO
PASILLO DE CONEXIÓN EN CUARTA PLANTA

LEYENDA ALTURAS

- ALTURAS APROBADAS EN EL PERIM 23-12-2022
- ALTURAS PROPUESTAS EN MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PERIM



PACA
CONSTRUCCION

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

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

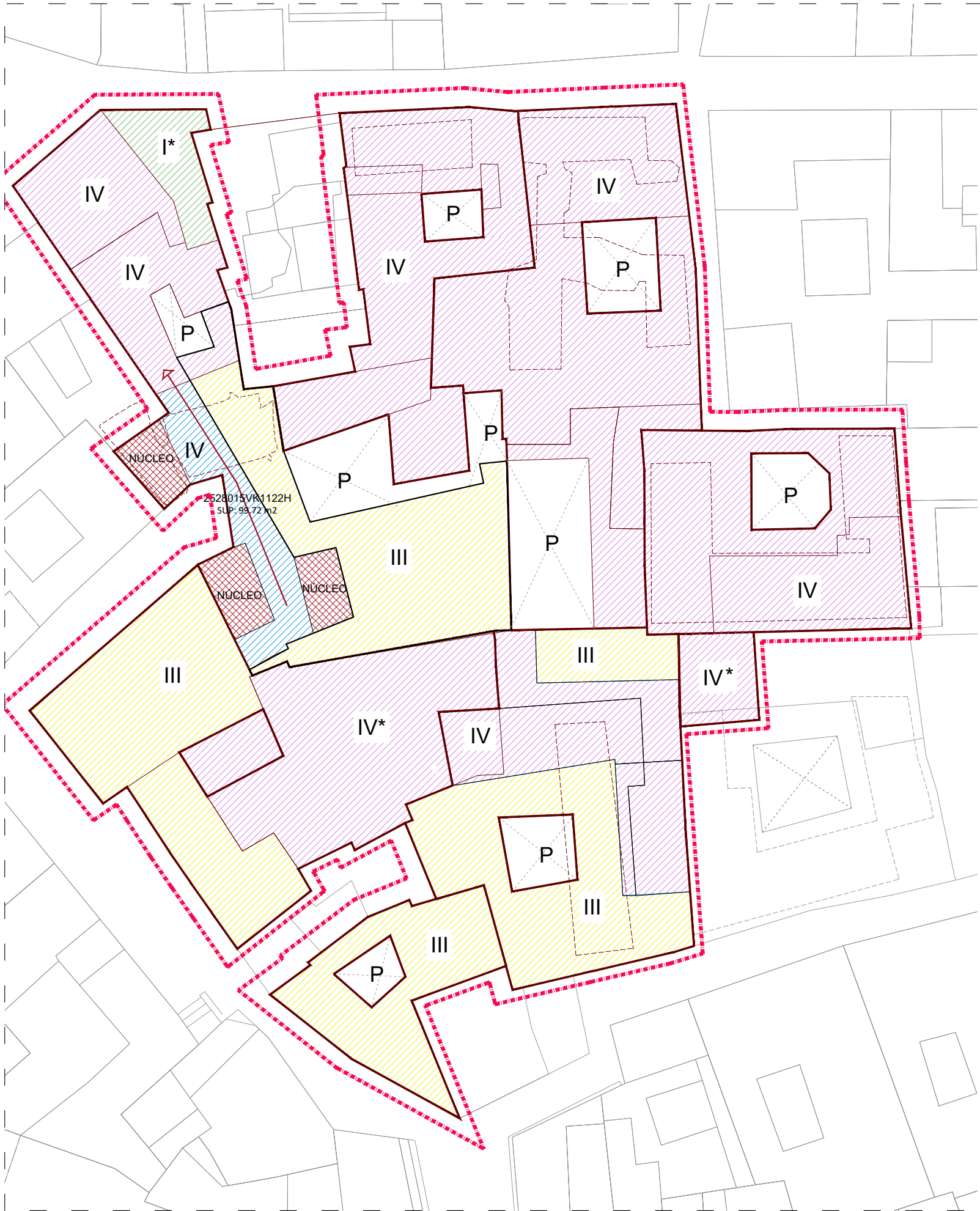
SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

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

ESCALA
INDICADAS
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50
PROPIEDAD

DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO

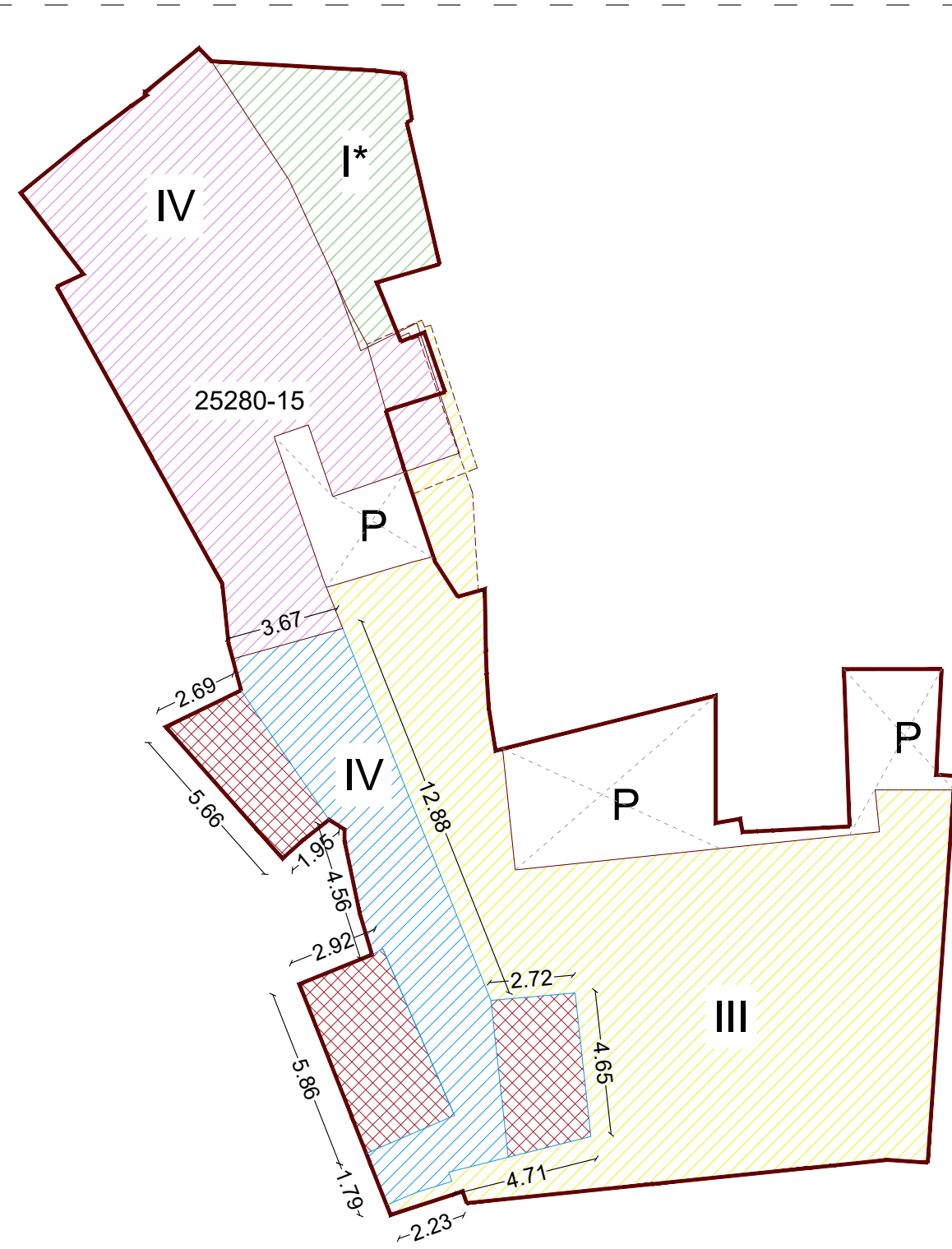
JESUS PASTOR MUÑOZ



ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN PROPUESTA. ESCALA: 1/300

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

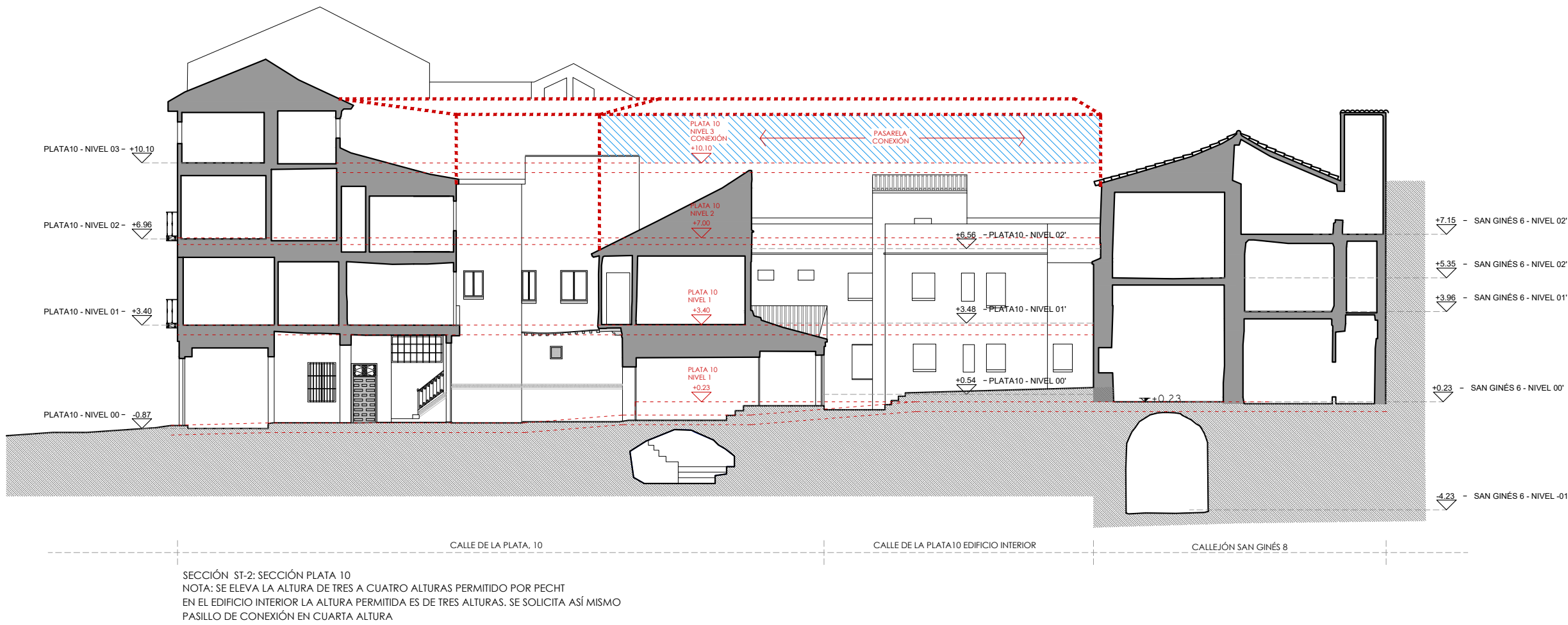
ZONA AFECCIÓN PERI ZONA AFECCIÓN PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PERI



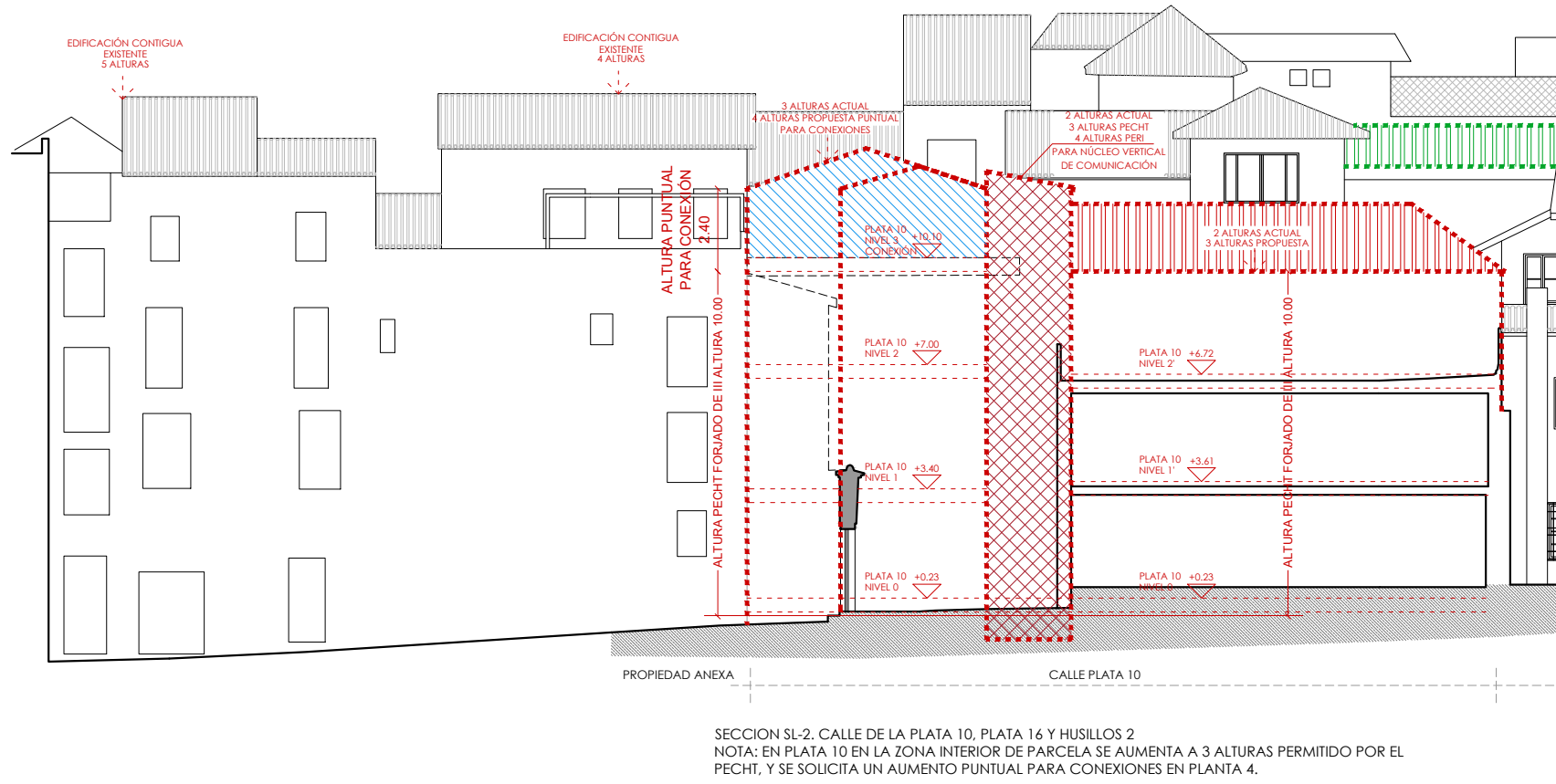
CASETÓN DE NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN CUATRO ALTURAS PROPUESTA (I*) Engalaberno en planta de acceso de comunicaciones

PARCELA: PLATA 10 (25280-15)

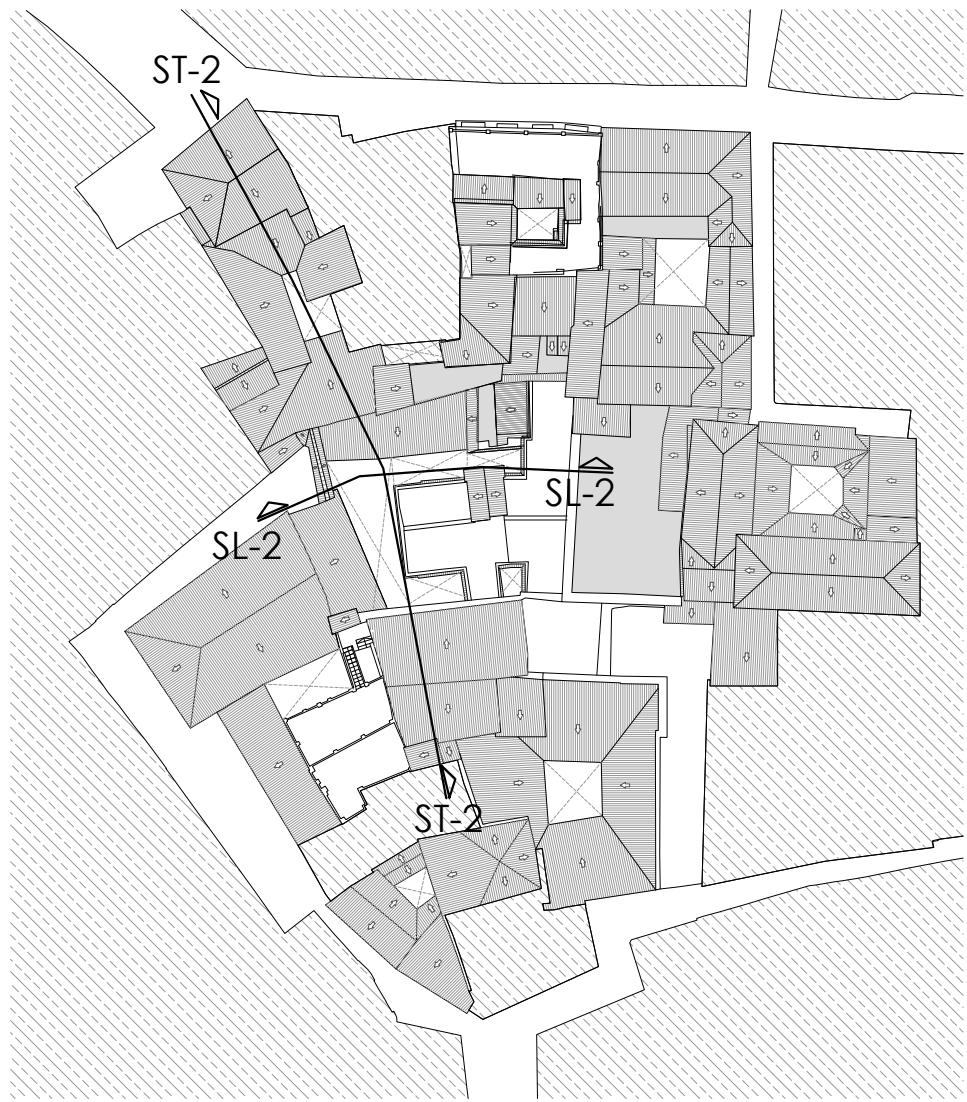
AMPLIACIÓN SUPERFICIE EN IV ALTURA			
SUPERFICIE CONSTUIDA ACTUAL (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA LA EDIFICABILIDAD (PECHT)	SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA NÚCLEOS COMUNIC.	SUPERFICIE EN IV ALTURA PARA CONEXIÓN
931.20 m²	1575.59 m²	50.27 m²	49.45 m²



NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL CUATRO ALTURAS PROPUESTA PARA CONEXIÓN CON NÚCLEO DE COMUNICACIONES



SECCION SI-2: CALLE DE LA PLATA 10, PLATA 14 Y HUSILLOS 2
NOTA: EN PLATA 10 EN LA ZONA INTERIOR DE PARCELA SE AUMENTA A 3 ALTURAS PERMITIDO POR EL PECHT. Y SE SOLICITA UN AUMENTO PUNTUAL PARA CONEXIONES EN PLANTA 4.



PACA9
CONSTRUCCION

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

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

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

ESCALA
INDICADAS
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50

PROPIEDAD
DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO
JESUS PASTOR MUÑOZ

PE
07

NORMATIVA URBANÍSTICA		
Las obras recogidas en la presente modificación del PERIM, 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	25280-12
Parcelas mayores de 120 m2	Nº Plantas x 0.80 m2t/m2s	25280-10, 25280-14, 25280-35, 25280-36, 25280-42
Catalogación "P" y uso hotel	Posibilidad incremento del +20%	25280-15, 25280-37

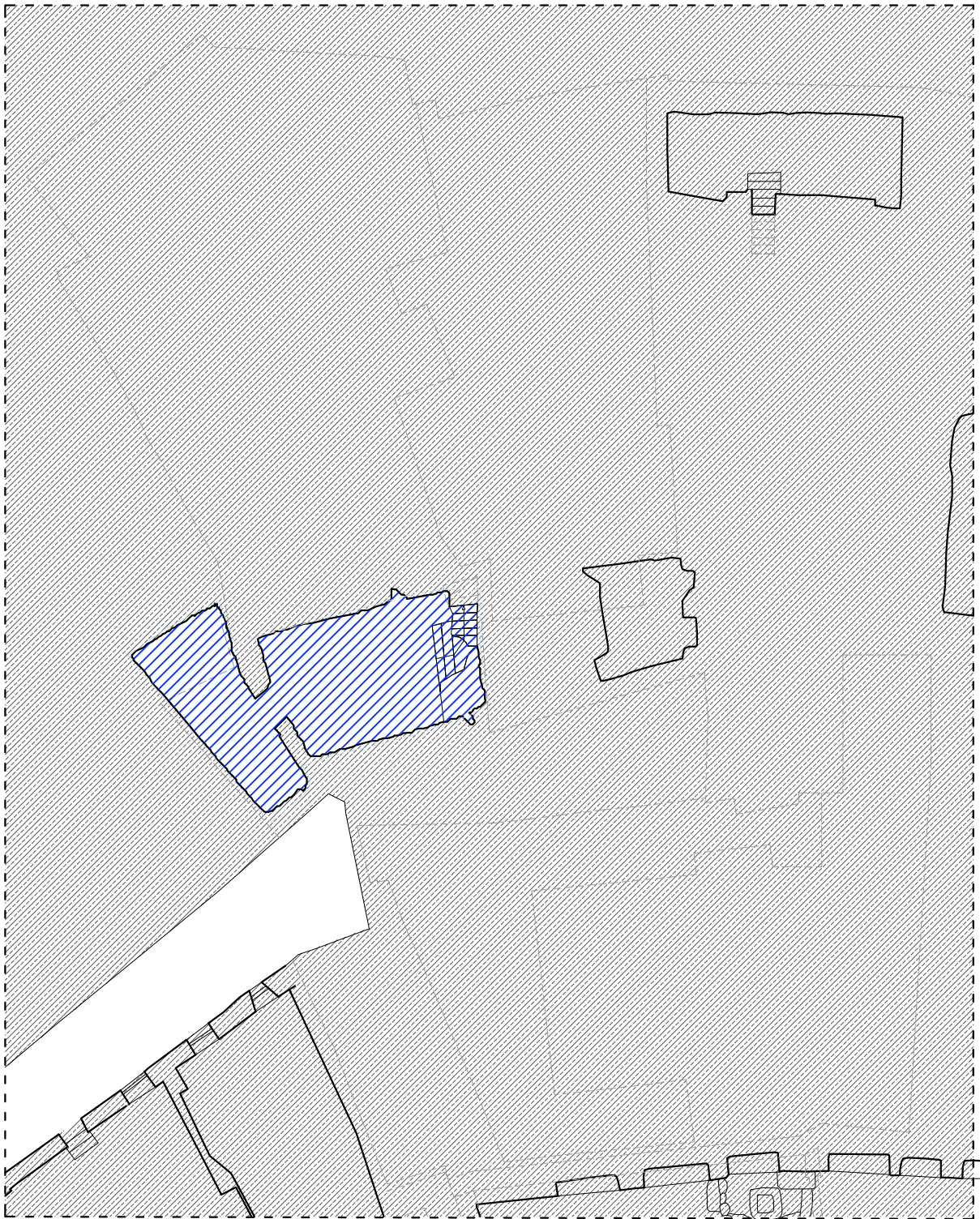
JUSTIFICACIÓN DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL 20%		
En aplicación del apartado 10 del Artículo 2.15 del PECHT, en el cual se indica "De acuerdo con la voluntad de recuperación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los edificios considerados con nivel "P" que se destinen a uso hotelero 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%	Calle de la Plata 10 (25280-15)
CONCLUSIÓN		
EL INMUEBLE SITUADO EN CALLE DE LA PLATA 10, CON REFERENCIA CATASTRAL 25280-15 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 1575.59 m² AUMENTANDO 644.39 m² RESPECTO DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL (931.20 m²).		

SITUACIÓN	PARCELA (m2)	S. CONST. ACTUAL (m2)	EDIFICABILIDAD SEGÚN PECHT	EDIF SEGÚN PECHT	EDIFICABILIDAD PROPUESTA PERI	EDIF PROPUESTA PERI
PLATA 10 (25280-15)	489.36*	931.20	(IV)x 3.2 (III)x 2.4	(x3.2) = 554.11 (x2.4) = 758.88 TOTAL = 1312.99	+ 20%	(+20%) = 664.93 (+20%) = 910.66 TOTAL = 1575.59

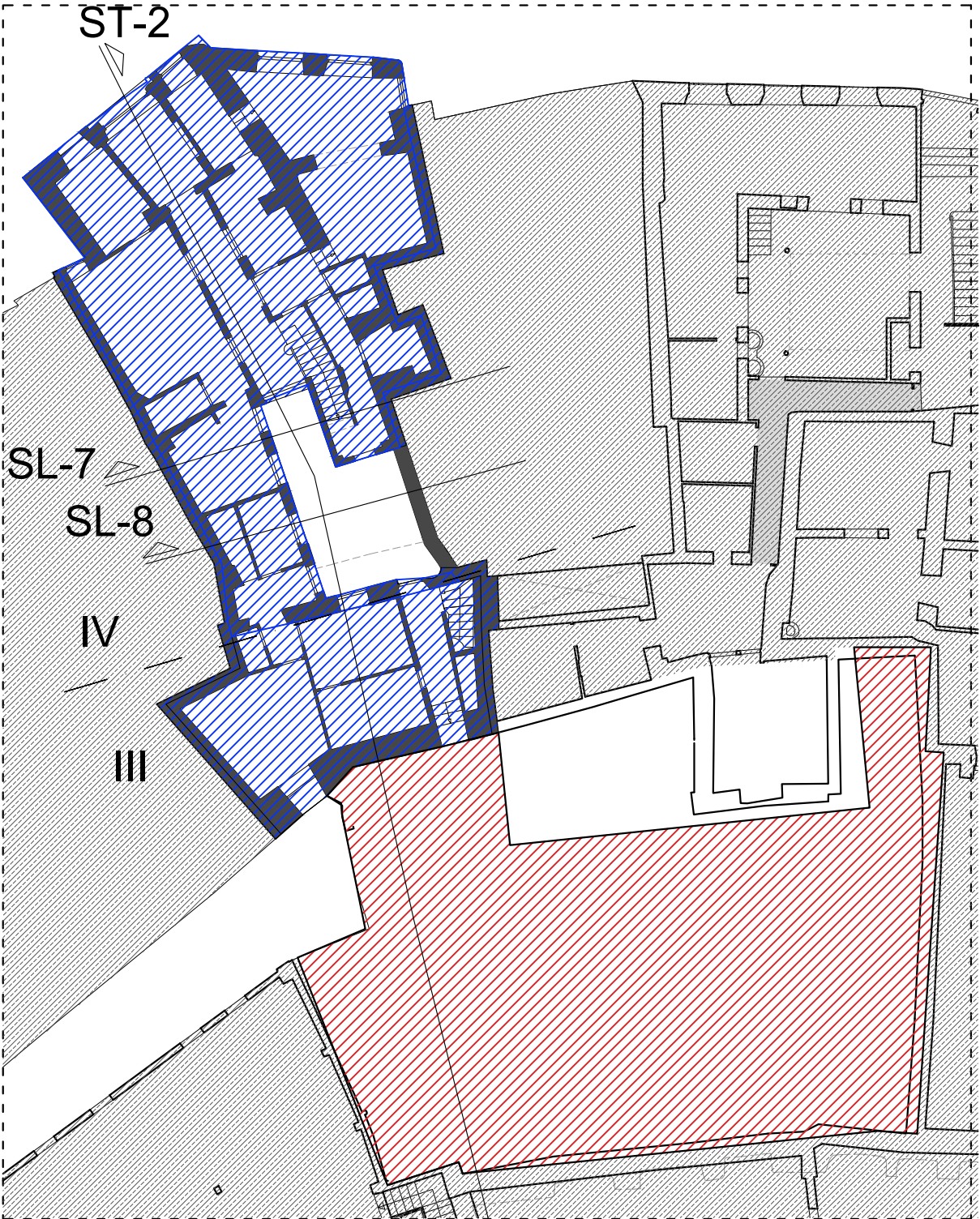
(*) Según el PECHT, la parcela de la CL PLATA 10 esta dividida en dos zonas de diferente altura, con correspondiente coeficiente de edificabilidad. La zona con IV alturas tiene una superficie de 173.16 m², y la zona con III alturas tiene una superficie de 316.20 m². En total la parcela de la CL PLATA 10 tiene una superficie de 489.36 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL	
CONSTRUIDA P. SÓTANO	49.55 m²
CONSTRUIDA P. BAJA	395.76 m²
CONSTRUIDA P. PRIMERA	308.16 m²
CONSTRUIDA P. SEGUNDA	126.24 m²
CONSTRUIDA P. TERCERA	51.49 m²
CONSTRUIDA P. CUBIERTA	0.00 m²
CONSTRUIDA TOTAL	931.20 m²

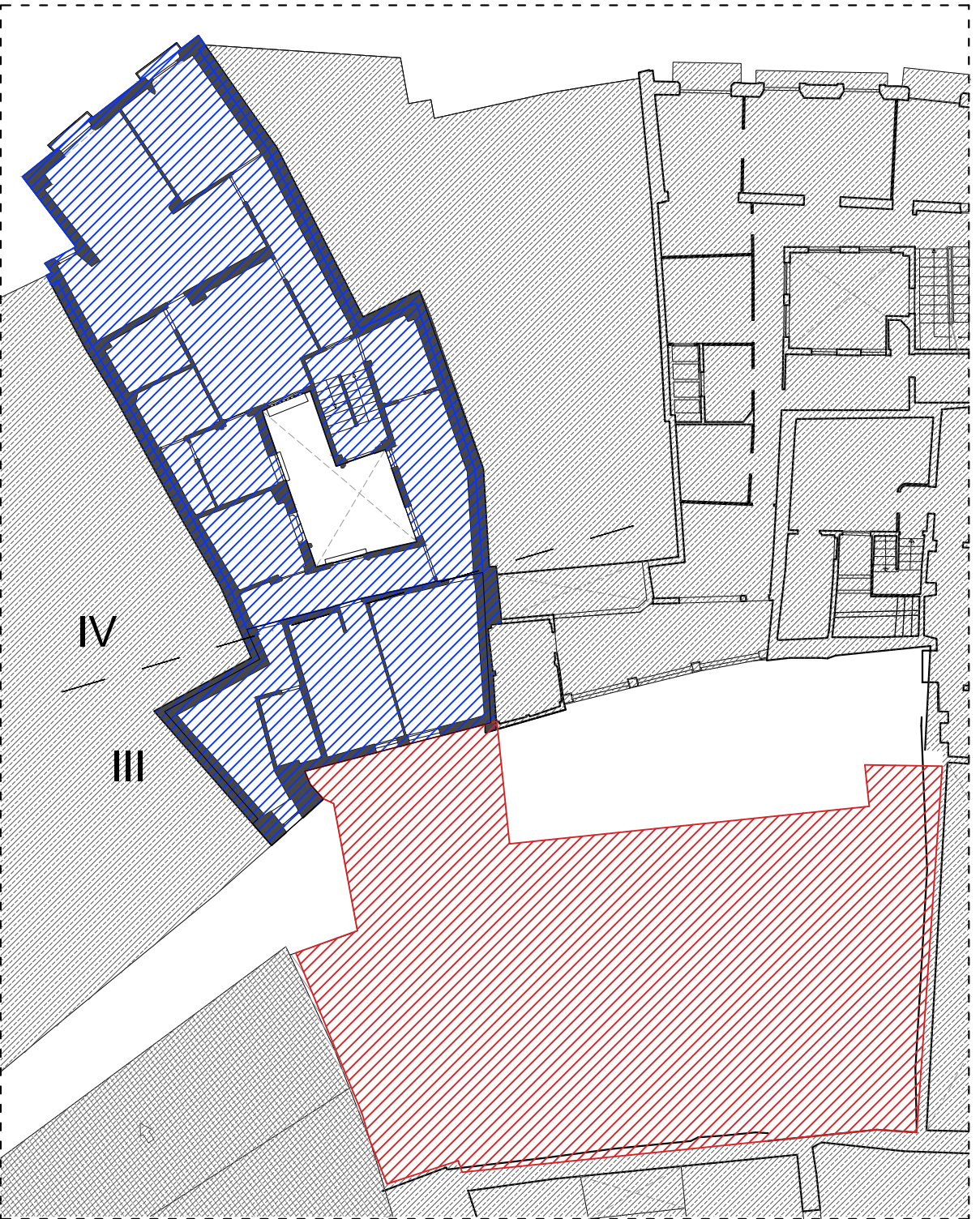
AUMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA		
SUPERFICIE CONSTUIDA ACTUAL (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA PERI	INCREMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA
931.20 m²	1575.59 m²	644.39 m²



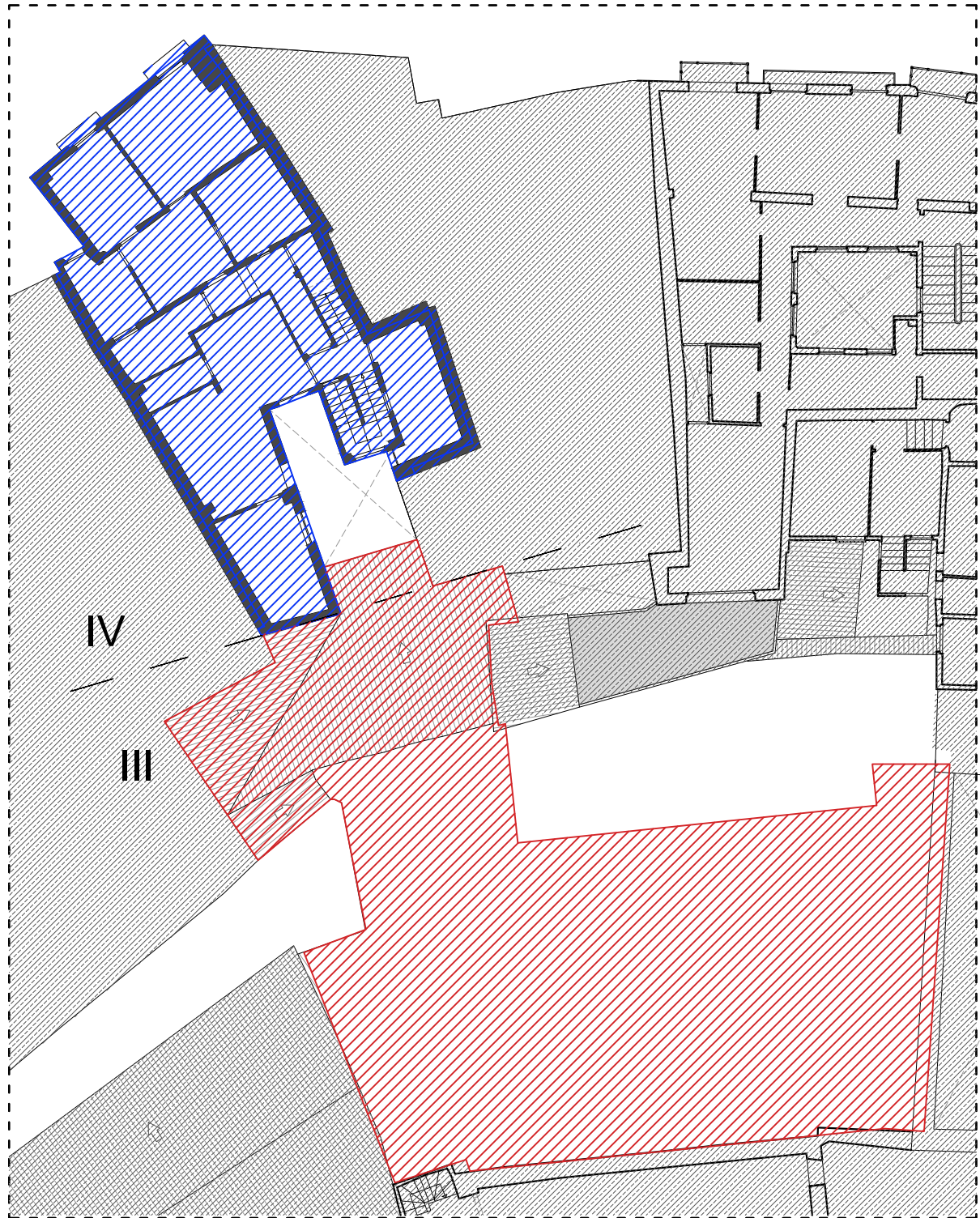
PLANTA SÓTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 44,00 m²



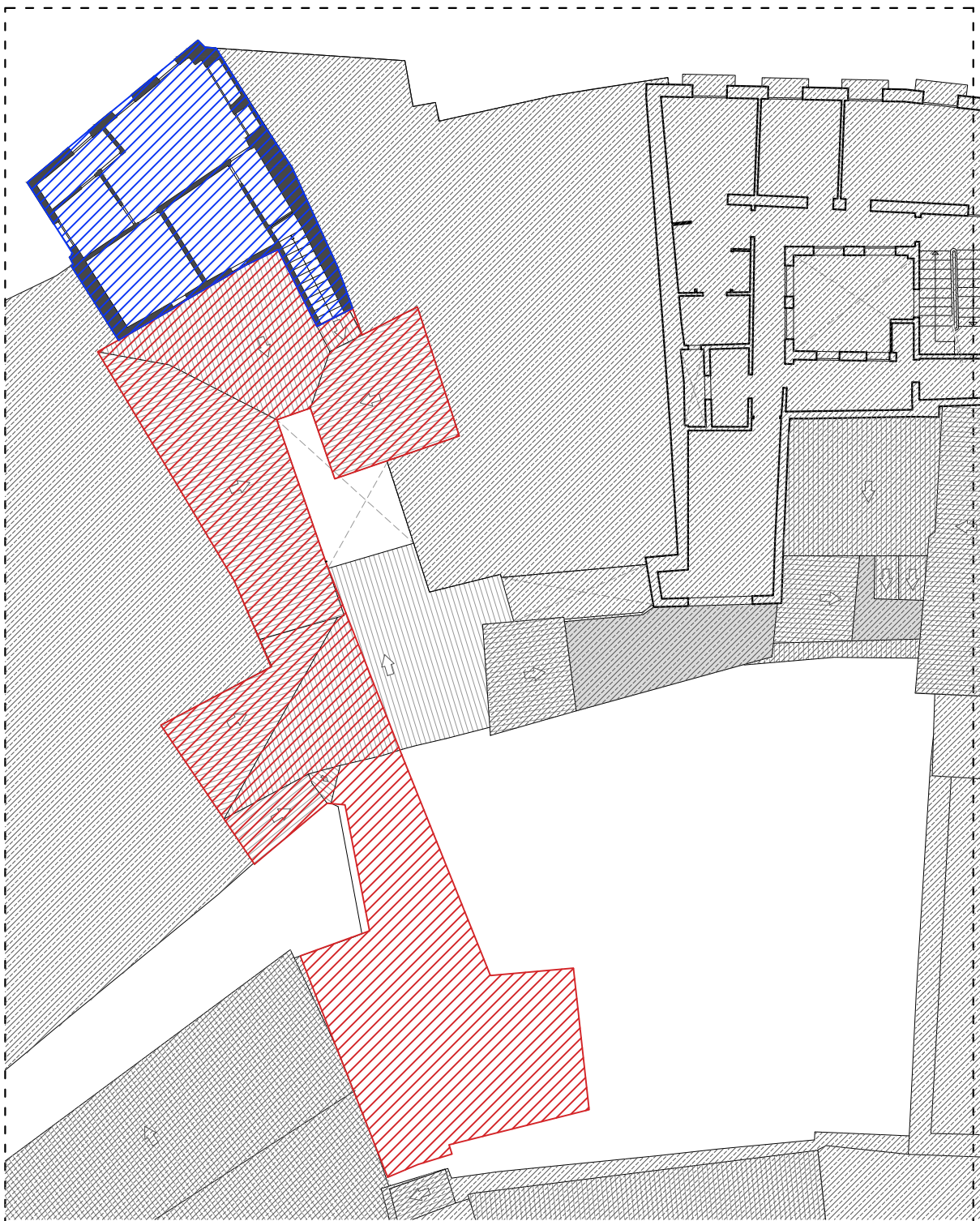
PLANTA BAJA
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 387,83 m²



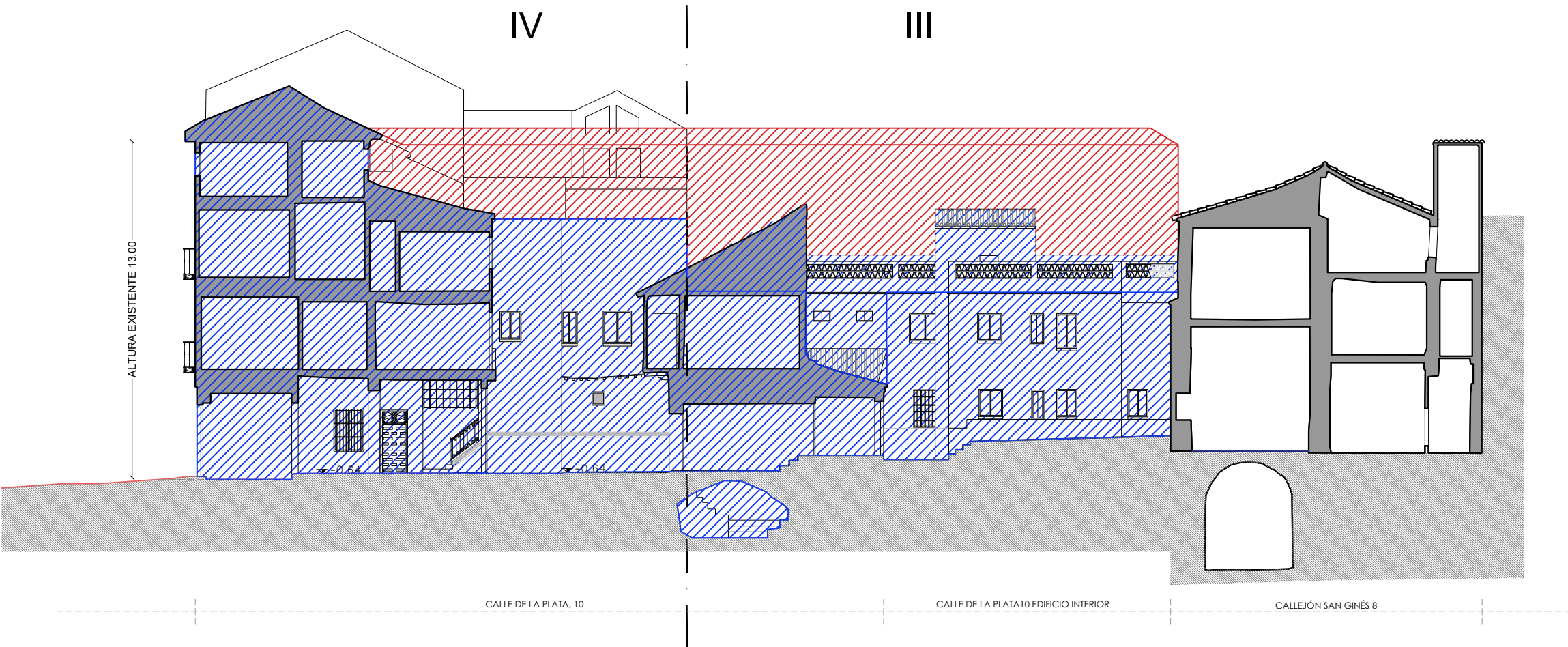
PLANTA PRIMERA
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 292,09 m²
SUPERFICIE AUMENTADA (III) 20%: 69,89 m²



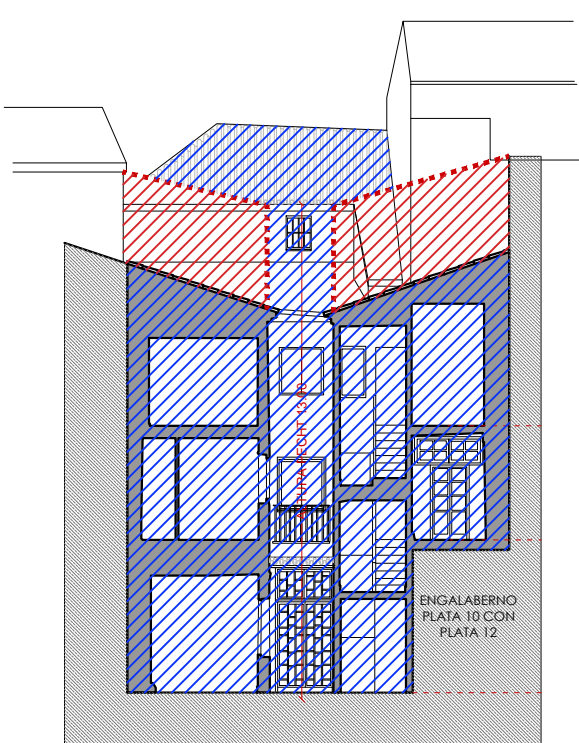
PLANTA SEGUNDA
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 175,78 m²
SUPERFICIE AUMENTADA (III) 20%: 190,30 m²



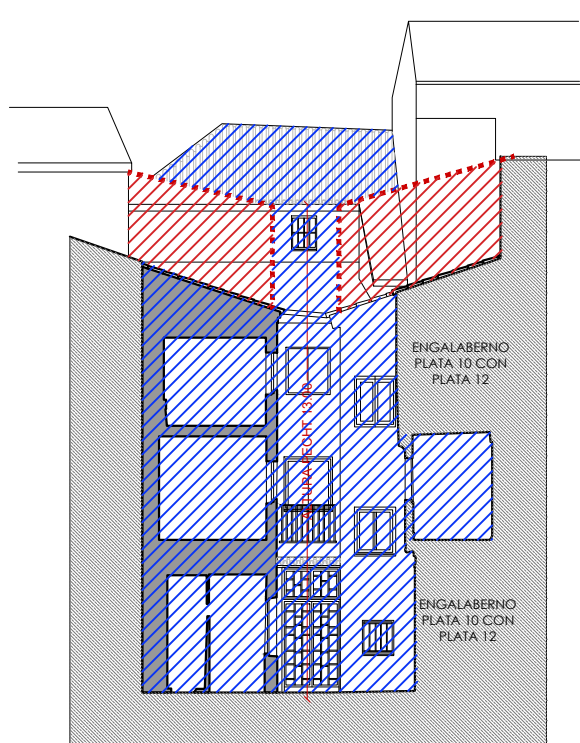
PLANTA TERCERA
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 45,37 m²
SUPERFICIE AUMENTADA (IV) 20%: 71,29 m²



SECCIÓN ST-2



SECCIÓN SL-7



SECCIÓN SL-8

PACAC
CONSTRUCCION

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

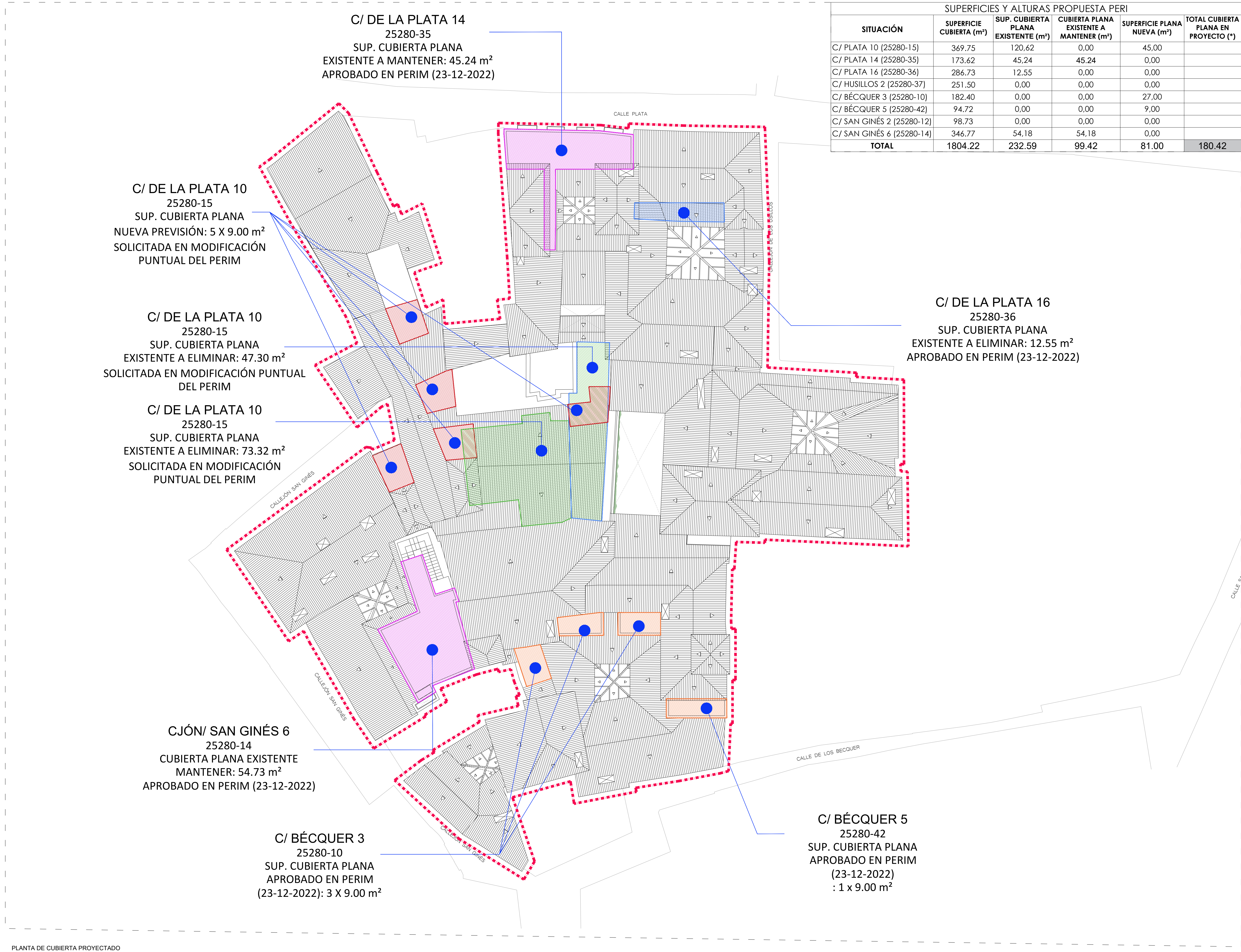
PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS: 15, 35, 36, 37, 42, 10, 12, 14 INCLUIDAS EN LA MANZANA 25280 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD INMUEBLE EN CALLE PLATA 10

ESCALA 1:200
FECHA SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA 19.002.50
PROPIEDAD
DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO
JESUS PASTOR MUÑOZ

PE
08



SUPERFICIES Y ALTURAS PROPUESTA PERI					
SITUACIÓN	SUPERFICIE CUBIERTA (m²)	SUP. CUBIERTA PLANA EXISTENTE (m²)	CUBIERTA PLANA EXISTENTE A MANTENER (m²)	SUPERFICIE PLANA NUEVA (m²)	TOTAL CUBIERTA PLANA EN PROYECTO (*)
C/ PLATA 10 (25280-15)	369.75	120.62	0,00	45,00	
C/ PLATA 14 (25280-35)	173.62	45.24	45.24	0,00	
C/ PLATA 16 (25280-36)	286.73	12.55	0,00	0,00	
C/ HUSILLOS 2 (25280-37)	251.50	0,00	0,00	0,00	
C/ BÉCQUER 3 (25280-10)	182.40	0,00	0,00	27,00	
C/ BÉCQUER 5 (25280-42)	94.72	0,00	0,00	9,00	
C/ SAN GINÉS 2 (25280-12)	98.73	0,00	0,00	0,00	
C/ SAN GINÉS 6 (25280-14)	346.77	54,18	54,18	0,00	
TOTAL	1804.22	232.59	99.42	81.00	180.42

- (*) COMPUTABLE LAS NUEVAS CUBIERTAS PLANAS PROYECTADAS Y LAS CUBIERTAS PLANAS EXISTENTES A MANTENER.
- LA SUPERFICIE DE CUBIERTA PLANA PERMITIDA POR EL PECHT SEGÚN ARTÍCULO 2.3 NO EXCEDERÁ DEL 10% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE CUBIERTAS. POR LO TANTO: 10% DE 1804.22m² = 180.42m² DE CUBIERTAS PLANAS (COMPUTANDO CUBIERTA PLANA EXISTENTE Y CUBIERTA PLANA NUEVA). COMO 180.42m² = 180.42m², SE CONSIDERA QUE LA PROPUESTA CUMPLE EL ARTÍCULO 2.3 DEL PECHT.
- NUEVO ÁMBITO DE AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERIM
 - CUBIERTA PLANA TRANSITABLE EXISTENTE A MANTENER APROBADA EN PERIM (23/12/2022)
 - CUBIERTA PLANA TRANSITABLE EXISTENTE A ELIMINAR APROBADA EN PERIM (23/12/2022)
 - CUBIERTA PLANA TRANSITABLE EXISTENTE A ELIMINAR PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL PERIM
 - CUBIERTA PLANA NUEVA APROBADA EN PERIM (23/12/2022)
 - CUBIERTA PLANA PROPUESTA EN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERIM

PACAC
CONSTRUCCION

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

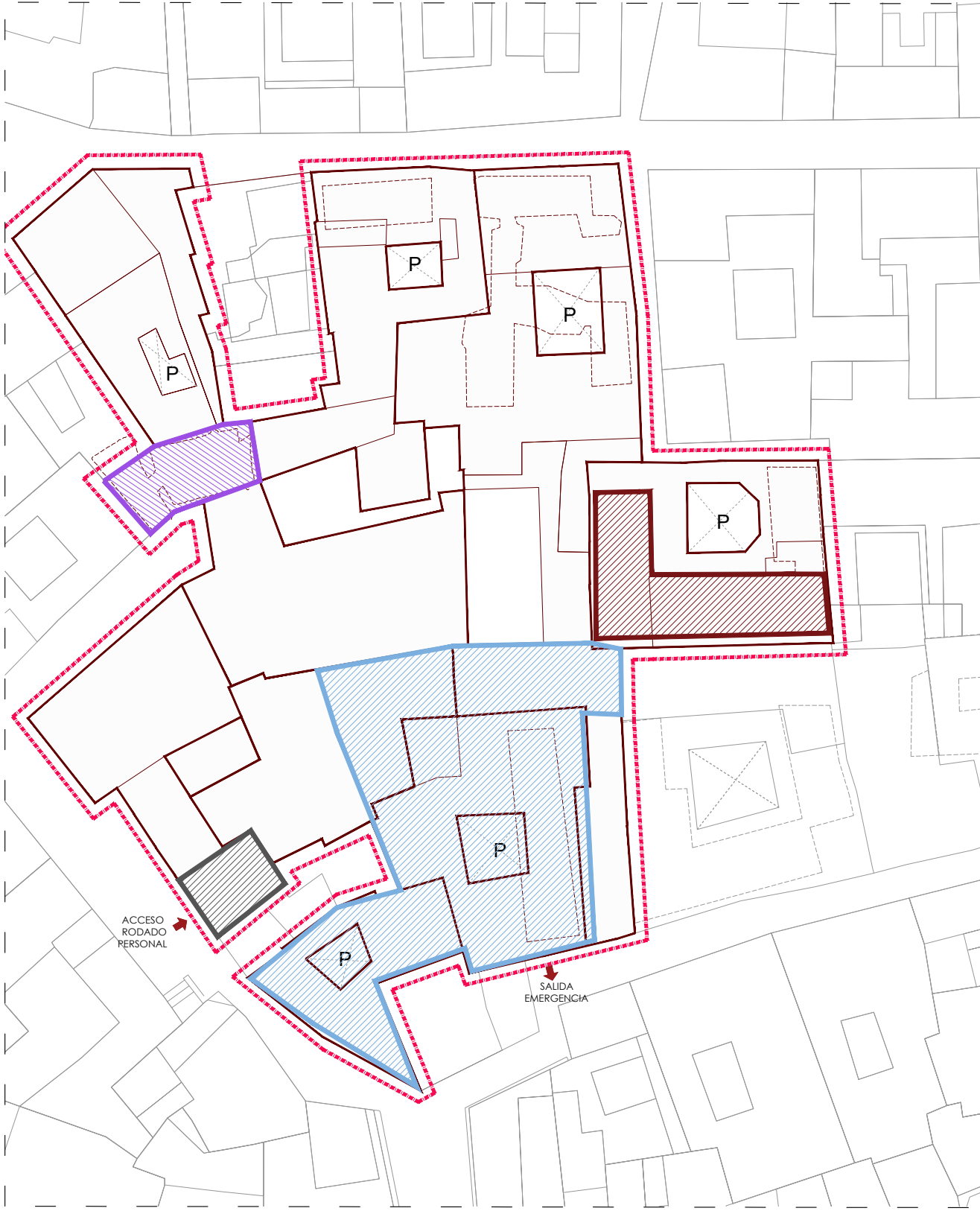
PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE
LAS PARCELAS: 15, 35, 36, 37,
42, 10, 12, 14 INCLUIDAS EN
LA MANZANA 25280 EN EL
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

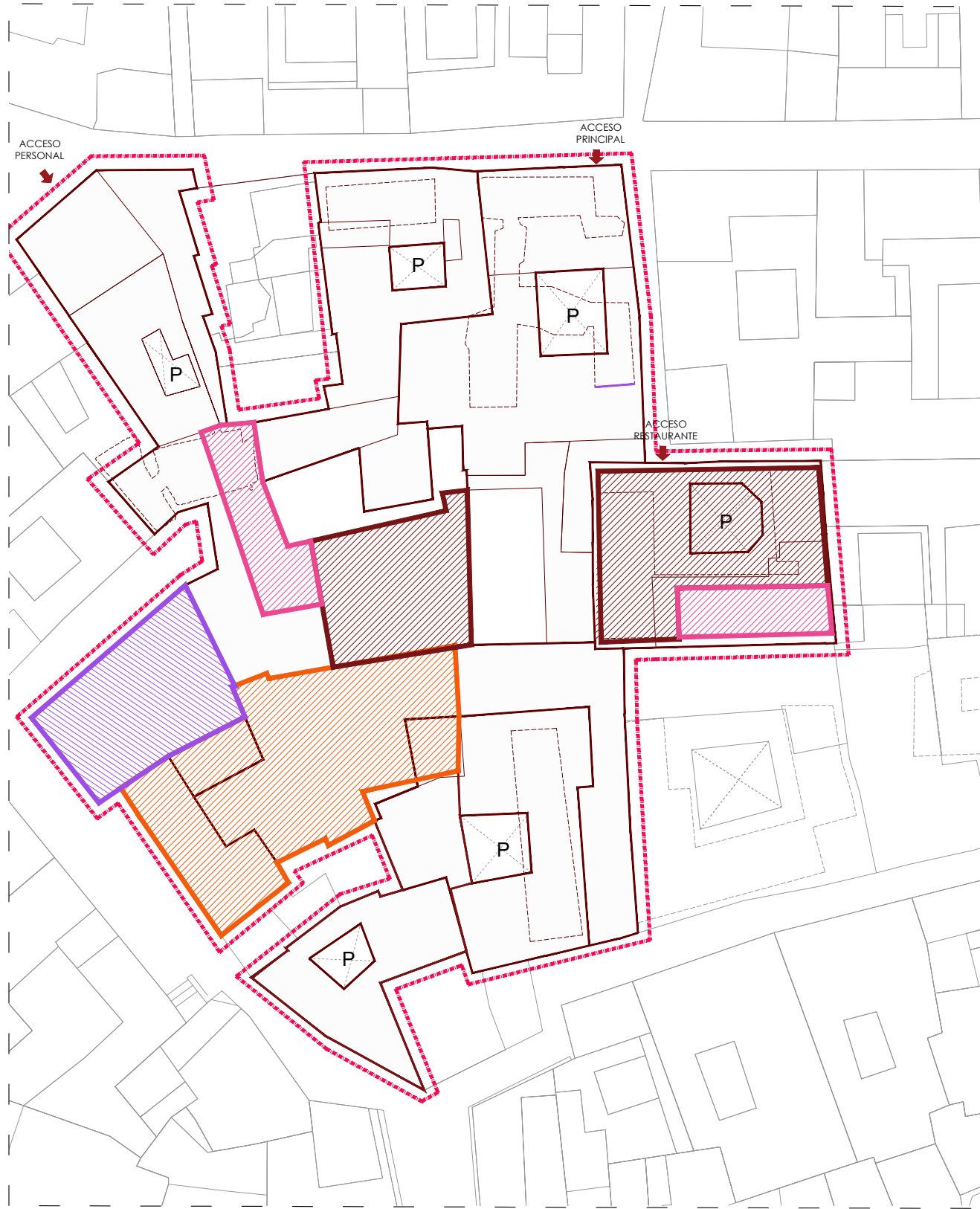
PLANO
PLANO DE JUSTIFICACIÓN
URBANÍSTICA
JUSTIFICACIÓN DE
CUBIERTA PLANA

ESCALA
1:150
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50
PROPIEDAD
DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO
JESUS PASTOR MUÑOZ

Nº PLANO
PE
09



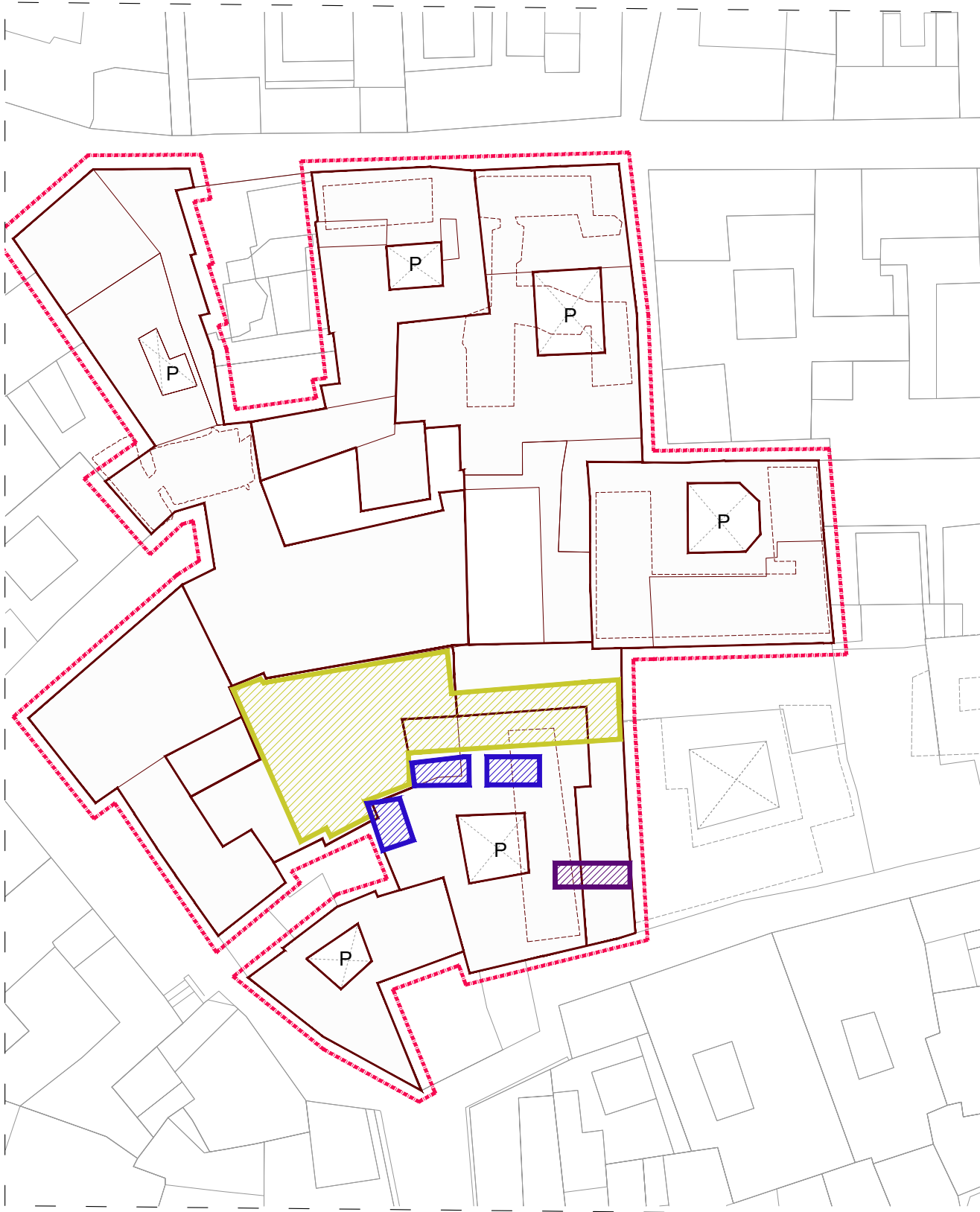
ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS
PLANTA SÓTANO



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS
PLANTA DE ACCESO



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS
PLANTA PRIMERA



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS
PLANTA SEGUNDA / CUBIERTA 1



ZONAS DE GENERACIÓN DE RUIDOS
PLANTA TERCERA / CUBIERTA 2

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

PACA
CONSTRUCCION

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

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACION
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

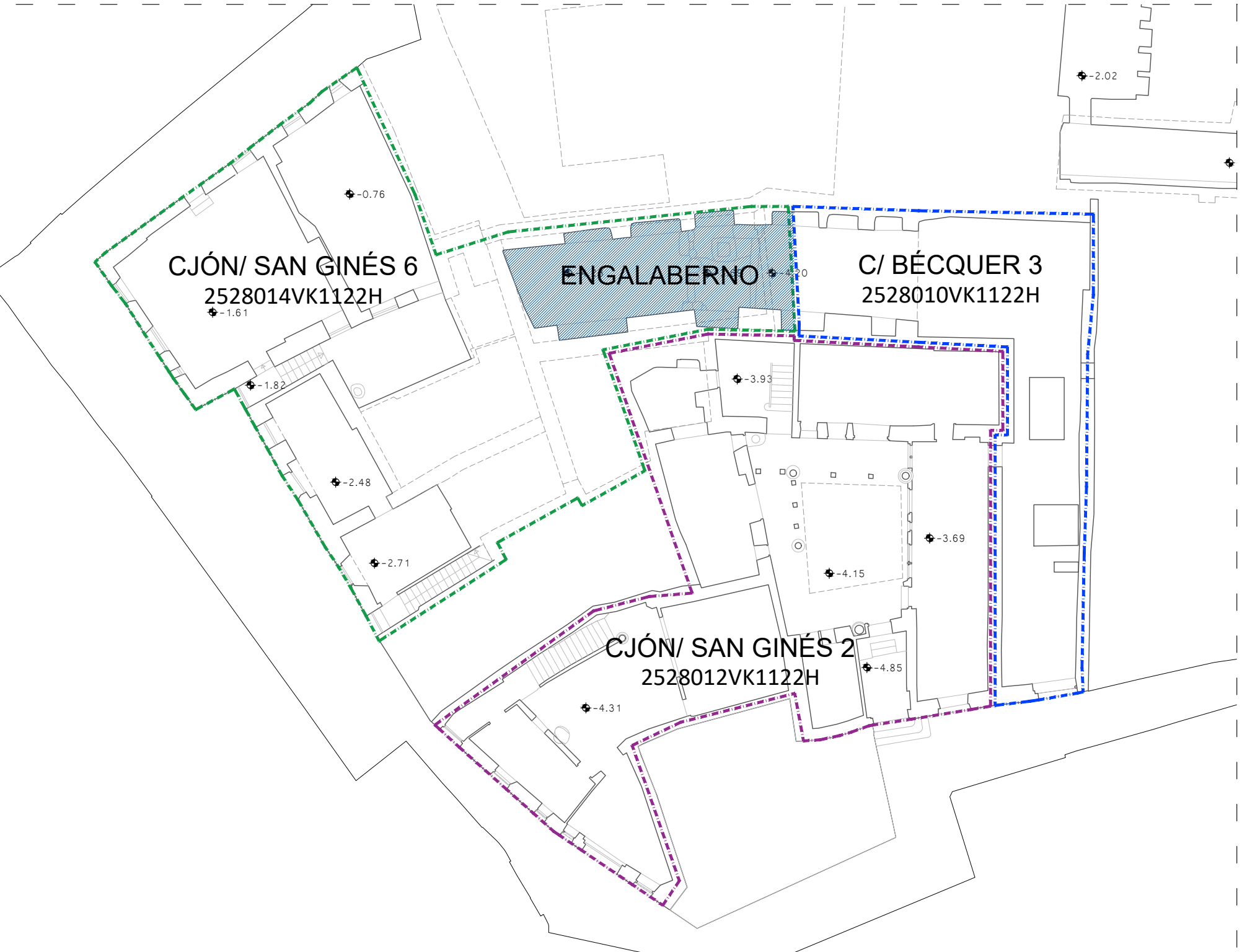
PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
UBICACIÓN DE ELEMENTOS
GENERADORES DE RUIDOS

ESCALA
1:400
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50

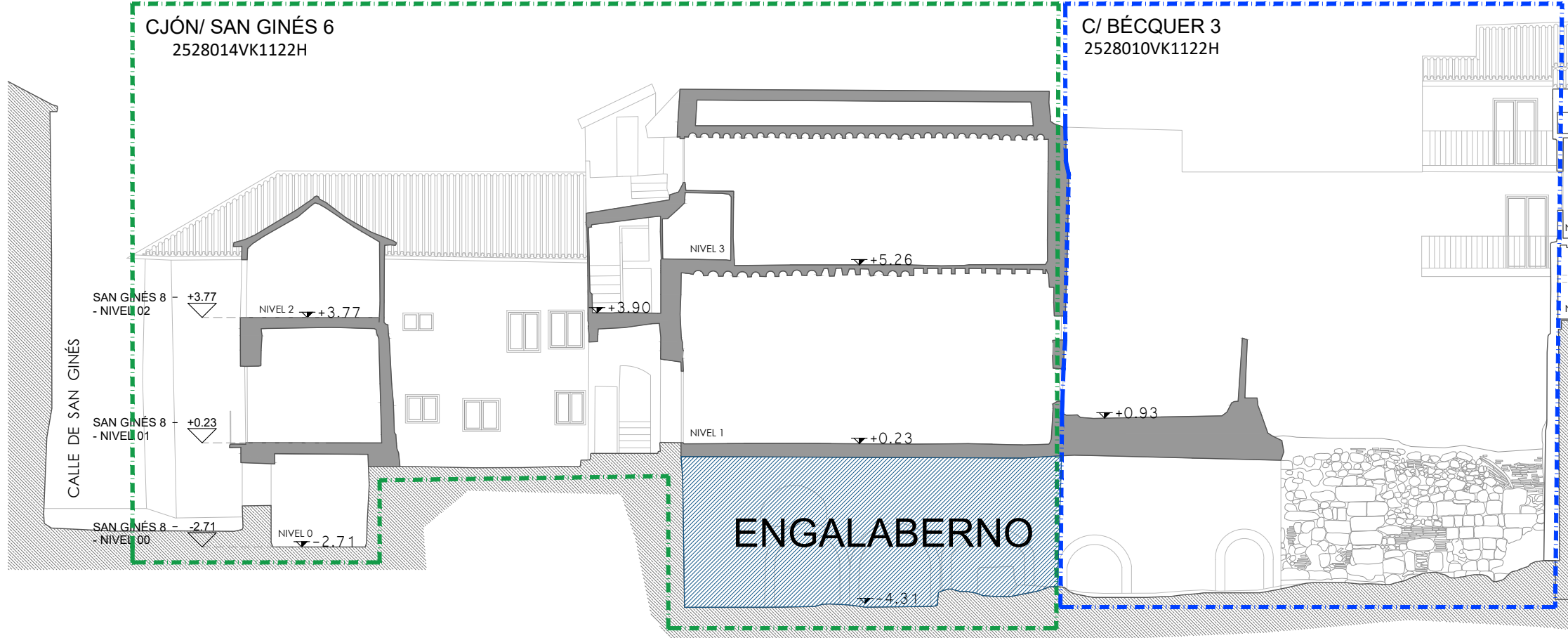
PROPIEDAD
DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO

JESUS PASTOR MUÑOZ
17

ENGALABERNO DE BECQUER 3 EN CALLEJÓN DE SAN GINÉS 6

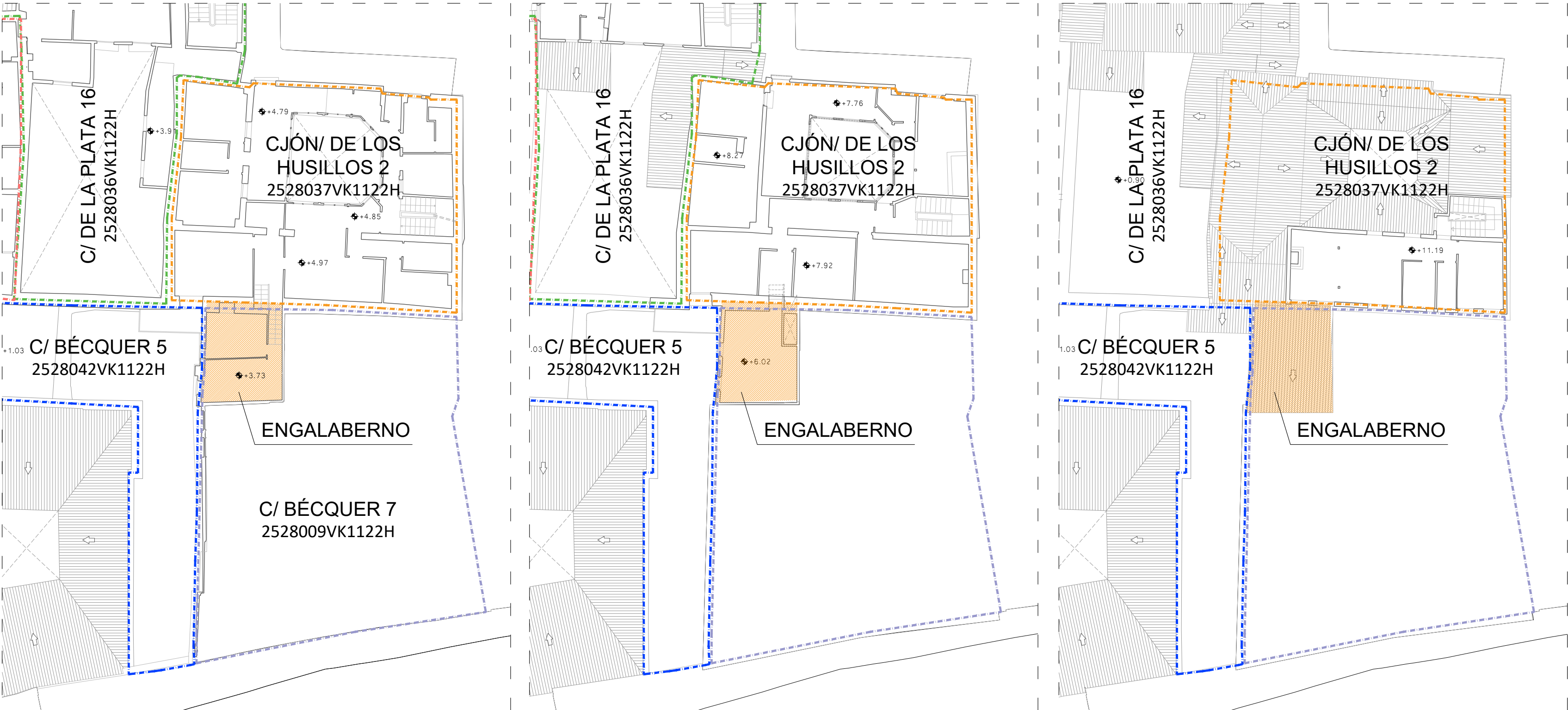


ENGALABERNO EN PLANTA SOTANO, NIVEL -1

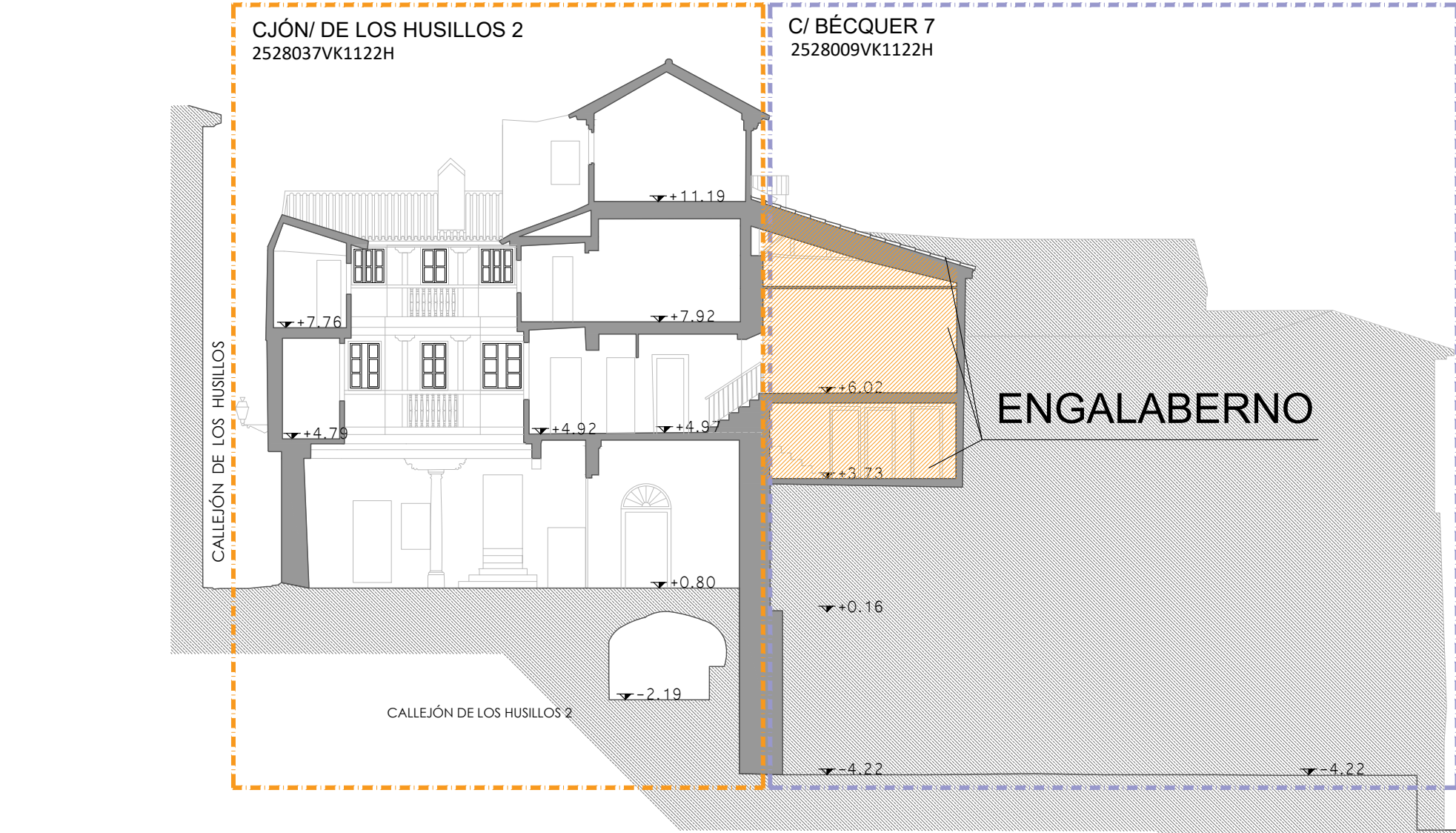


SECCIÓN

ENGALABERNO DE CALLEJÓN DE LOS HUSILLOS 2 EN CALLE DE LOS BECQUER 7



ENGALABERNO EN PLANTA PRIMERA, NIVEL 1

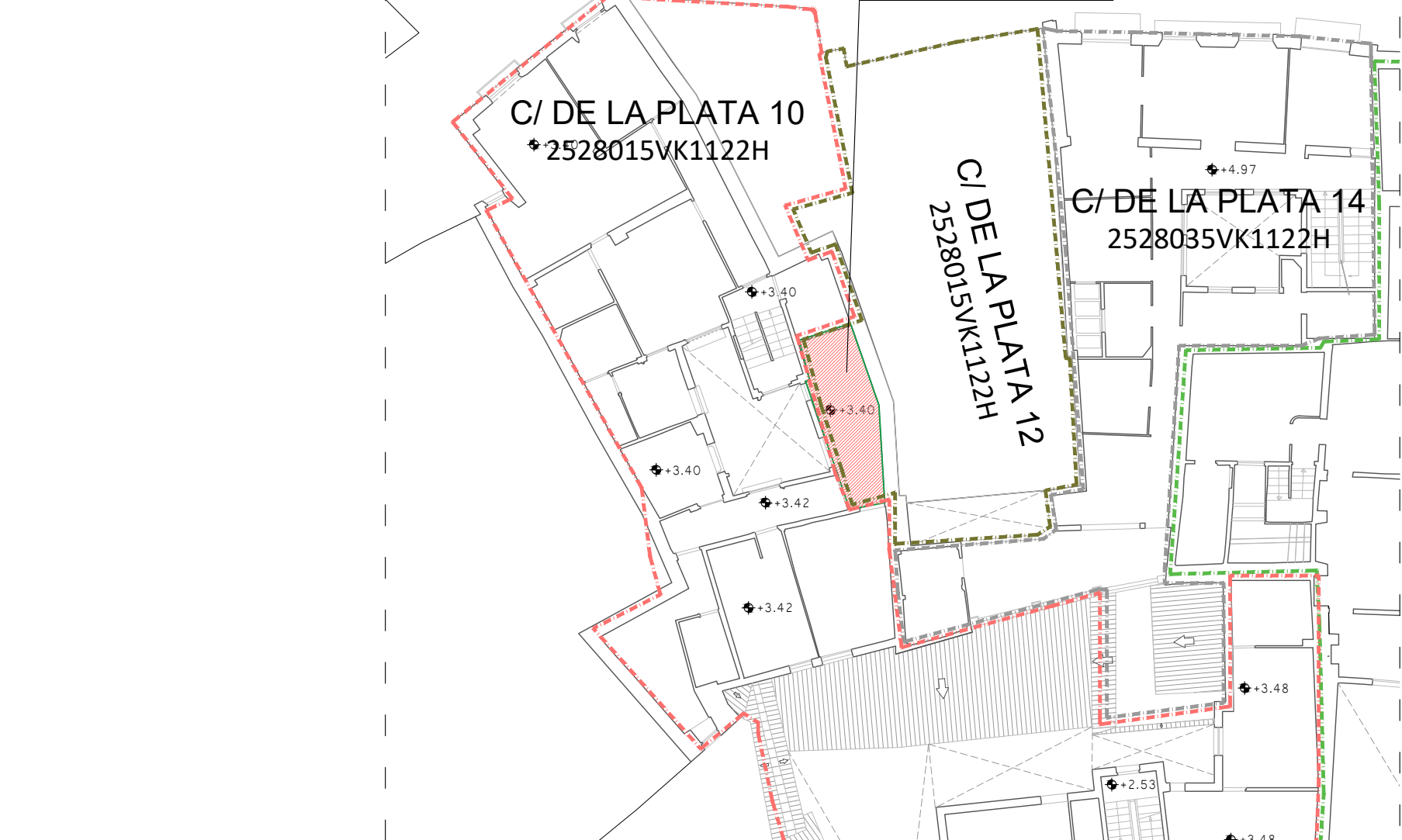


SECCIÓN

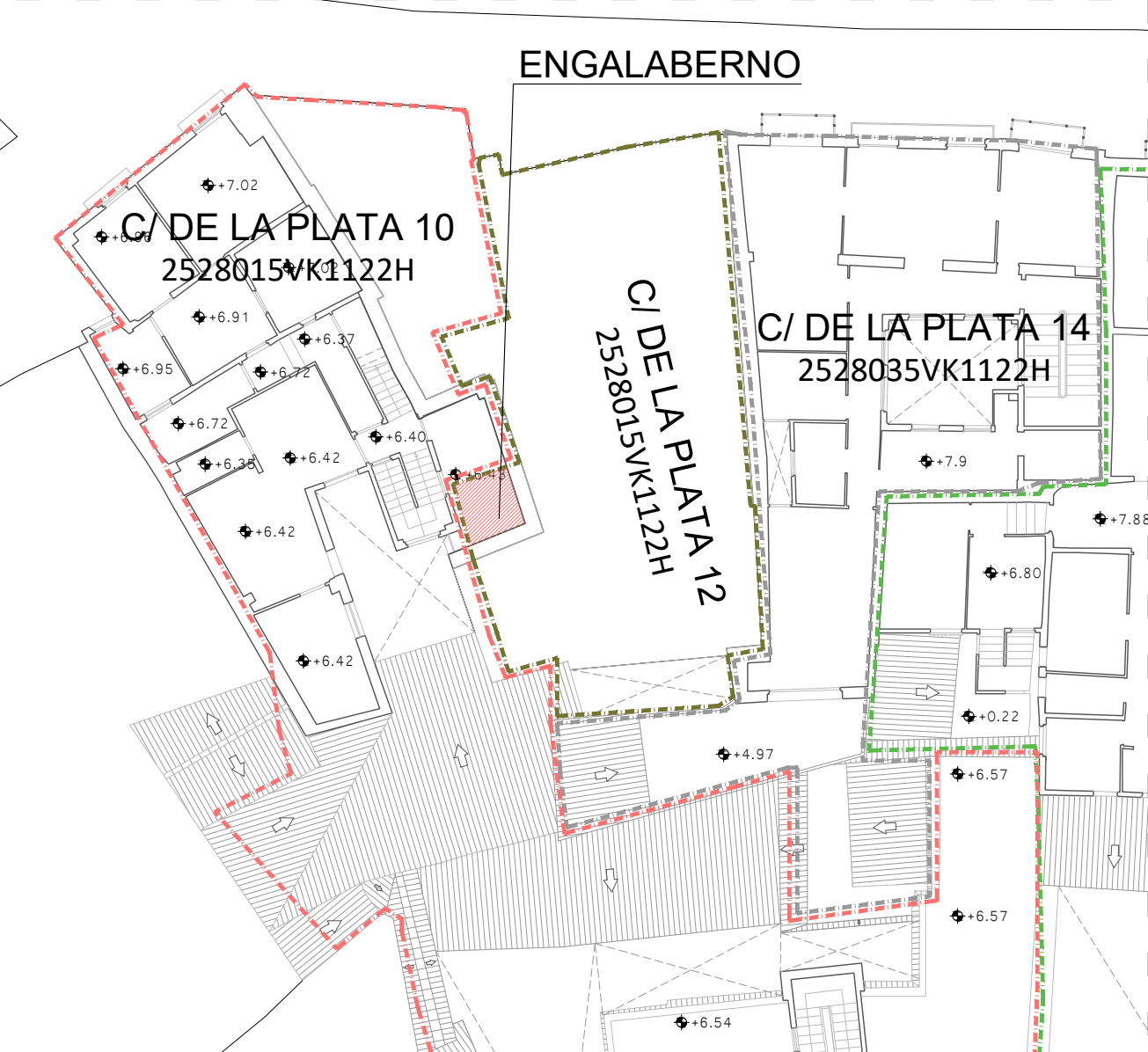
ENGALABERNO EN PLANTA SEGUNDA, NIVEL 2

ENGALABERNO EN PLANTA CUBIERTA, NIVEL 3

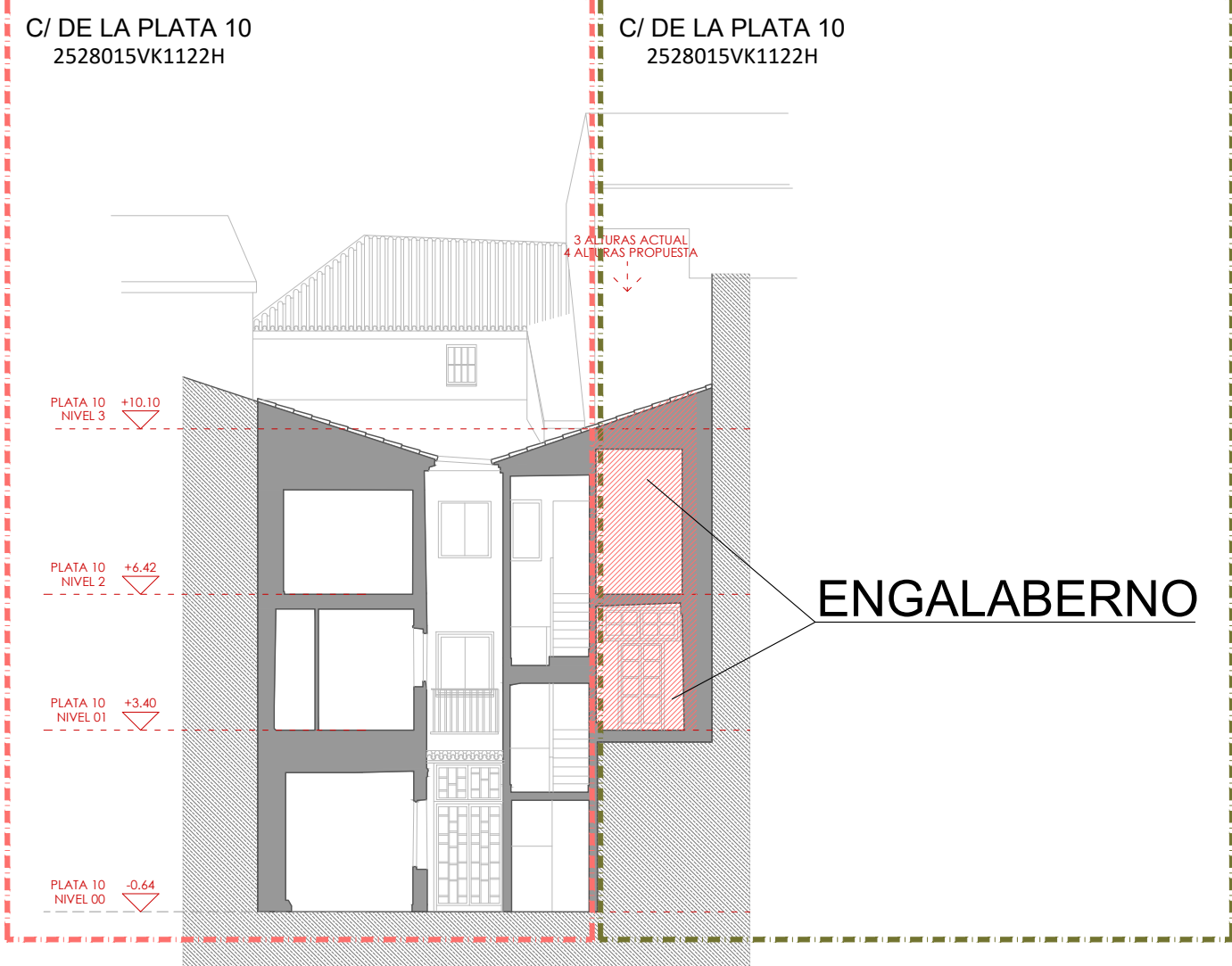
ENGALABERNO DE CALLE DE LA PLATA 10 EN CALLE DE LA PLATA 12



ENGALABERNO EN PLANTA PRIMERA, NIVEL 1



ENGALABERNO EN PLANTA PRIMERA, NIVEL 2



PACA
CONSTRUCCION

PASTOR
ARQUITECTOS

JESUS PASTOR MUÑOZ
C/ LEO Nº 8 28043 - MADRID. Tlf. 91 051 32 82

PROYECTO
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
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACIÓN
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

PLANO
ENGALABERNOS

ESCALA
1:400

FECHA
SEPTIEMBRE 2023

REFERENCIA
19.002.50

PROPIEDAD

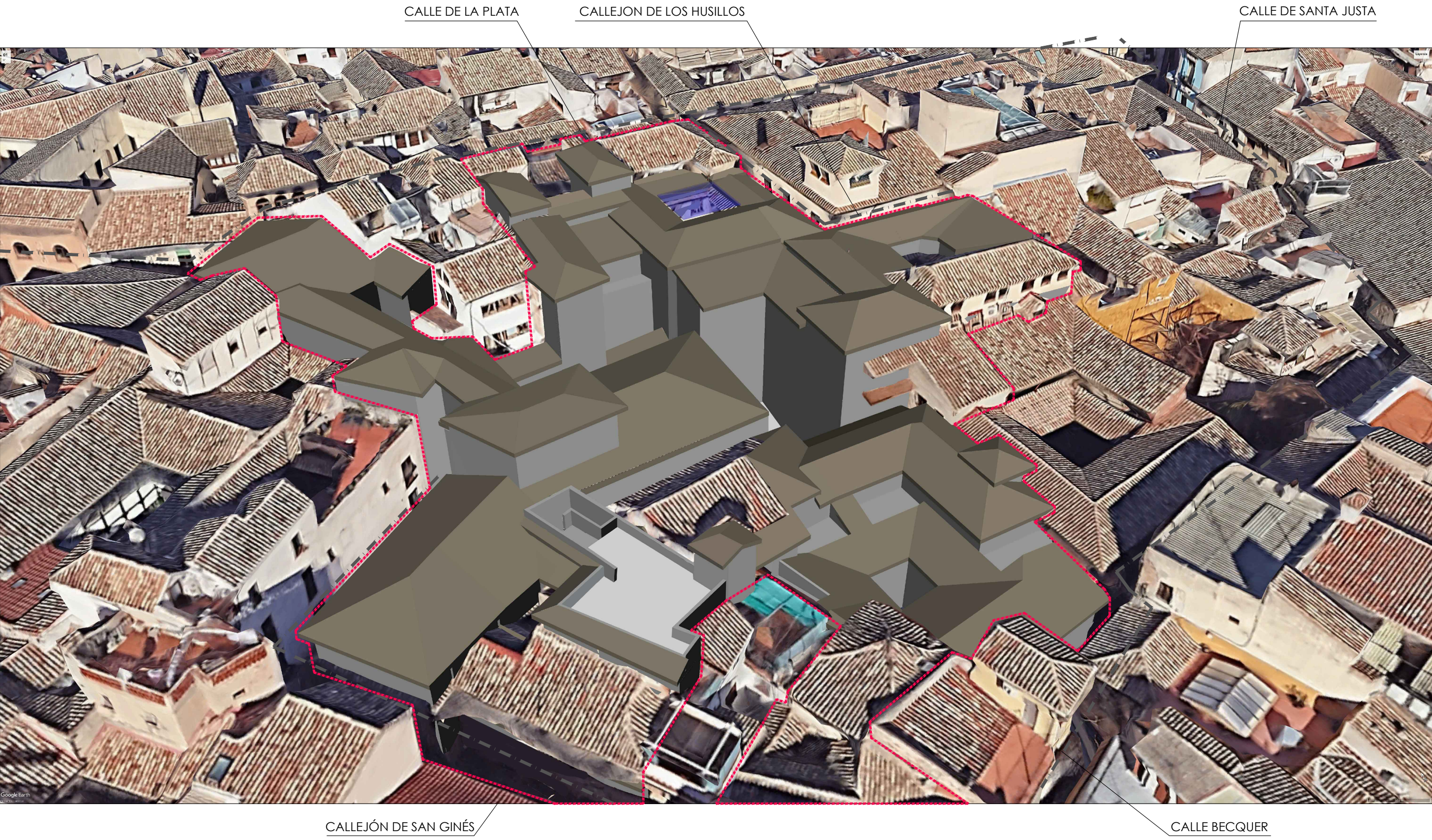
DELFIN S.A.

EL ARQUITECTO

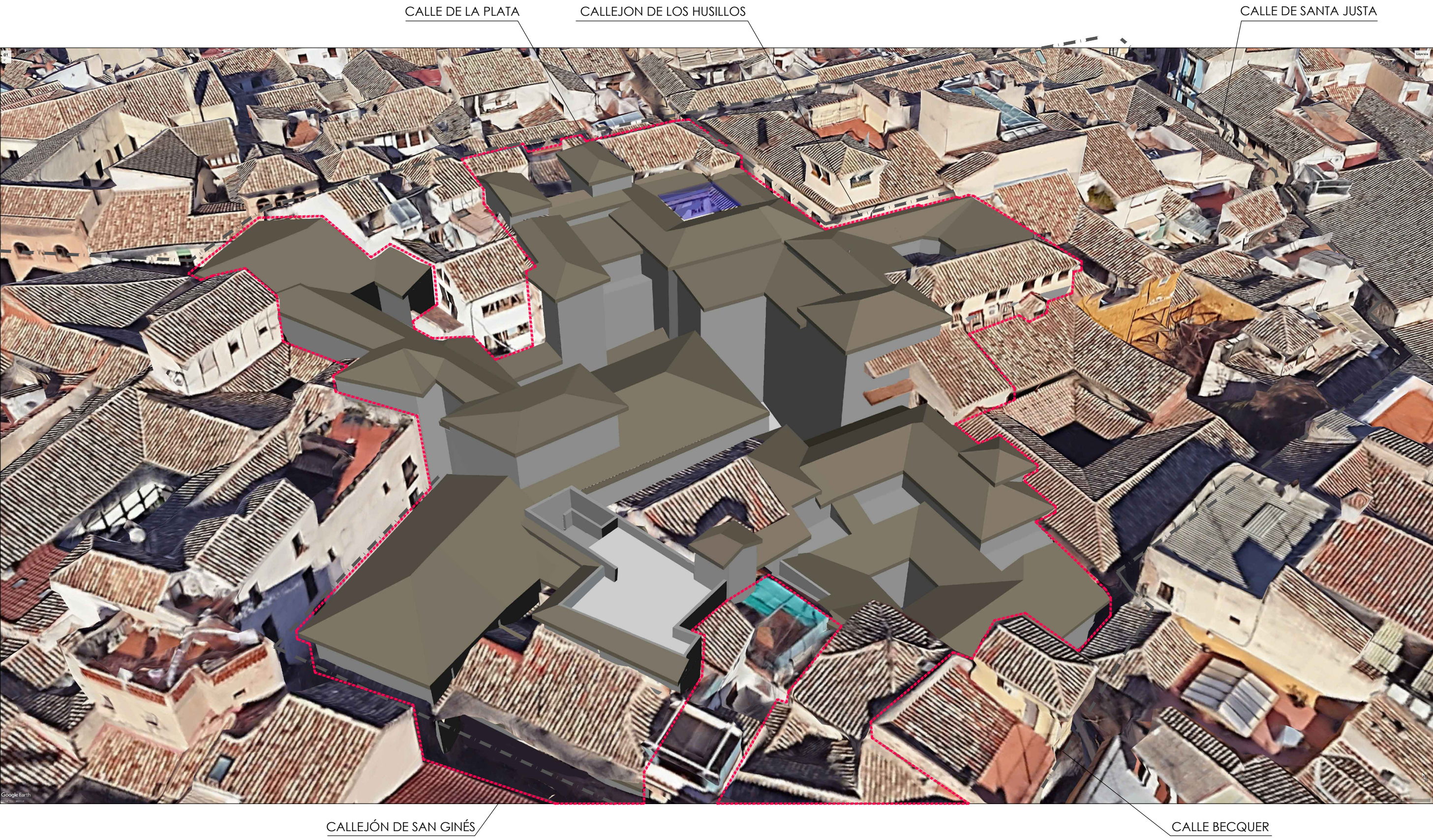
JESUS PASTOR MUÑOZ

PE
11

VISTA 01



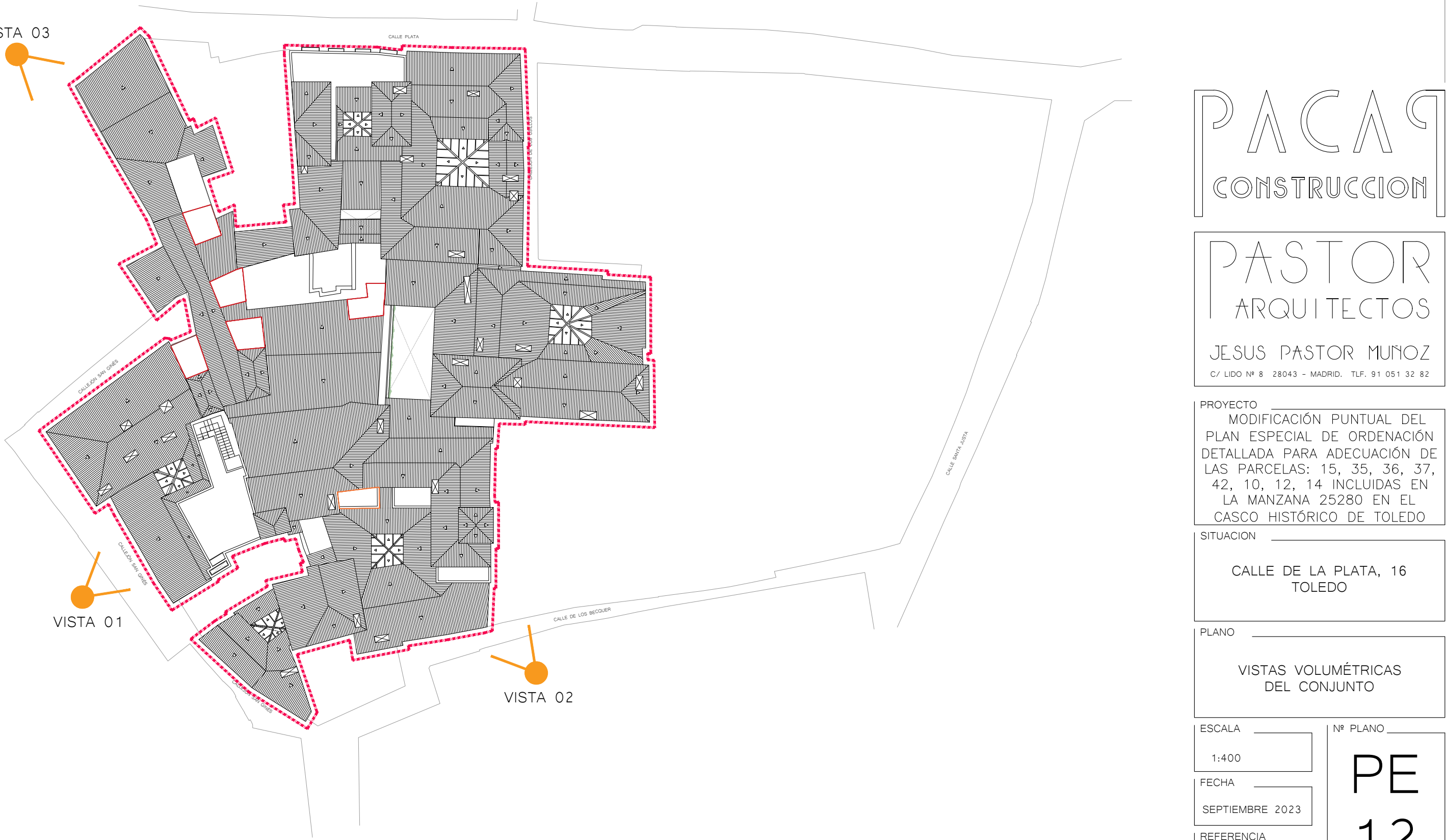
VISTA 02



VISTA 03



VISTA 03



PACAC
CONSTRUCCION

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

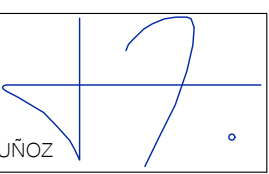
PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE
LAS PARCELAS: 15, 35, 36, 37,
42, 10, 12, 14 INCLUIDAS EN
LA MANZANA 25280 EN EL
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

SITUACION
CALLE DE LA PLATA, 16
TOLEDO

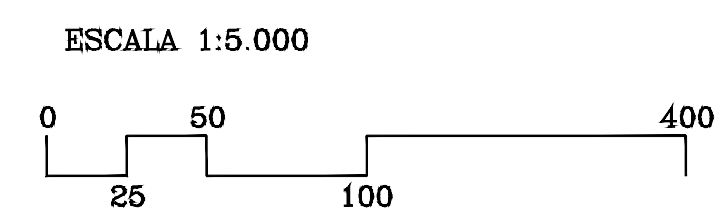
PLANO
VISTAS VOLUMÉTRICAS
DEL CONJUNTO

ESCALA
1:400
FECHA
SEPTIEMBRE 2023
REFERENCIA
19.002.50
PROPIEDAD

DELFIN S.A.
EL ARQUITECTO
JESUS PASTOR MUÑOZ



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



H.2.7

Junio de 1995
Ayuntamiento de Toledo