

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARA CAMBIO DE USO DOTACIONAL A USO TERCIARIO
DEL INMUEBLE SITUADO EN EL CALLEJÓN DEL VICARIO, 3
DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.**

Documento octubre 2023

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA PARA CAMBIO DE USO DOTACIONAL A USO TERCIARIO DEL INMUEBLE SITUADO EN EL CALLEJÓN DEL VICARIO, 3 DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.

ÍNDICE

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO.
2. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.
3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.
4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

NORMAS URBANÍSTICAS

1. GENERALIDADES.
2. CONDICIONES DE DESARROLLO.
3. USOS GLOBALES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.
4. NORMATIVA USO TERCIARIO HOTELERO.

PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PERIM.
2. PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL PECHT.
3. PLANO DE CALIFICACIÓN PROPUESTO EN EL PERIM.

ANEXO I

- CÁLCULO DE CESIONES.

ANEXO II

- ESCRITURAS DE PROPIEDAD.
- FICHA URBANÍSTICA DEL CATÁLOGO DEL PGMOU DE TOLEDO.

ANEXO III:

ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA USO TERCIARIO HOTELERO.

MEMORIA

- DESCRIPCIÓN ACTUACIONES PARA EL NUEVO USO.
- SUPERFICIES.
- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

PLANOS

- PLANOS DE ESTADO ACTUAL.
- PLANOS DE REFORMAS A REALIZAR PARA EL NUEVO USO.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA PARA CAMBIO DE USO DOTACIONAL A USO TERCIARIO DEL INMUEBLE SITUADO EN EL CALLEJÓN DEL VICARIO, 3 DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1. Objeto de la formulación del Plan Especial de reforma Interior de Mejora

Por encargo del Arzobispado de Toledo, con NIF nº R4500002C y sede social en la calle Arco de Palacio nº 3, 45002 de Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) para cambio de uso dotacional a uso terciario del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo, con el fin de dotar al mismo de un nuevo uso urbanístico TERCIARIO HOTELERO (y/o EXTRAHOTELERO, siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general).

El Arzobispado de Toledo es el propietario único del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo.

En el PECHT (Plan Especial del Casco Histórico de Toledo), el inmueble, se engloba dentro de un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE) de tipo SOCIAL Y RECREATIVO, figurando una zona del mismo edificio, con un USO RESIDENCIAL. Esta zona residencial aparece en el catastro formando parte de un inmueble con acceso desde el Callejón de San Pedro nº 4, sin embargo, pertenece al edificio con acceso desde el Callejón del Vicario nº3.

El uso de equipamiento social existente, está motivado, porque en los últimos años de uso del edificio, se destinó a reuniones de grupos parroquiales, sociales, de jóvenes, cursos de formación, asistencia social en general, etc.

Actualmente, el inmueble está abandonado, encontrándose en malas condiciones de conservación, con zonas apuntaladas para evitar posibles derrumbamientos (ver fotografías en páginas posteriores).

El nuevo uso está enfocado hacia una rehabilitación del inmueble (catalogado con protección Parcial en el PECHT) que permita al mismo, poder ser habitable de nuevo,

con un uso sostenible económicamente y que permita hacer frente al coste de la rehabilitación. El nuevo uso será USO TERCIARIO HOTELERO.

El cambio de USO del inmueble para su reutilización queda justificado en cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que dice en su artículo 14 bis, apartado b), lo siguiente:

Artículo 14 bis. Determinaciones sobre desarrollo sostenible y sociales

*b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y **a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados.***

La redacción de este PERIM se hace por el arquitecto D. José Germán Marcos Rubinat. Colegiado nº 105 del COACM, por encargo del Arzobispado de Toledo, para ser tramitado por el Ayuntamiento de Toledo.

El citado inmueble se encuentra dentro del ámbito relativo al Casco Histórico de Toledo.

En el momento actual 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 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987). Actualmente, está vigente la Modificación Puntual número 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo que fue aprobada por la Consejería de Fomento por Orden 197/2018, de 21 de diciembre (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 11 de enero de 2019), contando previamente con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Toledo, en sesión celebrada en 28 de junio de 2018. Dicha modificación nº28 del P.G.O.U. de Toledo no modifica lo estipulado en el Plan General del 86 en lo relativo al Casco Histórico de Toledo.

En el citado Plan General se relegan todas las determinaciones del Casco Histórico de Toledo al Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (en adelante PECHT), que se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 1997

(publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997), siendo vigente el documento refundido del 20 de septiembre de 2018, aprobado en sesión plenaria por el Ayuntamiento, donde se recoge la modificación nº8 del PECHT.

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU fija que podrán formularse Planes Especiales con la finalidad de adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. El objetivo último de este Plan Especial es la conservación del inmueble, rehabilitándolo, dando la posibilidad de compatibilizar el nuevo uso terciario hotelero (y/o “extrahotelero” siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), con el uso residencial, que desde hace años no se da. Dotando de esta posibilidad de uso alternativo al inmueble, se posibilitará la preservación del mismo quedando asegurado su mantenimiento adecuado que evite aún más su degradación.

En el inmueble sito en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo, el Plan Especial de Reforma Interior a desarrollar será un PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora) según las clases de Planes Especiales de Reforma Interior que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su artículo 86, pudiendo limitarse a desarrollar o mejorar el Plan General. Así en el punto 3 de dicho artículo indica:

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), 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.

Debido a que, por parte del Arzobispado de Toledo, se pretende rehabilitar el inmueble para un nuevo uso TERCIARIO HOTELERO (y/o EXTRAHOTELERO, siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), que se prevé que se efectúe como una actividad distinta al uso actual, es necesario redactar el presente Plan Especial, tal y como que recoge en las normas urbanísticas del PECHT, Título III, Capítulo 1º, artículo 3.3, implantación o modificación de usos, que establece lo siguiente:

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas. Este cambio de uso se deberá ajustar a las compatibilidades que al respecto se establecen en el artículo 3.3 y, en su

caso, requerirá la redacción de un Plan Especial en los términos establecidos en las mismas.

2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de plan, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento.

3. El cambio de uso de los equipamientos administrativos y residenciales a uso principal hotelero y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación del presente.

4. Los equipamientos locales de carácter social, asistencial o recreativo, que ocupen parcialmente la parcela, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial, deberán mantener la afectación al uso específico a que estén destinados, mientras no sea efectiva su localización alternativa, en las mismas o mejores condiciones, dentro del mismo sector, entendiéndose por tal el que se encuentre a una distancia de 200 metros de recorrido, medidos a partir del primitivo emplazamiento.

Por este motivo se redacta el presente Plan Especial de Reforma interior de Mejora para cambio de USO DOTACIONAL A USO TERCIARIO del inmueble sito en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo, para ubicar un uso urbanístico TERCIARIO HOTELERO (y/o EXTRAHOTELERO, siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general).

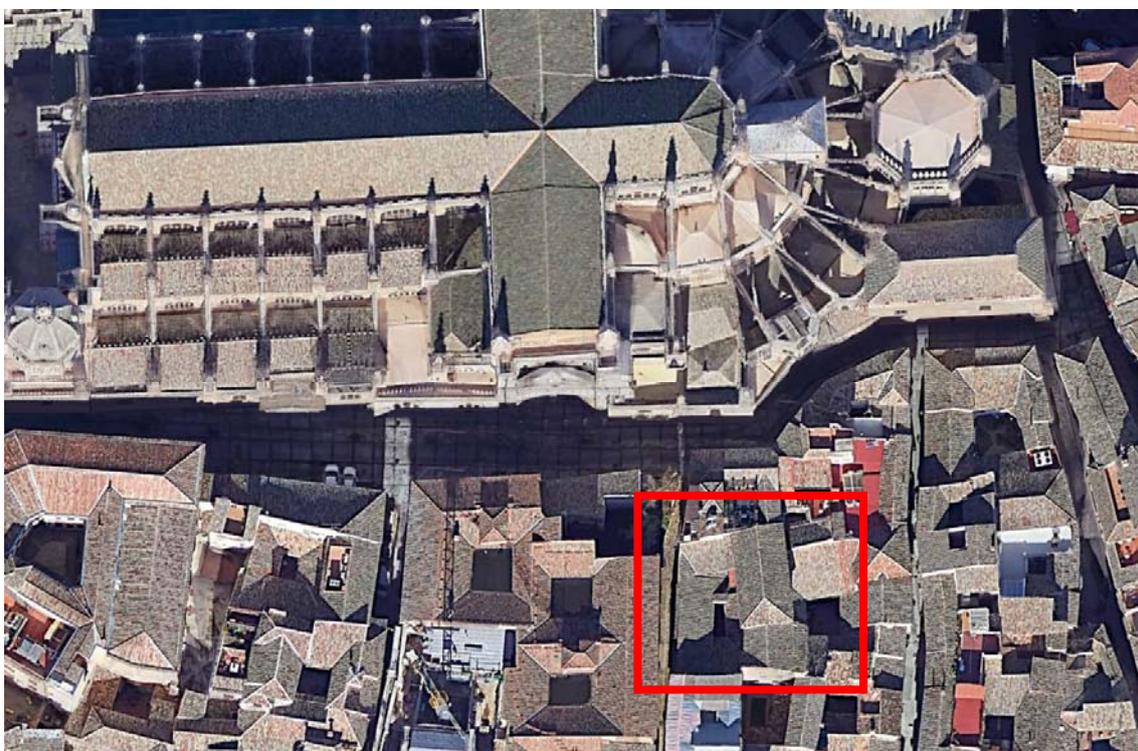
1.2. Situación y linderos

El inmueble se encuentra situado en el Callejón del Vicario número 3, en el Centro del Casco Histórico de Toledo, junto a la Catedral, en un emplazamiento en el que existen varios inmuebles de carácter dotacional, religioso, administrativos, comerciales y hoteleros, contando varios de ellos con valores patrimoniales. Entre ellos destaca la Catedral Primada de Toledo, el Palacio Arzobispal y el edificio del Ayuntamiento de Toledo.

El edificio sito en el Callejón del Vicario número 3, linda al norte con la hospedería “Casa Cisneros” (Callejón del Vicario número 1), al sur con un inmueble abandonado (Callejón del Vicario número 5), al oeste con el Callejón del Vicario y al este con edificaciones del Callejón de San Pedro.

La construcción actual es de 1.900, aunque una parte del inmueble data del año 1500, pudiendo haber sido usada como “Cárcel” hasta finales del siglo XIX.

En la siguiente imagen se puede ver el conjunto edificatorio visto desde el norte.

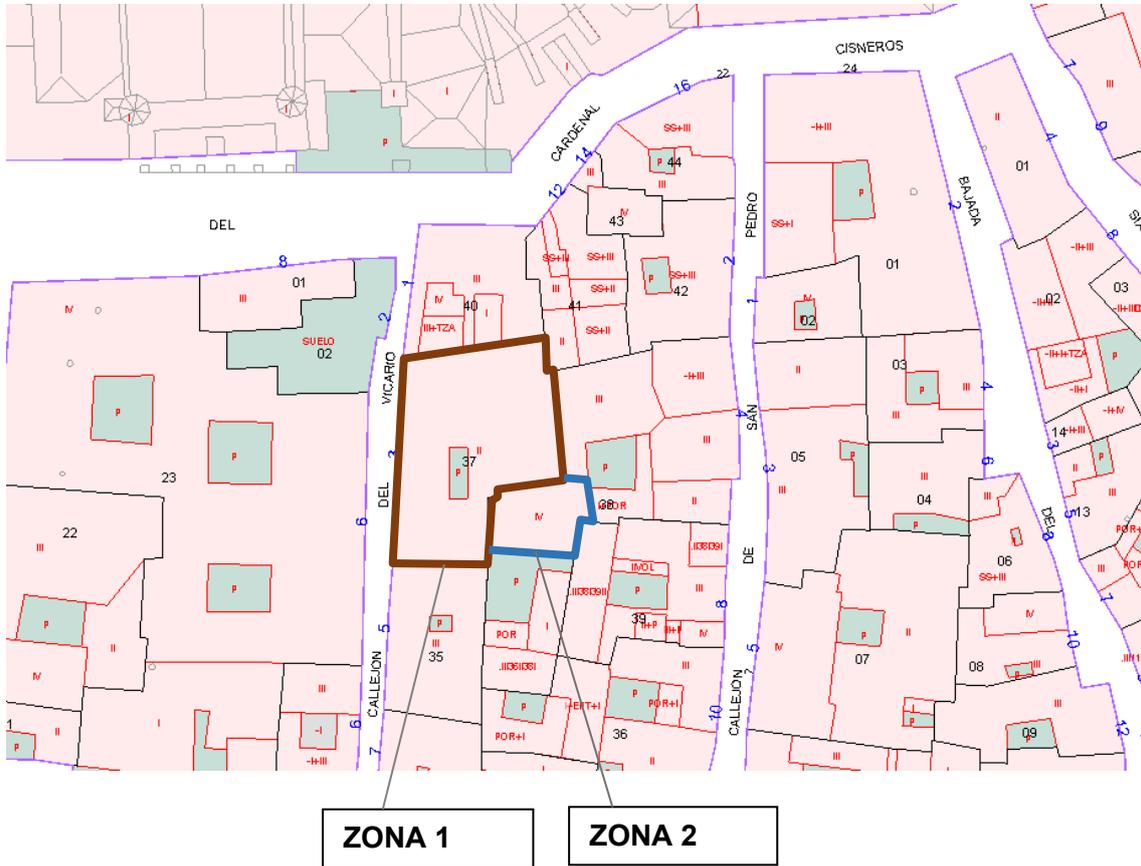


En las siguientes imágenes se puede apreciar la fachada principal hacia el Callejón del Vicario.



Los datos de las parcelas catastrales afectadas (según aparecen en el catastro) se resumen en la siguiente tabla:

Situación	Ref. catastral	Escalera/Planta/Puerta	S. parcela	S. construida
CALLEJON VICARIO, 3	2625037VK1122F0001RE	1/00/01 y 1/01/01	251 m ² s	486 m ² c
CALLEJÓN SAN PEDRO, 4	2625038VK1122F0006KI	1/00/IZQ	400 m ² s	57 m ² c
	2625038VK1122F0013XS	1/02/01		57 m ² c



Como se ha explicado, una zona del edificio, aparece en el catastro, erróneamente, como parte de una parcela con división horizontal, situada en el callejón de San Pedro, 4, integrada por las siguientes referencias catastrales:

Situación	Ref. catastral	Planta/Escalera/Puerta	Uso	S. construida	Participación
CALLEJÓN SAN PEDRO, 4	2625038VK1122F0001DE	Pl: -1	Almacén, estacionamiento	50 m ² c	5,00 %
	2625038VK1122F0002FR	Pl: 00	Almacén, estacionamiento	26 m ² c	2,70 %
	2625038VK1122F0003GT	Pl: 00, Pt: DCHA	Residencial	67 m ² c	6,90 %
	2625038VK1122F0004HY	Pl: 00, Pt: DCHA	Residencial	82 m ² c	8,50 %
	2625038VK1122F0005JU	Pl: 00, Pt: CN	Residencial	61 m ² c	6,30 %
	2625038VK1122F0006KI	Pl: 00, Pt: IZQ	Residencial	57 m ² c	5,80 %
	2625038VK1122F0007LO	Pl: 01, Esc: I, Pt: IZQ	Residencial	46 m ² c	7,40 %
	2625038VK1122F0008BP	Pl: 01, Esc: I, Pt: DCHA	Residencial	52 m ² c	8,30 %
	2625038VK1122F0009ZA	Pl: 01, Esc: D, Pt: DCHA	Residencial	46 m ² c	7,40 %
	2625038VK1122F0010LO	Pl: 01, Esc: D, Pt: DCHA	Residencial	52 m ² c	8,30 %
	2625038VK1122F0011BP	Pl: 01, Esc: D, Pt: CN	Residencial	52 m ² c	8,30 %
	2625038VK1122F0012ZA	Pl: 01, Esc: D, Pt: IZQ	Residencial	121 m ² c	13,40 %
	2625038VK1122F0013XS	Pl: 02	Residencial	57 m ² c	11,70 %

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2625038VK1122F0013XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

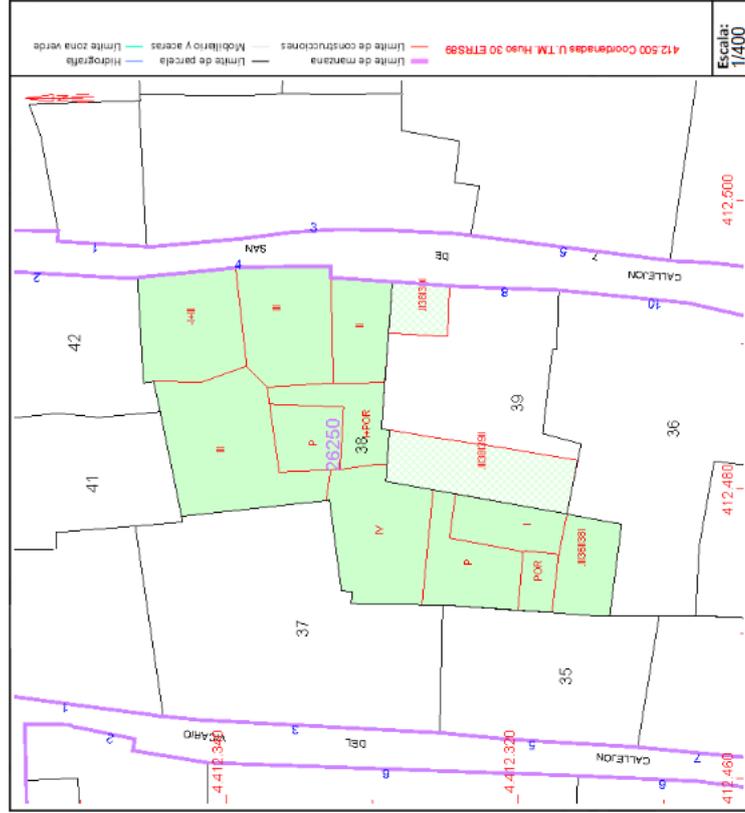
Localización:
 CJ SAN PEDRO 4 P1:02
 45002 TOLEDO [TOLEDO]
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 57 m²
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1:02/01	56
Elementos comunes		1

PARCELA

Superficie gráfica: 400 m²
Participación del inmueble: 11,700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Martes , 21 de Febrero de 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2625038VK1122F0006KI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CJ SAN PEDRO 4 Pl:00 Pt:IZ
 45002 TOLEDO [TOLEDO]

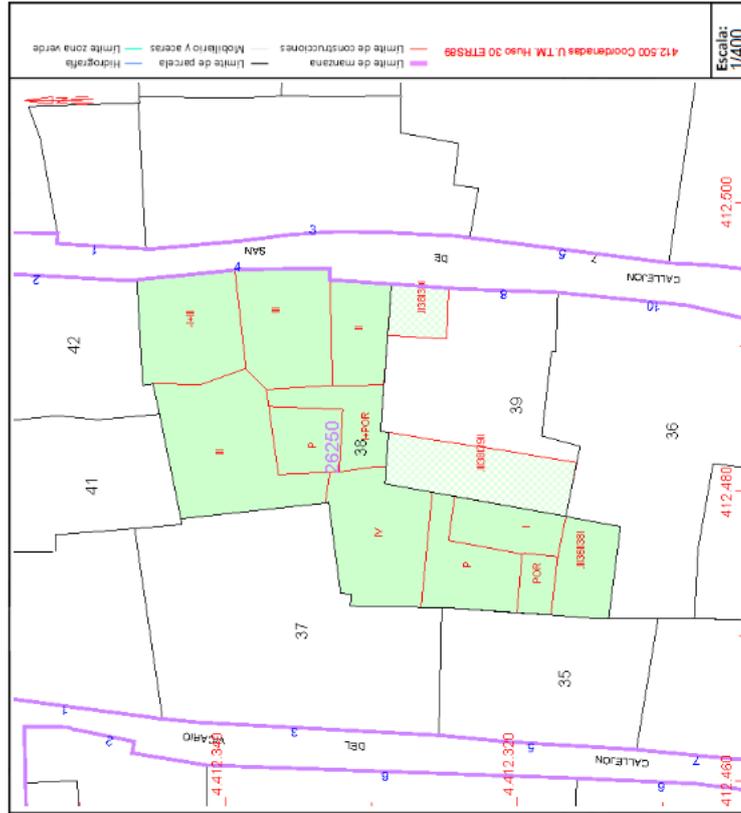
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 57 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/IZ	58
Elementos comunes		1

PARCELA

Superficie gráfica: 400 m2
Participación del inmueble: 5,800 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Martes, 21 de Febrero de 2023

1.4. Superficies

La superficie de la parcela, según datos catastrales, asciende a 308 m²s (251 m²s + 57 m²s), que se corresponden con una parcela sin división horizontal de 251 m²s, más otra parcela de 57 m²s, que forma parte de una parcela con división horizontal, cuya superficie total es de 400 m²s.

Las superficies construidas del inmueble que aparecen en el catastro son:

Situación	Ref. catastral	Escalera/Planta/Puerta	Uso	S. construida
CALLEJON VICARIO, 3	2625037VK1122F0001RE	01/00/01	vivienda 1	243 m ² c
		01/01/01	vivienda 2	243 m ² c
				486 m ² c
CALLEJÓN SAN PEDRO, 4	2625038VK1122F0006KI	01/00/IZQ	vivienda 1	56 m ² c
	2625038VK1122F0013XS	01/02/01	Z.comunes	1 m ² c
				56 m ² c
				1 m ² c
				114 m ² c
				600 m²c

Las superficies reales del inmueble son las siguientes:

EDIFICIO EXISTENTE	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SÓTANO	112,81 m ² c
PLANTA BAJA	186,94 m ² c
PLANTA PRIMERA	287,51 m ² c
PLANTA SEGUNDA	119,88 m ² c
TOTAL	707,14 m²c

S. CONSTRUIDAS BAJO RASANTE	112,81 m ² c
S. CONSTRUIDAS SOBRE RASANTE	594,33 m ² c

El inmueble consta de 3 plantas (baja + 2) con numerosos cambios de niveles en cada una. Actualmente se encuentra en estado de abandono, con numerosas estancias apuntaladas para evitar derrumbes.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial, según se establece en el TRLOTAU (Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), en desarrollo, complemento o Mejora de los Planes de Ordenación Municipal, pueden formularse con la finalidad de adoptar medidas para la Conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico (como es este caso).

Asimismo, el artículo 82 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), dice lo siguiente:

Artículo 82. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico deberán establecer las siguientes determinaciones:

- 1. Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda.*
- 2. Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.*
- 3. Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.*
- 4. Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.*
- 5. Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar.*

Para este tipo de Plan Especial el Reglamento no establece una documentación precisa que deba contener, si bien en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento establece que:

La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen.

Se formalizará tanto en soporte escrito y gráfico, como informático.

En el presente Plan Especial están limitadas las determinaciones 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 Plan Especial pueda, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva como suelo urbano no consolidado. Evidentemente, este no es el caso del presente Plan.

Asimismo, en este Plan tampoco se establece reclasificación alguna de los terrenos ni se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el mismo 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 Planeamiento.

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

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO

3.1. Normas urbanísticas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

En el documento del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo el inmueble no se encuentra dentro de ningún sector de rehabilitación integral. En función de ello no será de aplicación las determinaciones que al respecto se establecen para estas unidades.

El inmueble se encuentra catalogado individualmente con **nivel P**, valor Patrimonial, Protección Parcial, que garantiza la protección o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente.

Nivel de Protección Parcial: Construcciones y recintos singulares o monumentales, con valores históricos o artísticos, en los que, por lo menos, es preciso preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial, y los que presenten valor intrínseco.

En este tipo de nivel de protección se permiten las obras recogidas en el artículo 1.9 de las ordenanzas del PECHT, que establecen lo siguiente:

- 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.*
 - *Acondicionamiento de edificios con nivel P cuando puedan destinarse a usos de equipamiento u hotel con respeto riguroso a la morfología y preservación del edificio.*
- c) *En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.*

El inmueble no se encuentra en ninguna de las zonas arqueológicas específicas previstas en el documento. Tampoco se encuentra dentro de las actuaciones en infraestructura previstas.

El Título III citado se regulan los aspectos a las clases de equipamientos y a las modificaciones en cuanto a los usos se refiere. Así en el artículo 3.3 se indica

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas.

Asimismo, deberán contar con un estudio económico que justifique su viabilidad, así como un programa de actuación temporal para conocer los plazos de implantación de la actuación.

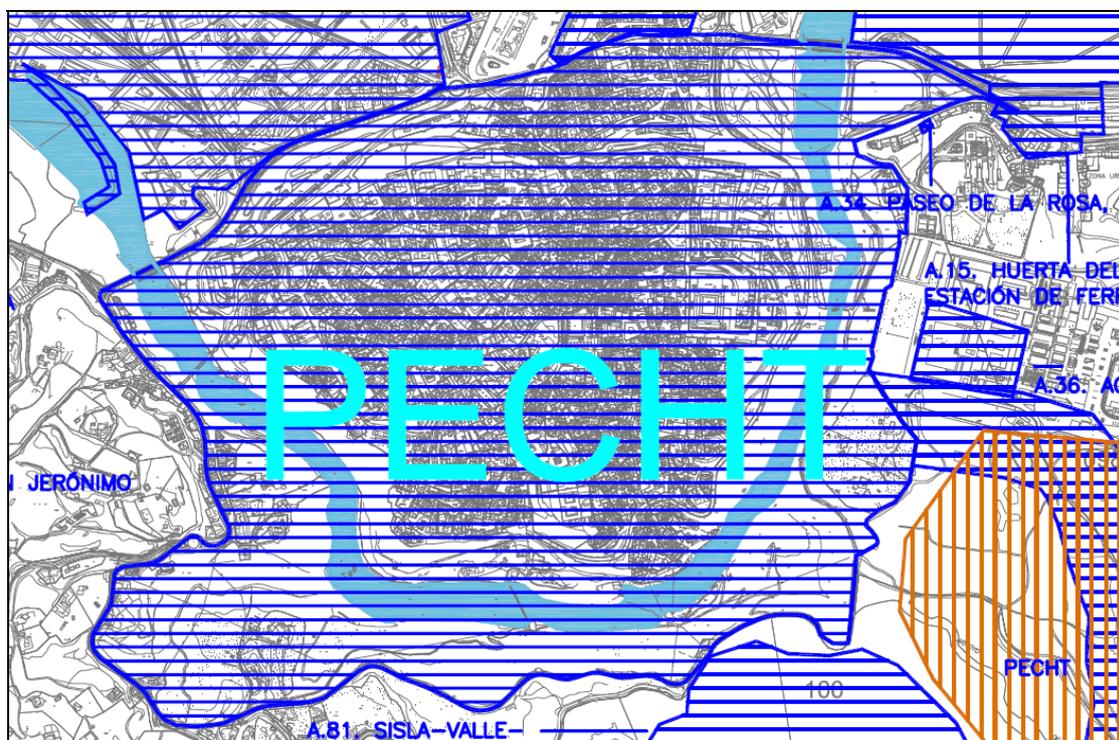
2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de plan, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento. Las autorizaciones que se otorguen deberán estar suficientemente motivadas.

3. El cambio de uso de los equipamientos a uso principal hotelero y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación del presente.

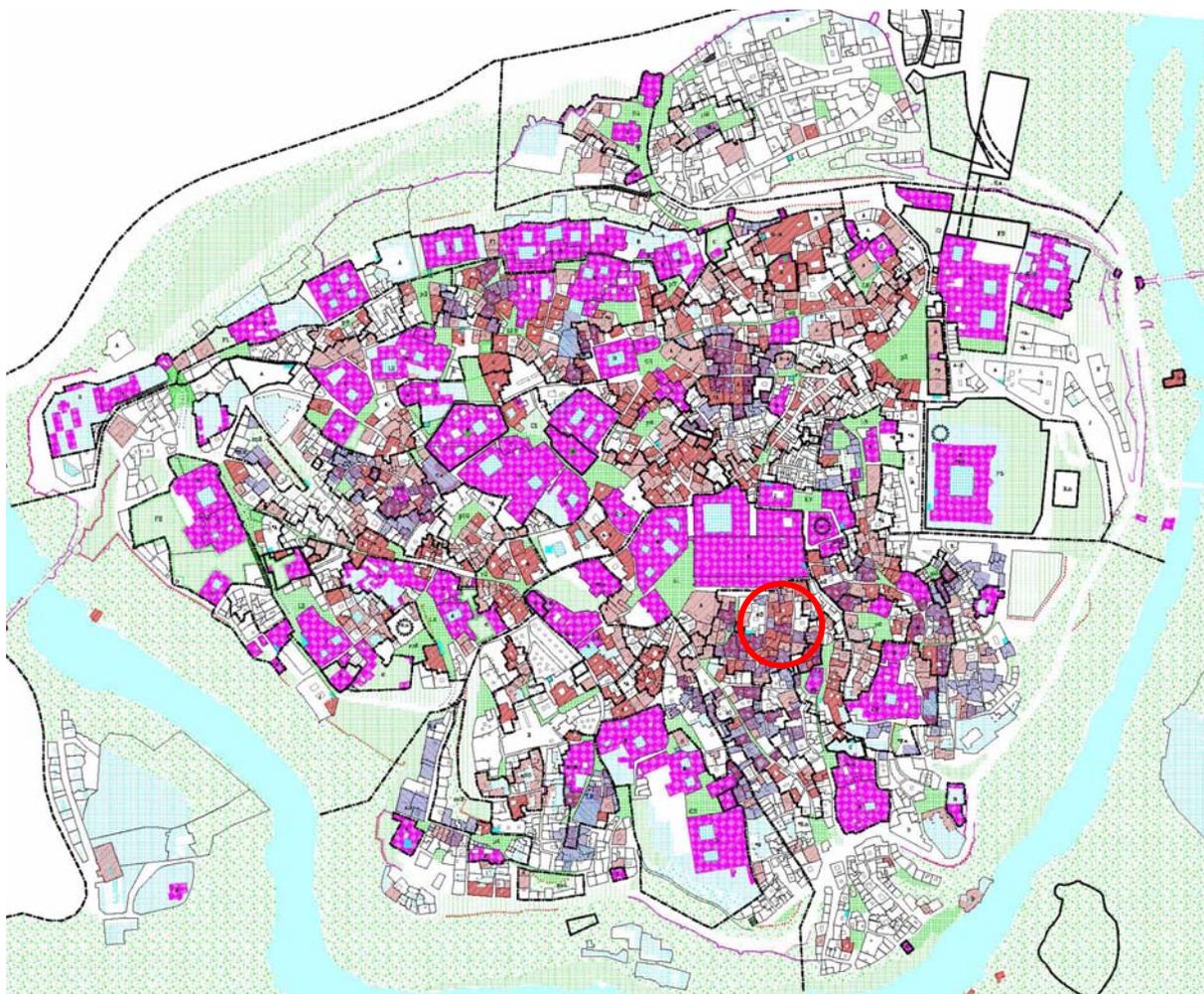
4. Los equipamientos locales de carácter social, asistencial o recreativo, que ocupen parcialmente la parcela, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial, deberán mantener la afectación al uso específico a que estén destinados, mientras no sea efectiva su localización alternativa, en las mismas o mejores condiciones, dentro del mismo sector, entendiéndose por tal el que se encuentre a una distancia de doscientos (200) metros de recorrido, medidos a partir del primitivo emplazamiento.

4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Esta unidad está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.



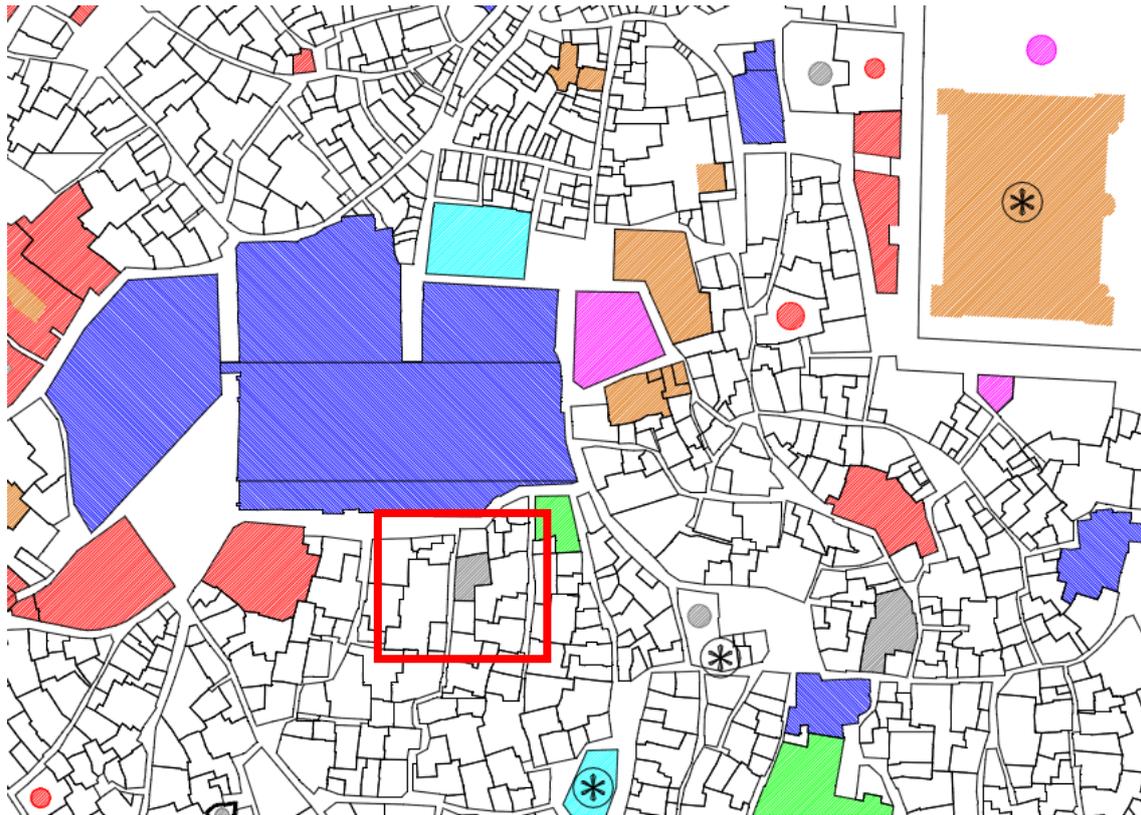
En este sentido tanto el presente Plan Especial del inmueble sito en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo, así como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, así como obtener la Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.



Esta imagen se corresponde con el plano general de Síntesis recogido en el PECHT donde se ubican:

- Los equipamientos.
- Los sectores monumentales y edificios con valor patrimonial.
- Los espacios libres públicos y los espacios libres privados.
- Los sistemas de infraestructuras y servicios.
- Los Sectores de Rehabilitación.

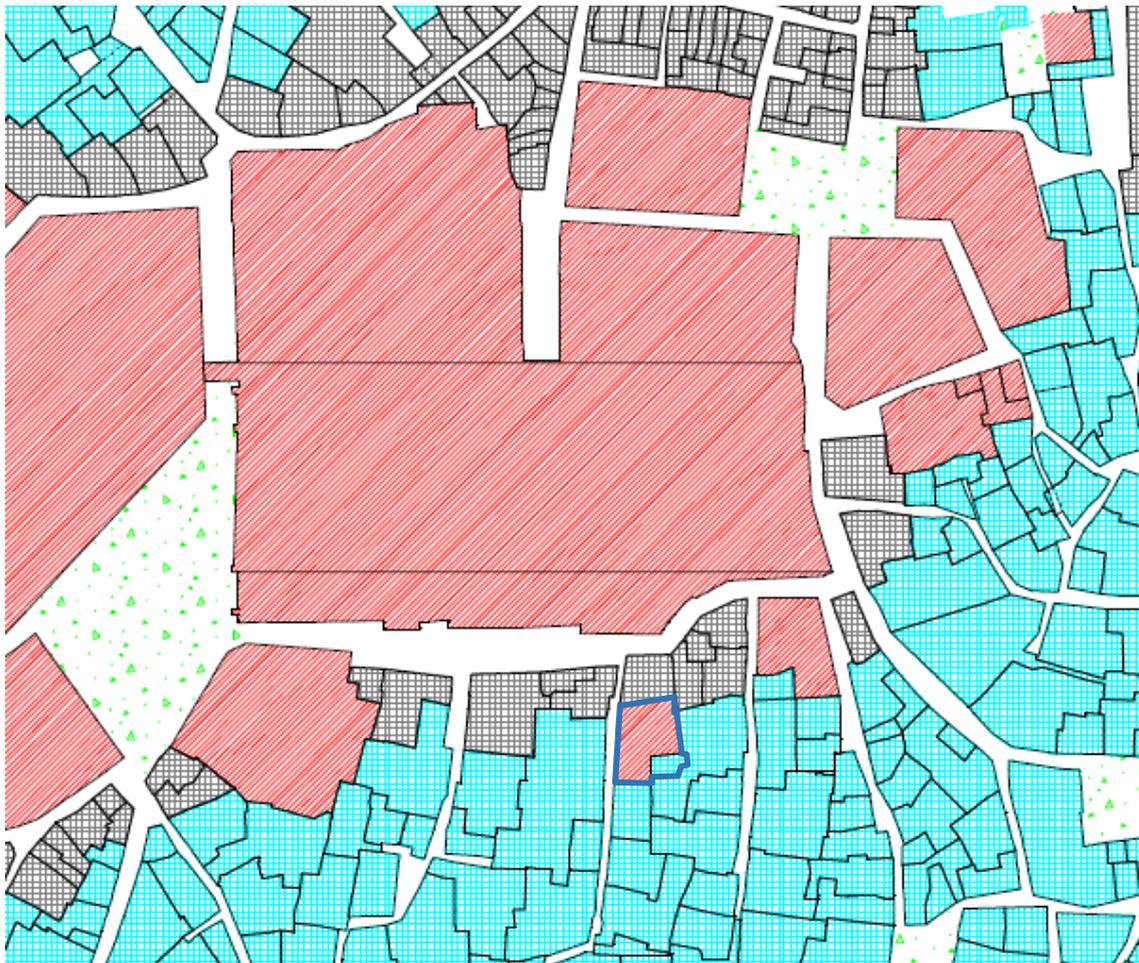
A continuación, se adjuntan imágenes de los planos del PECHT del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3 y su régimen de Protección.



- EQUIPAMIENTOS EXISTENTES:**
-  Religiosos.R
 -  Culturales.C
 -  Sociales y Recreativos.E
 -  Administrativos.A
 -  Docentes.D
 -  Residenciales.J
 -  Sanitarios y Asistenciales.S
 -  más Abastecimientos y Suministros.B
- EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS:**
-  Nuevos
 -  Reutilización
- OCUPACION PARCIAL DEL EDIFICIO:** 

En la siguiente imagen se muestra la zona del plano de Zonificación del PECHT que afecta al ámbito del PERIM.

Se aprecia que una parte, está sombreada como “USO RESIDENCIAL”, sin embargo, pertenece todo el ámbito al mismo inmueble, con un único acceso desde el Callejón del Vicario.



- ZONIFICACIÓN:
-  Residencial
 -  Comercial
 -  Arrabales
 -  Cigarrales
 -  Plazas y Jardines (públicos y de acceso controlado) y Espacios no edificables
 -  Equipamientos con ocupación total de la parcela
 -  Fluvial

FICHA DEL CATALOGO DEL PECHT

1.- SITUACIÓN
 Calle/Plaza **Callejón Cárcel del Vicario** Núm. **3**

VALORACIÓN PARCIAL 1. Fase 2. Fase Dudoso
 VALORACIÓN FINAL 1. Fase 2. Fase

2.- INFORMACIÓN

2.1. PROPIETARIO **Arzobispado de Toledo**

2.2. EDIFICACIÓN TIPO

Residencial	
Industrial	
Oficinas	
Comercial	
Deportivos	
Espectáculos	
Turismo	
Sanidad	
Cultural	
Religioso	
Edificios Históricos	

2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA **252 m²**
 SUPERFICIE CONSTRUIDA **486 m²**
 OCUPACIÓN **96 %**

2.4. VACÍA
 OCUPADA

2.5. USOS PORMENORIZADOS

Solar	
Vivienda	
Comercio	
Ocio	
Administrativo	
Cultural	
Industria	
Oficinas	
Almacén	
Garaje	
Sanitario	
Religioso	
Sin uso	

Sótano	
P. Baja	
P. Primera	
P. Segunda	
P. Tercera	
P. Cuarta	
Ático	

3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICO / URBANÍSTICA + 0 -

3.1 ENTORNO	Valor Ambiental	
	Integración	
	Singularidad	
3.2 VOLUMEN	Relación Altura/Calle	
	Alero/Remate	
	Medianerías vistas	
	Elementos en cubierta	
3.3 FACHADAS	Composición	
	Cuerpos Volados/Miradores	
	Acabado	
	Elementos Ornamentales	
	Portada	
	Cerrajería	
	Carpintería	
3.4 ESPACIOS	Zaguán	
	Patio	
	Galería	
	Elementos Decorativos	
	Escaleras	
	Jardín	
3.5 TIPOLOGÍA	Unifamiliar	
	Colectiva	
	Casa Patio	
	Compacta	
3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Fachadas	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5+
	Estabilidad	
	Aspecto	

4.- VALORACIÓN GLOBAL

Edificio de interés ambiental. Buena fábrica.

ELEMENTOS DE INTERÉS
 No tiene.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Especial no afecta a 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 presente Plan Especial del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo, es permitir un nuevo uso Terciario Hotelero (y/o Extrahotelero, siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), sin modificación de las intensidades de la edificación.

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

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La unidad que se propone es un suelo urbano que actualmente ya está integrado, tal y como queda recogido en la propia delimitación del Plan Especial del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3.

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

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1. Propuesta del Plan Especial: Alineaciones

No se modifican las alineaciones previstas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

3.2. Propuesta del Plan Especial: Modificación del uso.

En el presente Plan Especial, de cambio de uso del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo, se mantienen las mismas determinaciones con respecto a las tipologías existentes en el vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

En el anexo I del Reglamento de Planeamiento se establecen una definición de usos según sus características sustantivas funcionales, distinguiendo entre usos Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

No pudiendo encuadrarse, evidentemente, el uso pretendido como Industrial, puesto que no es un uso de actividad de producción ni de almacenaje, los únicos usos posibles serían: Residencial, Dotacional o Terciario. Sin embargo, por las características de la actividad que se pretende desarrollar, se encuadra en un uso Terciario (uso que engloba los usos: Comercial, Hotelero, de Oficinas y Recreativo). Se trataría, de un Terciario Hotelero (TH): *aquel uso que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos los apartamentos y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares*”.

Es decir, se trata de dotar al edificio, a través de este Plan Especial, de un nuevo uso distinto al que ya tenía, que sea beneficioso para el turismo de la ciudad y permita poder afrontar la rehabilitación del inmueble (catalogado con protección Parcial en el PECHT), para poder ser habitable de nuevo, con un uso sostenible económicamente y que posibilite el hacer frente al coste de la rehabilitación, cumpliendo así, además, con el artículo 14 bis del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que dice en su artículo 14 bis, apartado b), lo siguiente:

Artículo 14 bis. Determinaciones sobre desarrollo sostenible y sociales

*b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y **a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados.***

El objetivo último es proporcionar un destino al edificio que facilite, conservando la construcción, un mantenimiento del mismo, ya que una actividad continuada en el edificio es fundamental para su conservación.

La implantación de este uso no supone aumento de volumetría ni debe suponer alteración de las trazas principales de la edificación.

Con este nuevo uso terciario se genera incremento de aprovechamiento, puesto que el uso dotacional tiene un coeficiente de 0,40 y el uso terciario hotelero de 1,38. Este aumento de aprovechamiento y el cálculo de cesiones (realizándose una compensación monetaria sustitutoria), se explican detalladamente en el anexo I de este PERIM.

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLOTAU. 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. CONDICIONES DE DESARROLLO

El Plan especial de Reforma Interior de Mejora, para cambio de uso dotacional a terciario, del inmueble situado en el Callejón del Vicario nº3 de Toledo cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).

Para el nuevo uso terciario HOTELERO (y/o EXTRAHOTELERO siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), se establecen las siguientes condiciones de uso:

- Las obras a realizar en el inmueble mantendrán la fachada principal existente, rehabilitándola.
- Se mantendrá la disposición del patio interior.

Como se ha indicado en el punto anterior, la implantación de este nuevo uso terciario no supone aumento de volumetría ni debe suponer alteración de las trazas de la edificación. Dicha implantación requerirá, una vez que se apruebe el presente Plan Especial, la correspondiente licencia de obras y actividad del espacio vinculado a este nuevo uso. Esta obra deberá ejecutarse con el correspondiente control arqueológico.

El proyecto deberá ser autorizado por la Comisión Especial de Patrimonio.

3. USO GLOBAL, USOS COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS, AUTORIZADOS Y USOS PROHIBIDOS.

Uso global mayoritario o preferente: USO Terciario HOTELERO (y/o EXTRAHOTELERO siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), compatible con el USO RESIDENCIAL, englobándose dentro del uso Terciario Hotelero (TH): *aquél uso que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.*

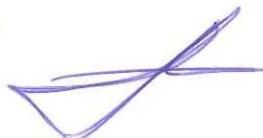
Usos complementarios: Dando cumplimiento al Artículo 1.19. del PECHT, texto refundido con fecha de 20 de septiembre de 2018, las clases de usos y sus respectivas definiciones serán las previstas con carácter general en los artículos 256 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Atendiendo a la clasificación de usos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, se autorizan los siguientes usos, siempre vinculados al uso principal o preferente, con las siguientes limitaciones:

- Artesanía. Se permite únicamente vinculado al uso principal, autorizando solo la categoría 1ª, actividades de escasa entidad industrial enclavadas en edificios de otros usos.
- Comercial. Se permite solamente vinculado al uso principal”, permitiéndose, a nivel minorista, una pequeña venta de artículos.
- Cultural. Se permite únicamente vinculado al uso principal, permitiendo para el adecuado desarrollo del uso previsto.
- Salas de reunión. Se autoriza únicamente vinculado al uso principal, permitiéndose para el adecuado desarrollo del uso previsto.
- Asistencia social. Se autoriza únicamente vinculado al uso principal, atendiendo a reuniones, charlas, etc., que cumplan funciones de exigencia social.

Usos Prohibidos: Quedan prohibidos los siguientes usos establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Toledo:

- Garaje-aparcamiento y servicio de automóvil. Este uso está prohibido en todas sus categorías.
- Artesanía. Con carácter general están prohibidos los talleres de artesanía, autorizando solo actividades de escasa entidad industrial.
- Industria. Este uso está prohibido en todas sus categorías.
- Comercial. Con carácter general está prohibido todo uso comercial, a excepción, de pequeña venta de artículos relacionados con el turismo.
- Oficinas. Este uso se define como el uso de edificios destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, quedando prohibido en este contexto en el uso de oficinas. Si está permitido la existencia de algún despacho vinculado al uso principal.
- Espectáculos. Este uso está prohibido en todas sus categorías.
- Salas de Reunión. Este uso está prohibido en las categorías descritas en el PGOU de Toledo, no obstante, se permite, vinculado al uso mayoritario, salas de reuniones que favorezcan el desarrollo de la actividad del USO PRINCIPAL.
- Deportivo. Este uso está prohibido en todas sus categorías.
- Sanitario. Este uso está prohibido en todas sus categorías.
- Asistencia social. Este uso está prohibido salvo en las excepciones descritas en los usos complementarios y autorizados.



Toledo, octubre de dos mil veintitrés
JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBIANT
Arquitecto.

ANEXO I
CÁLCULO DE CESIONES.

CESIONES E INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

Se detalla a continuación el cálculo de las cesiones por el cambio de uso e incremento del aprovechamiento, y la compensación monetaria sustitutoria.

La superficie construida actual sobre rasante es de 594,33 m²

S. CONST. SOBRE RASANTE DOTACIONAL	479,53 m ² c
S. CONST. SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	114,80 m ² c
	594,33 m ² c

Conforme a lo dispuesto en el artículo 266 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, incluido en la Modificación número 28 del mismo, los coeficientes de usos son:

Uso	Uso		Coefficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1,09
	Unifamiliar	RU	1,25
	Plurifamiliar	RP	1,35
	Comunitario	RC	1,00
Terciario	Comercial	TO	1,38
	Oficinas	TC	1,38
	Hotelero	TH	1,38
	Recreativo	TR	1,38
Industrial	Productivo	IP	0,52
	Almacenaje	IA	0,52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Cultural Deportivo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Sanitario asistencial Privado	DSA privado	0,40
	Público	DE público	0,00

Unidades de aprovechamiento

Para el estado previo se utiliza el **0,4** de Dotacional y el **1,35** de Residencial Plurifamiliar mientras que, para el nuevo uso, el hotelero, se le asigna un coeficiente de **1,38**.

Uso	m2 construidos	Coef.	Unidades aprov.
Dotacional	479,53 m ² c	0,4	191,81 Ua
Residencial	114,80 m ² c	1,35	154,98 Ua
	594,33 m ² c		346,79 Ua

Hotelero	594,33 m ² c	1,38	820,18 Ua
----------	-------------------------	------	-----------

Incremento: 820,18 ua – 346,79 ua = **473,39 ua**

Computo en superficie

473,39 ua / 1,38 = **343,04 m²**

Cesiones

Conforme a los artículos 31 y 69 del TRLOTAU, las cesiones serán las siguientes:

Dotacional	343,04 m² x 15% = 51,46 m²
Aprovechamiento lucrativo	343,04 m² x 10% = 34,30 m²
Total	85,76 m²

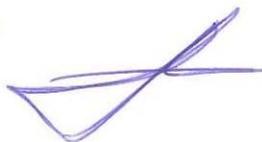
Ante la imposibilidad de materializar esta cesión dentro del solar por cuestiones evidentes, ya que es un edificio construido y protegido, se valora la compensación monetaria sustitutoria. Para ello, se utilizan los valores aprobado por el Acuerdo de Junta de Gobierno Local del 2/6/2010. En este caso, para el uso hotelero, se establece el valor de:

381,62 €/m²

La compensación monetaria sustitutoria ascendería a:

381,62 €/m² x 85,76 m² = 32.727,73 €

Toledo, octubre de dos mil veintitrés.



José Germán Marcos Rubinat
D.N.I. 50.669-027 G

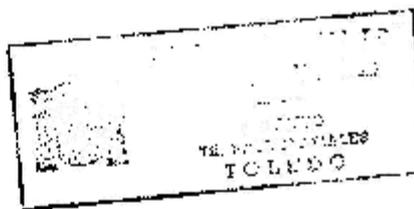
ANEXO II

ESCRITURAS DE PROPIEDAD.

FICHA URBANÍSTICA DEL CATÁLOGO DEL PGMOUT.

Arzobispado de Toledo

002096



ANTONIO SAINZ-PARDO MORENO, Pro Vicario General y Canciller Secretario General del Arzobispado de Toledo,

14 10. 97
66
14 de noviembre 1982
Toledo
206
340
138
24.547

CERTIFICO: Que del Inventario que obra en esta Curia Arzobispal resulta:

Primero: Que el Arzobispado de Toledo es Guafano desde tiempo inmemorial de las siguientes fincas urbanas en esta ciudad de Toledo.

A).- CASA-PALACIO DE LAS INFANTAS, sito en la calle de la Trinidad n°12, con una superficie total de 1.800 m. cuadrados. Linderos: derecha entrando, calle de Jesús y María; izquierda, entrando, comercio de Teodoro Hernández Muñoz, y finca urbana de otros copropietarios del antiguo colegio de los Hermanos Maristas; fondo, entrando, con la actual residencia de los PP. Jesuitas. No tiene cargas, está destinado a residencia del Excmo. Sr. Obispo Auxiliar y a Archivo de documentos Diocesanos, y su valor estimativo es de quinientas mil pesetas.

Toledo
206
340
138
24.547

B).- CASA DEL VICARIO, sito en el callejón del Vicario n°3, con una superficie de 280 m. cuadrados. Linderos: derecha, entrando, finca urbana de los hermanos Gallego Barbero, antes de Marín Barbero; izquierda, entrando, casa de Francisco Corral Balmaseda, con la actual finca n°6 del callejón de San Pedro y patio de comunidad de vecinos de finca, a la que dan varias ventanas de esta Casa del Vicario; superficie interior con Viuda de Lorenzo Arandá; frente con el citado callejón del Vicario por donde tiene su entrada. No tiene cargas, y su valor estimativo es de doscientas mil pesetas, estando destinado a vivienda de sacerdotes con cargas pastorales en distintas parroquias de la ciudad.

Segundo: Que careciendo las referidas fincas de título inscrito e inscribible, no se pueden hacer constar las circunstancias 3 y 4 del art. 303 del reglamento de la Ley Hipotecaria:

- a) por no haber constancia alguna de la persona física o moral de quien se adquirieron las fincas;
- b) por no poseer actualmente el título de adquisición ni saberse el modo como en su tiempo fueron adquiridas.

Tercero: Por todo ello, expido el presente, por triplicado, con referencia al citado Inventario, solicitando la inscripción conforme al art. 206 de la Ley Hipotecaria y concordante de su Reglamento

Toledo, 12 de noviembre de 1982

Edo: + Marcelo González Martínez
Cardenal Arz. de Toledo



1.- SITUACIÓN
Calle/Plaza: Callejón Cárcel del Vicario Num. 3

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

2.- INFORMACIÓN

2.1. PROPIETARIO: Arzobispado de Toledo

2.2. EDIFICACIÓN TIPO:

Residencial	
Industrial	
Oficinas	
Comercial	
Deportivos	
Espectáculos	
Sanarios	
Salud	
Cultural	
Religioso	
Edificios Históricos	

2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA:
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 262 m²
OCCUPACIÓN: 452 m²
OCCUPADA: 186 m²
OCUPADA: 56 %

2.4. VACIA: OCUPADA:

2.5. USOS PORMENORIZADOS:

Solar	
Religioso	
Sanitario	
Calle	
Almacén	
Oficinas	
Industria	
Cultural	
Administrativo	
Ofic	
Comercio	
Vivienda	
Solar	

3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICO / URBANÍSTICA

3.1 ENTORNO	Valor Ambiental	
	Integración	
	Relación Alred/Calle	
3.2 VOLUMEN	Alero/Remate	
	Molduras y vistas	
3.3 FACHADAS	Elementos en cubierta	
	Arco	
	Cuerpos Volados/Miradores	
	Acabado	
	Elementos Ornamentales	
	Portada	
	Escalera	
	Carpintería	
3.4 ESPALDOS	Zaguán	
	Patio	
	Galería	
	Elementos Decorativos	
	Escaleras	
3.5 TIPOLOGÍA	Jardín	
	Unifamiliar	
	Colectivo	
	Casa Pato	
	Compacto	
3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN	Fachadas	1
	Estabilidad	2
	Arresto	3
		4
		5*

VALORACIÓN GLOBAL
Edificio de interés ambiental. Buena fábrica.

ELEMENTOS DE INTERÉS
No tiene.

CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

INFORME

Dada la proximidad de la catedral no es de extrañar que esta calle se eligiera como sede de la cárcel que aquella poseía. En qué casa de las actuales pudo estar situada dicha cárcel pero si sabemos que el resto de las viviendas eran también del Cabildo Catedralicio.

En 1778 había aquí 15 casas. Y en la segunda de la acera izquierda estaba la "cárcel". Según esta reseña sería el solar correspondiente a la vivienda número 3 que está realizada en mampostería y ladrillo. Dejó de ser cárcel a fines del s. XIX.

Tiene tipología tipo patio destacando el aparejo toledano de la fachada, con interés ambiental.

CATASTRAL 1/250

C.J. DEL VICARIO

ALZADOS Y PLANTA 1/250

NIVEL DE PROTECCIÓN: P
REFERENCIA CATASTRAL: 26.250
MANZANA 37
PARCELA

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN 1/750

ANEXO III:
**ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA
USO TERCIARIO HOTELERO**

MEMORIA

- DESCRIPCIÓN ACTUACIONES PARA EL NUEVO USO
- SUPERFICIES.
- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL.

PLANOS

- A01: PLANO DE SITUACIÓN.
- A02: ESTADO ACTUAL. PLANTAS
- A03: ESTADO ACTUAL. ALZADO Y SECCIONES.
- A04: ESTADO REFORMADO. PLANTAS.
- A05: ESTADO REFORMADO. ALZADO Y SECCIONES.
- A06: SUPERPOSICIÓN MUROS ESTADO ACTUAL Y REFORMADO.

MEMORIA.

Descripción actuaciones para el nuevo uso.

Para el nuevo uso Terciario Hotelero (y/o Extrahotelero, siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), se realizará una rehabilitación y reforma entera del edificio, puesto que actualmente está en desuso y estado de abandono (ver fotos adjuntas en este anexo).

El Anteproyecto de rehabilitación del inmueble contempla la distribución del mismo en 10 habitaciones (o estudios en su caso), albergando 3 en planta baja, 4 en planta primera y 3 en planta segunda. Una de las habitaciones (o estudios) situada en planta baja es totalmente accesible.

Se ha proyectado un ascensor hidráulico para hacer accesible el inmueble. Dicho ascensor no modifica la fachada principal y no es visible desde la calle.

En la documentación gráfica de este anteproyecto se realiza un estudio de distribución de las plantas del inmueble para albergar el uso hotelero (o "extrahotelero en su caso).

Se mantiene la fisonomía del edificio, conservando y rehabilitando la fachada principal, los muros de carga, la situación del patio interior y las cubiertas. Debido al estado de degradación de los forjados, será necesario la sustitución íntegra de los mismos.

Para el nuevo uso terciario hotelero (y/o "extrahotelero" siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general), se establecen las siguientes condiciones de uso:

- Las obras a realizar en el inmueble mantendrán la fachada principal existente, rehabilitándola.
- Se mantendrá la disposición del patio interior.

En cuanto a las instalaciones:

El edificio actualmente tiene resuelto los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento de manera satisfactoria, conectando con la red municipal.

Superficies.

○ **SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL.**

Las superficies reales del inmueble a rehabilitar y reformar son:

EDIFICIO EXISTENTE	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SÓTANO	112,81 m ² c
PLANTA BAJA	186,94 m ² c
PLANTA PRIMERA	287,51 m ² c
PLANTA SEGUNDA	119,88 m ² c
TOTAL	707,14 m²c

S. CONSTRUIDAS BAJO RASANTE	112,81 m ² c
S. CONSTRUIDAS SOBRE RASANTE	594,33 m ² c

○ **SUPERFICIES ESTADO REHABILITADO.**

Las superficies resultantes de la rehabilitación y adecuación del inmueble para uso de hotelero (y/o extrahotelero siempre que lo permita la normativa del Planeamiento general) son:

EDIFICIO REHABILITADO PARA USO HOTELERO	
CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SÓTANO	112,81 m ² c
PLANTA BAJA	186,94 m ² c
PLANTA PRIMERA	284,38 m ² c
PLANTA SEGUNDA	118,64 m ² c
TOTAL	702,77 m²c

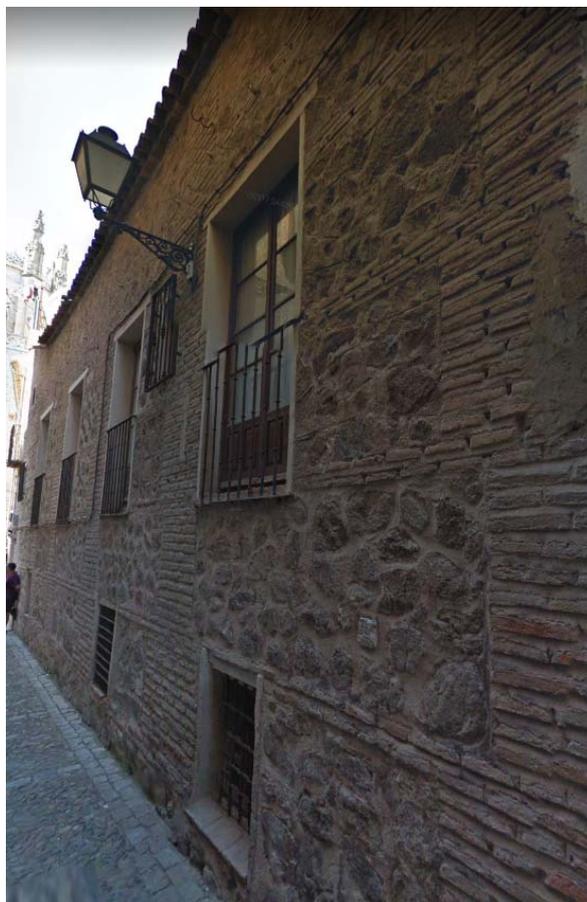
S. CONSTRUIDAS BAJO RASANTE	112,81 m ² c
S. CONSTRUIDAS SOBRE RASANTE	589,96 m ² c

EDIFICIO REHABILITADO PARA USO HOTELERO		
CUADRO DE SUPERFICIES		
PLANTA SÓTANO	S.útil	S. construida
Distribuidor	20,12 m ² c	28,63 m ² c
Almacenamiento y Maquinaria	19,46 m ² c	34,53 m ² c
Salón Social	36,05 m ² c	49,65 m ² c
	75,63 m²c	112,81 m²c
PLANTA BAJA	S.útil	S. construida
Hall- Recepción	13,91 m ² c	29,74 m ² c
Habitación 1	24,53 m ² c	34,46 m ² c
Habitación 2	45,90 m ² c	66,25 m ² c
Habitación 3	41,77 m ² c	59,88 m ² c
	126,11 m²c	186,94 m²c
PLANTA PRIMERA	S.útil	S. construida
Distribuidor	28,92 m ² c	51,03 m ² c
Habitación 4	29,40 m ² c	38,74 m ² c
Habitación 5	46,71 m ² c	61,43 m ² c
Habitación 6	41,31 m ² c	59,12 m ² c
Habitación 7	55,97 m ² c	74,06 m ² c
	202,31 m²c	284,38 m²c
PLANTA SEGUNDA	S.útil	S. construida
Distribuidor	6,69 m ² c	11,55 m ² c
Habitación 8	35,40 m ² c	44,08 m ² c
Habitación 9	21,31 m ² c	28,28 m ² c
Habitación 10	25,23 m ² c	34,73 m ² c
	88,63 m²c	118,64 m²c
TOTAL	417,05 m²c	589,96 m²c

SUPERFICIES EXTERIORES	
Patio (Planta Baja)	12,68 m ²
Terraza instalaciones (Planta 2ª)	14,64 m ²
	27,32 m²

Fotografías del Estado Actual

En las siguientes imágenes se puede apreciar la fachada principal hacia el Callejón del Vicario:



Fotografías del patio interior:



Fotografías estancias interiores:





Fotografías escaleras:



Fotografías catas en techos y paredes:



Fotografías de pasillos perimetrales al patio interior:



Fotografías de las cubiertas:





En Toledo, octubre 2023

El arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, abstract shape.

D. José Germán Marcos Rubinat.