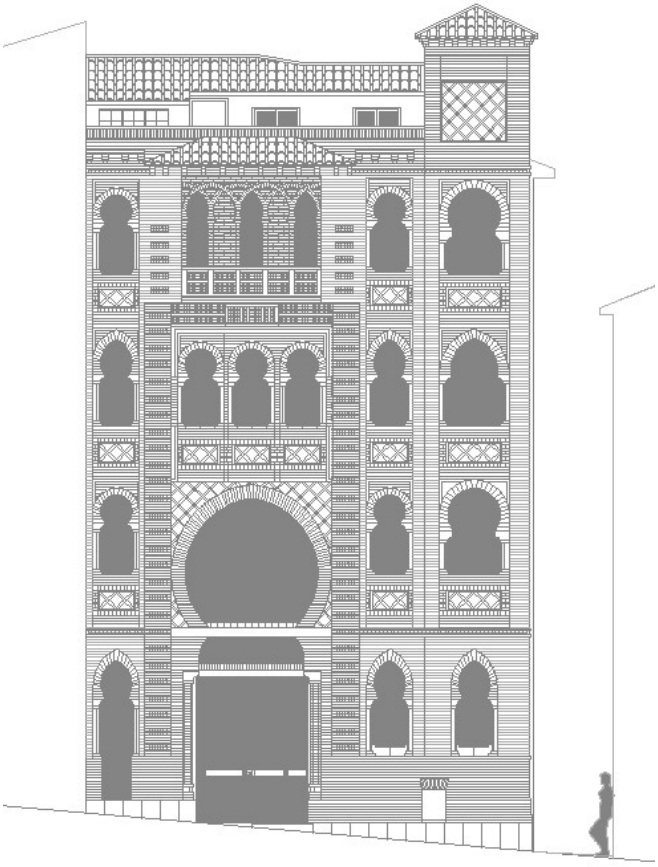
11533 / 2024
Entradas de la Sede
11/03/2024 13:08:50



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PARA CAMBIO DE USO CULTURAL A TERCIARIO COMERCIAL

EDIFICIO ALCÁZAR
CUESTA DEL ALCÁZAR, 9 ESQ. TRAVESÍA DE BARRIO REY
45001-TOLEDO

PROPIEDAD: JOMA SPORT S.A.
ARQUIETCTO: ÓSCAR RODRÍGUEZ VALLADARES 4374 COACM
Fecha: noviembre 2023

Firmado por RODRIGUEZ VALLADARES OSCAR ANTONIO - ***4537** el día 11/03/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

ÓSCAR RODRÍGUEZ VALLADARES
ESTUDIO DE ARQUITECTURA
PL. CIUDAD DE NARA, 2. Oficina 13. 45005_TOLEDO 609 71 60 53 - 606 90 93 15 ovalladares@telefonica.net

CSV: 45071IDDOC23B04FB78D7490C4BBD - https://sede.toledo.es/eAdmin

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
    - 1.1 Generalidades
    - 1.2 Situación y entorno
    - 1.3 Estado actual y memoria histórica
    - 1.4 Descripción general del proyecto.
    - 1.5 Características del Plan especial.
    - 1.6 Condiciones urbanísticas
    - 1.7 Legislación sectorial

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
    - 2.1 Adecuación a la ordenación estructural
    - 2.2 Justificación de la unidad integrada y conectada
    - 2.3 Descripción y justificación de la ordenación detallada.

3. CESIONES E INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO
4. NORMAS URBANÍSTICAS
    - 4.1 Generalidades
    - 4.2 Condiciones de desarrollo
    - 4.3 Superficies
    - 4.4 Usos

5. ANEXOS
    - 5.1 Descripción de la actuación para el nuevo uso.
    - 5.2 Superficies
    - 5.3 Estudio económico

DOCUMENTO II : PLANOS

DOCUMENTO I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Generalidades

Se redacta este documento por encargo de la empresa:

JOMA SPORT S.A. C.I.F. **A45015872**
Domicilio: calle Ramón y Cajal, 134 45512-PORTILLO DE TOLEDO (TOLEDO)

Representante legal: **JOSÉ MANUEL LÓPEZ GONZÁLEZ NIF 03844866W**
domicilio: calle Torre, 21 45512-PORTILLO DE TOLEDO (TOLEDO)

El mismo corresponde con un Plan Especial de Reforma Interior correspondiente al inmueble sito en CUESTA DEL ALCÁZAR, 9 ESQUINA A TRAVESÍA DE BARRIO REY en el suelo urbano del casco histórico de Toledo.
El inmueble se conoce como **Edificio Alcázar.**

El presente documento se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos necesarios para definir las obras a ejecutar para MODIFICAR EL USO ACTUAL (cultural) y GENERAR UN USO TERCIARIO COMERCIAL para la totalidad del inmueble; y obtener, de este modo, los correspondientes permisos y documentos adicionales que permitan llevar a buen término la propuesta definida, según la reglamentación aplicable.

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

En el momento actual, se encuentra en vigor la modificación puntual 28 del PGOU de 1986, aprobada definitivamente por Orden 127/2018 de la Consejería de Fomento (DOCM 28-12- 18 y BOP 11-01-19)

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.

En el título III , capitulo 1º, artículo 3.3. “Implantación o modificación de usos” de dicho PECHT se señala 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.*
> *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.*
> *…*
> *3. El cambio de uso de los equipamientos a uso principal comercial 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.*

Por tanto, se redacta este Plan Especial a raíz de lo mencionado anteriormente.
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, en desuso desde hace ya tiempo, lo que ha está provocando su paulatina degradación, especialmente en patios y terrazas.
Dada su situación privilegiada en el Casco Histórico, **se propone un uso comercial (terciario),** que lo haga sostenible, quedando así asegurado su mantenimiento.

Este documento servirá de base para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con 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 (en adelante TRLOTAU). Así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (en adelante RPLOTAU).

El presente Plan Especial corresponde con un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (en adelante PERIM) de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 39 TRLOTAU:

> *b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24 y establecidas en el Plan de Ordenación Municipal en los correspondientes sectores y ámbitos de planeamiento.*
> *Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, excepto en los supuestos en los que proceda la revisión del Plan de Ordenación Municipal, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento e informe*

preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 38.

El artículo 24.2 establece lo siguiente:

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación

Esta innovación es consecuencia de la modificación de la ordenación detallada prevista en el POM a modificar el uso actual de equipamiento cultural a un uso comercial.

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

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

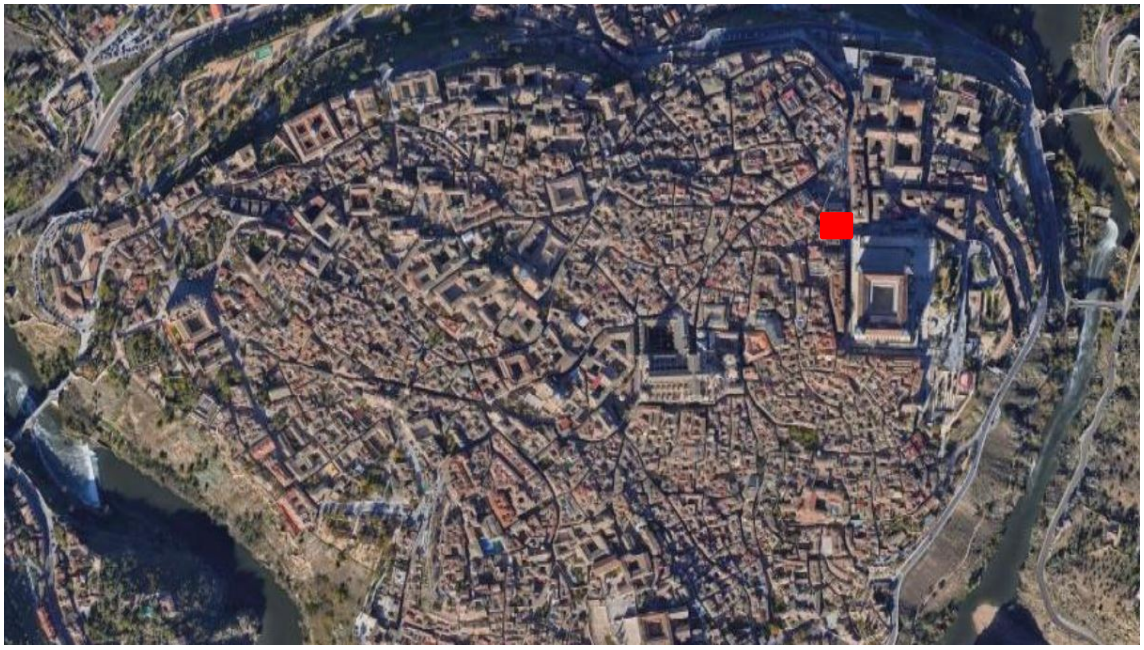
Por este motivo se redacta el presente Plan Especial de Reforma interior de Mejora del Edificio Alcázar.

1.2 Situación y entorno.

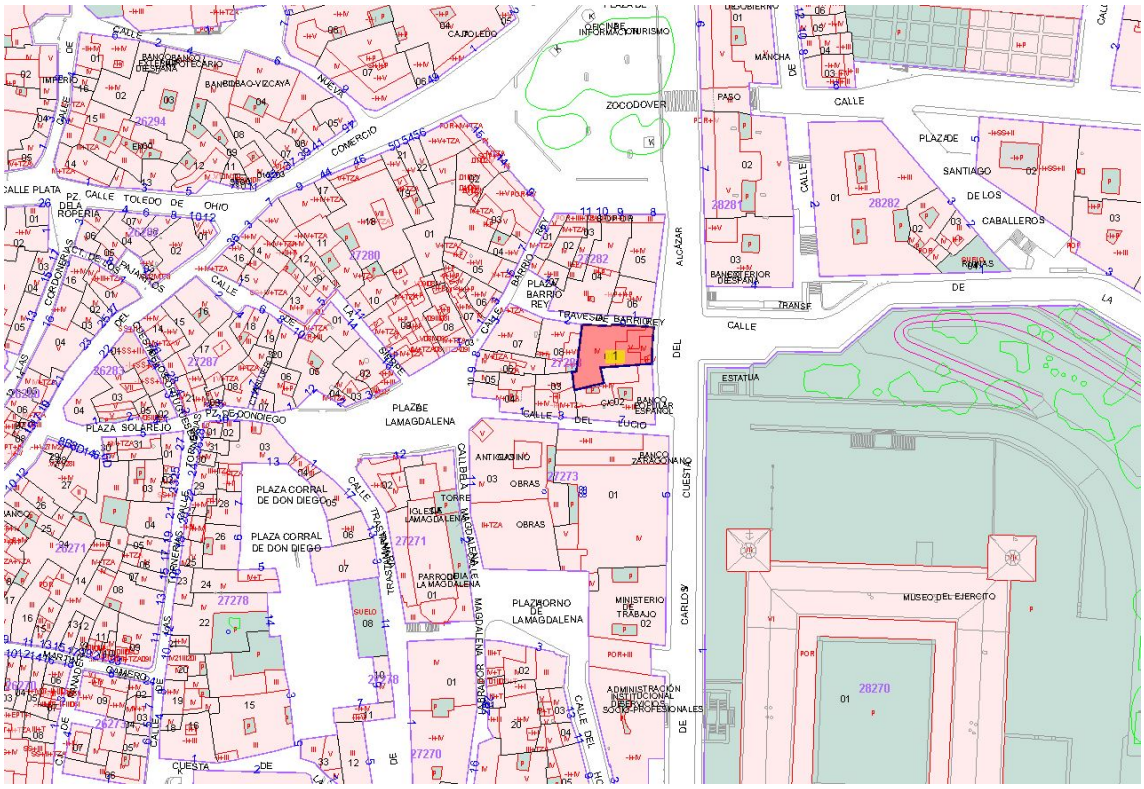
El inmueble objeto de la actuación se encuentra ubicado en la cuesta del Alcázar, muy cerca de la Plaza de Zocodover, en uno de los puntos más céntricos y transitados de la ciudad; está inserto en la trama urbana del casco histórico de la ciudad de Toledo.

Su fachada principal, de ladrillo, muy característica, da a la Cuesta del Alcázar, una calle ancha; está muy próximo al Museo del Ejército y hace esquina con la travesía de Barrio Rey, una calle estrecha a la que presenta su fachada lateral, más convencional, con paramentos revocados, de ladrillo visto y huecos más o menos regulares.
Ocupa la totalidad del solar con un patio en la parte trasera.

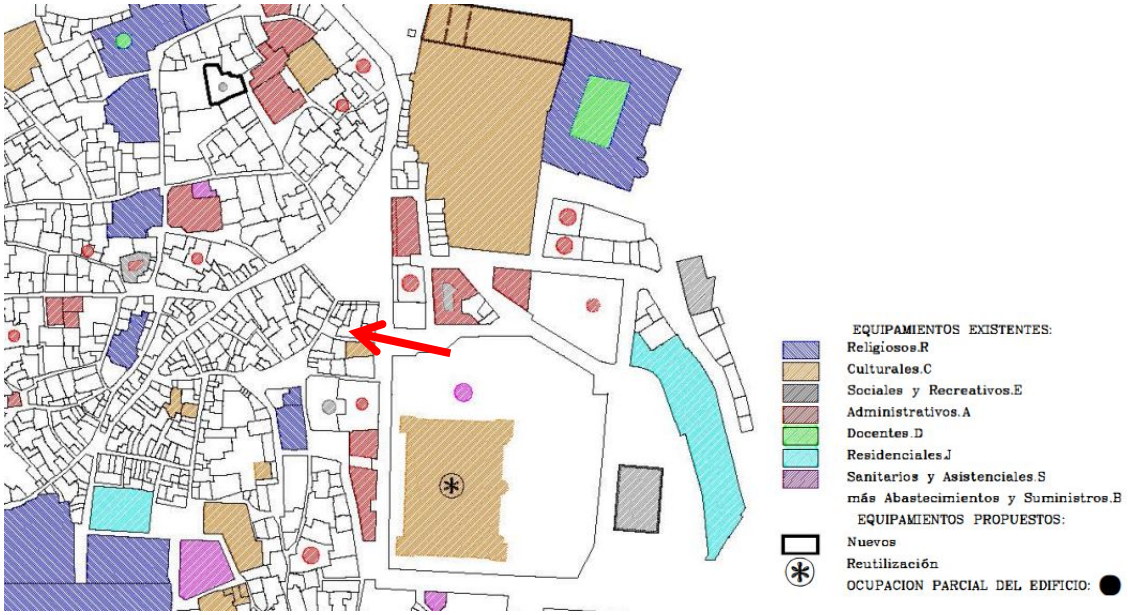
En el entorno podemos encontrar varios edificios con alto valor patrimonial. Se puede decir que se encuentra en el entorno del Alcázar y próximo al ámbito de la Plaza de Zocodover, un lugar emblemático de la ciudad.



Vista aérea del Casco Hitórico con la situación del inmueble.



Plano de situacion castastral



Plano de equipamientos. **Cultural (C)**

Plano de zonificación.

Equipamieto con ocupación total de la parcela.

Plano de sectores monumentales y edificios con valor patrimonial.

Edificio con valor patrimonial. P

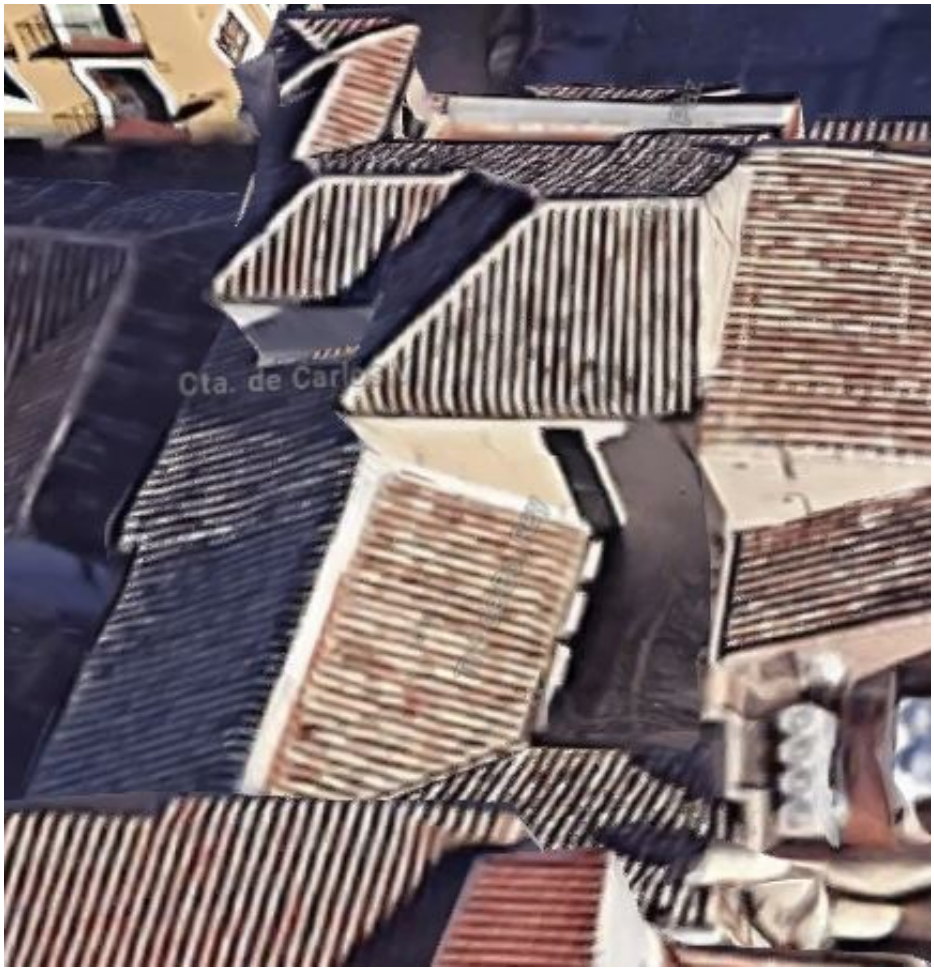
1.3 Estado actual y memoria histórica

El edificio tal y como lo conocemos es fruto de un proyecto de rehabilitación de 1998 redactado por el estudio Otero Arquitectos en colaboración con el Estudio Sánchez Horneros. En la memoria histórica del siguiente apartado se amplía la información sobre el inmueble.

A continuación se describe de forma gráfica (fotografías y planos) el estado actual del inmueble. Algunas de las fotografías (vistas aéreas) han sido obtenidas de aplicaciones públicas disponibles en internet (Google Maps). Las fotografías del interior han sido realizadas durante el año 2023.

Vista este

Vista sur



Vista de las cubiertas desde el oeste

En las siguientes imágenes se aprecian las dos fachadas: a Cuesta del Alcázar y Travesía de Barrio Rey.

En las siguientes imágenes se muestra aspectos representativos del interior del inmueble, sus terrazas y patio con comentarios sobre las zonas fotografiadas.

Entrada al edificio y aspecto de la escalera

Imágenes del interior de las plantas

Aspecto del patio trasero y terraza interior.

Terraza delantera exterior y sótano.

Planos de estado actual

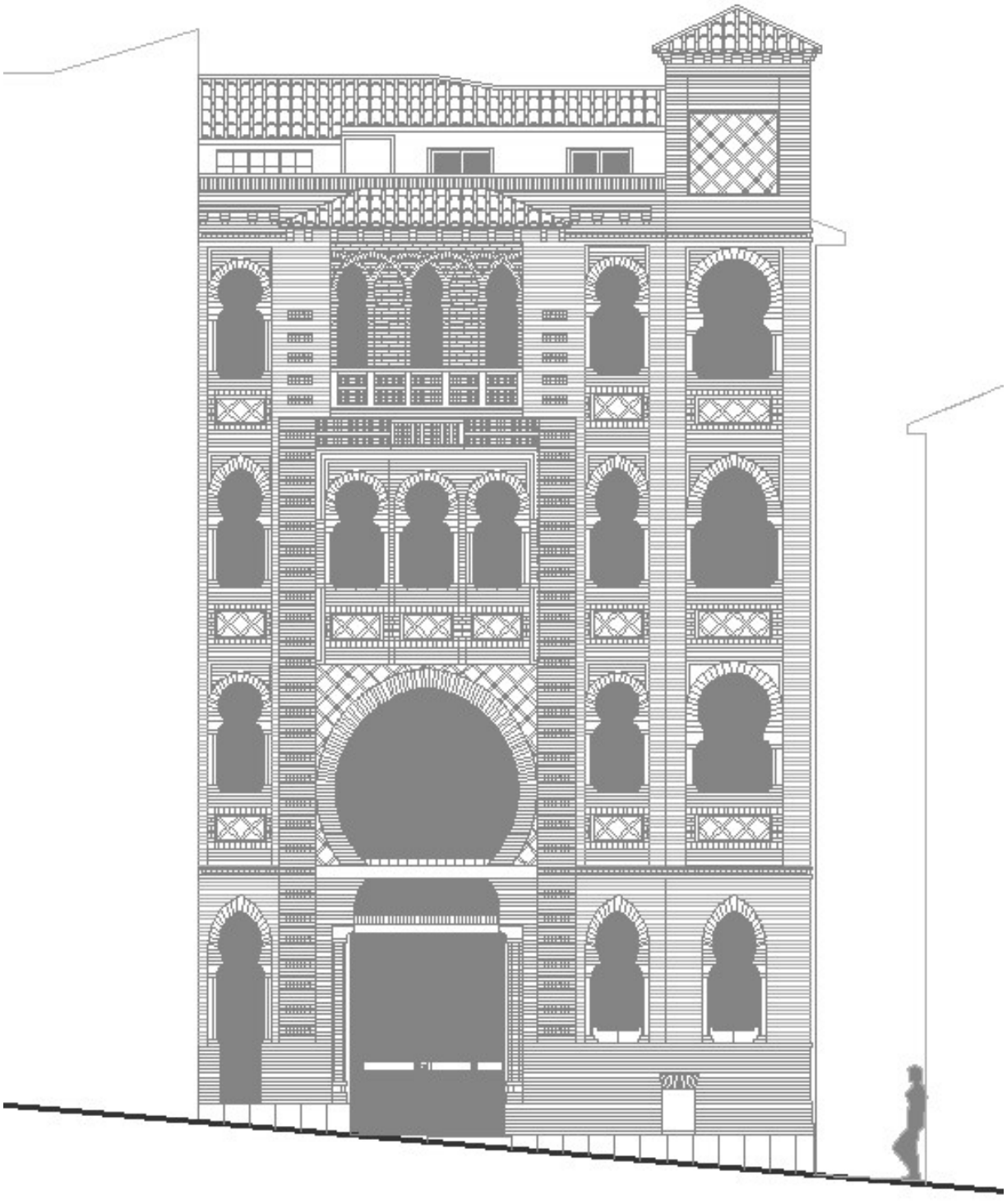
El edificio se compone de planta sótano, planta baja , planta primera, planta segunda, planta tercera y planta ático.

Actualmente las plantas están divididas para uso administrativo (despachos, oficinas y dependencias relativas al uso) de la siguiente manera:

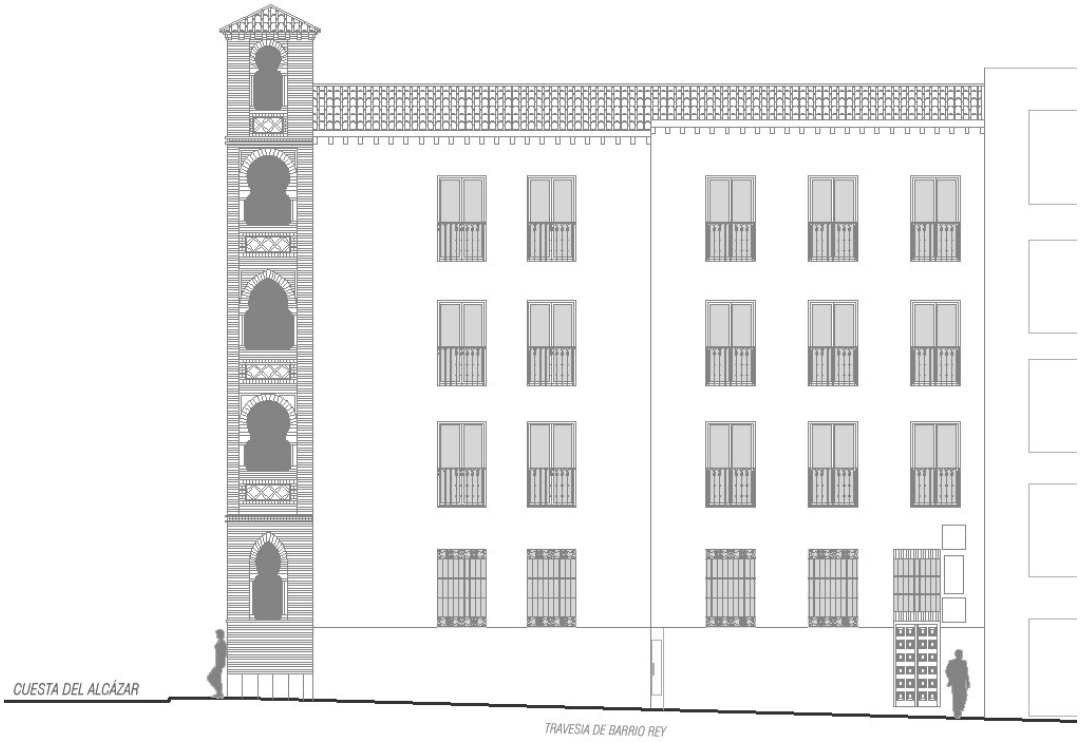
CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M^2)	TOTAL SOBRE RASANTE (M^2)	ALTURA PLANTA
SÓTANO	2728301VK1122H0001PZ	59.00		-1
BAJA	2728301VK1122H0002AX	239.00		0
PRIMERA	2728301VK1122H0003SM	236.00		1
SEGUNDA	2728301VK1122H0004DQ	235.00		2
TERCERA	2728301VK1122H0005FW	235.00		3
ÁTICO	2728301VK1122H0006GE	36.00		4
	TOTAL	**940.00**	**881.00**	
		SUPERFICIE DE SOLAR		**233.00 m^2**

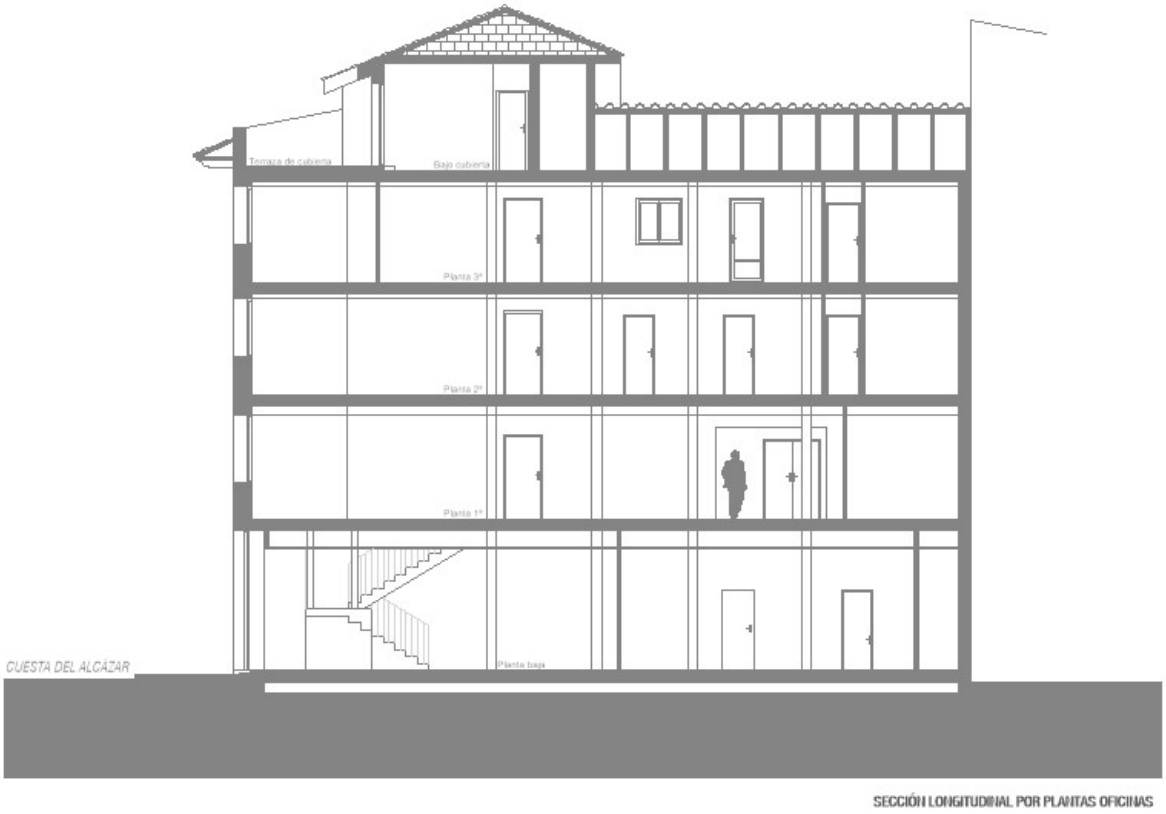
Estado actual. Alzados



Alzado a la Cuesta del Alcázar

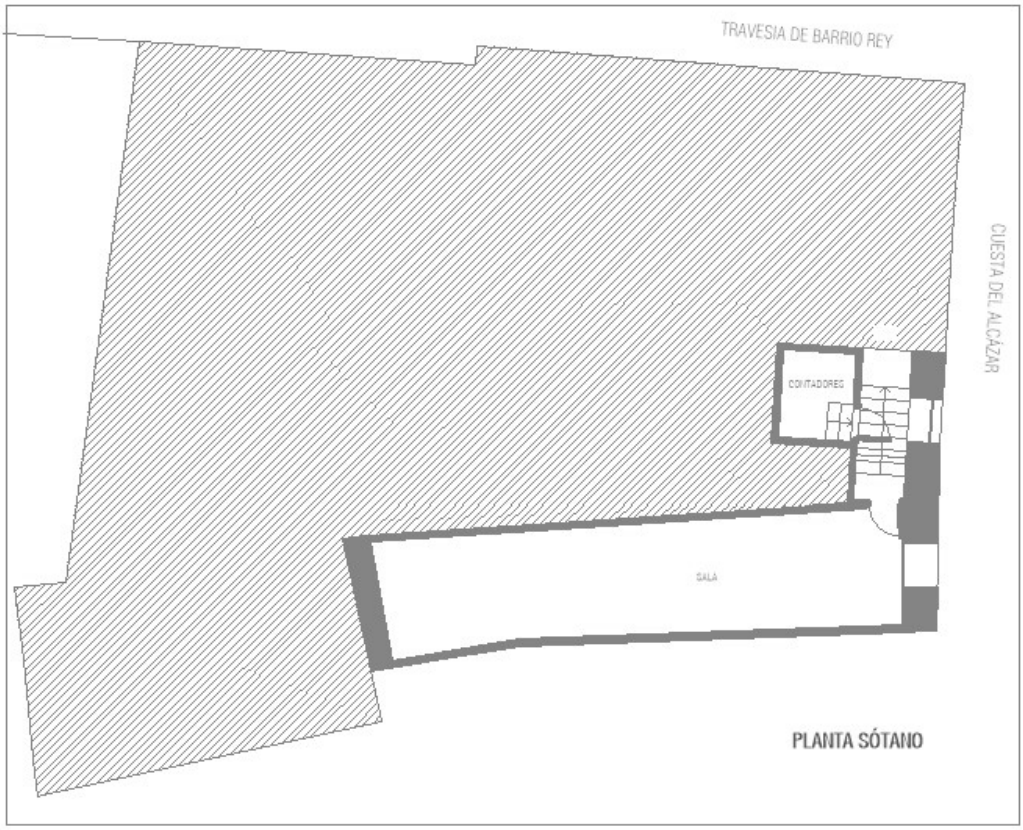


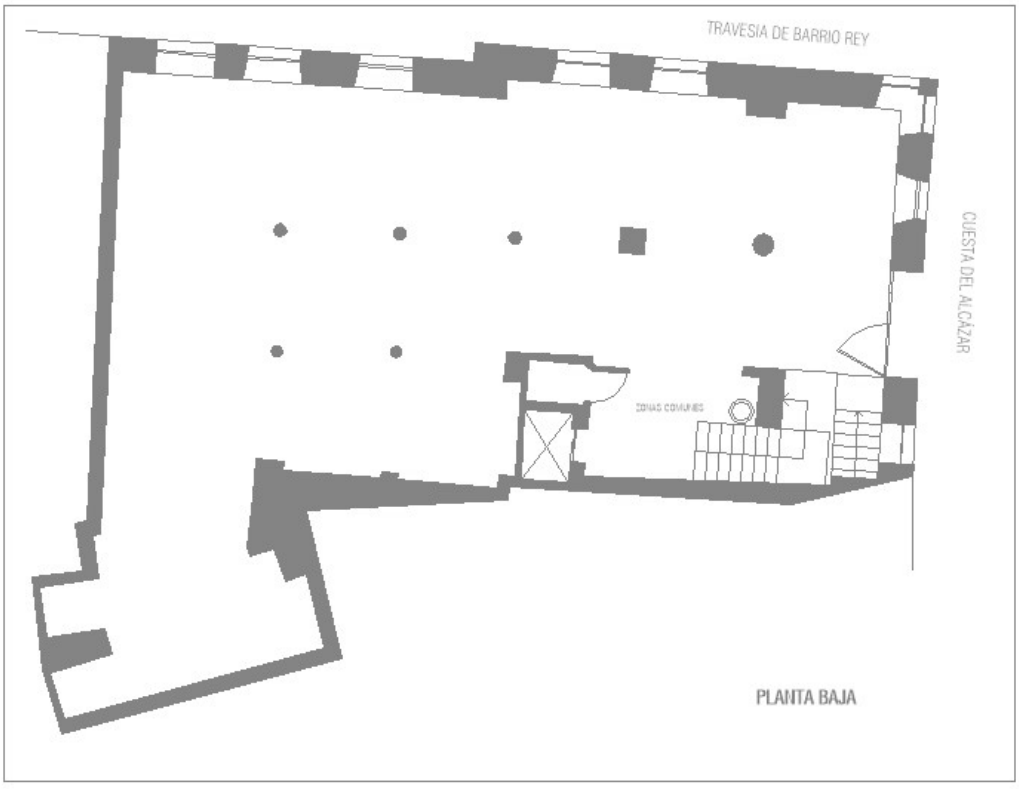
Alzado a travesía de Barrio Rey

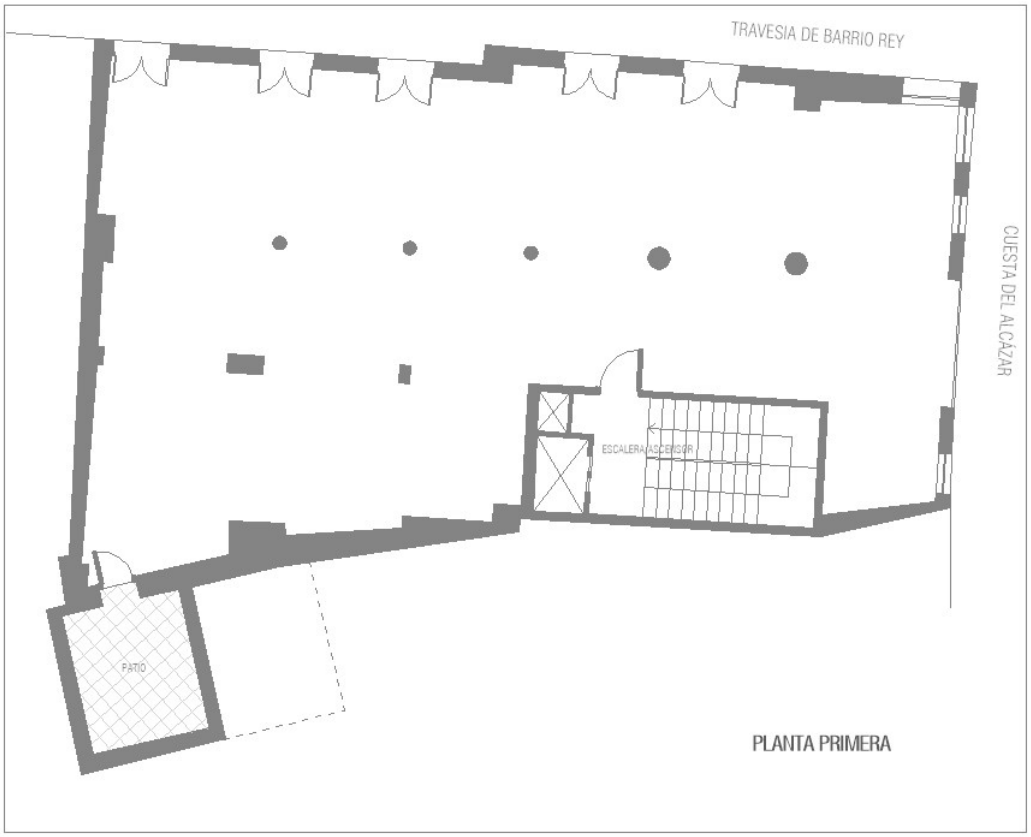


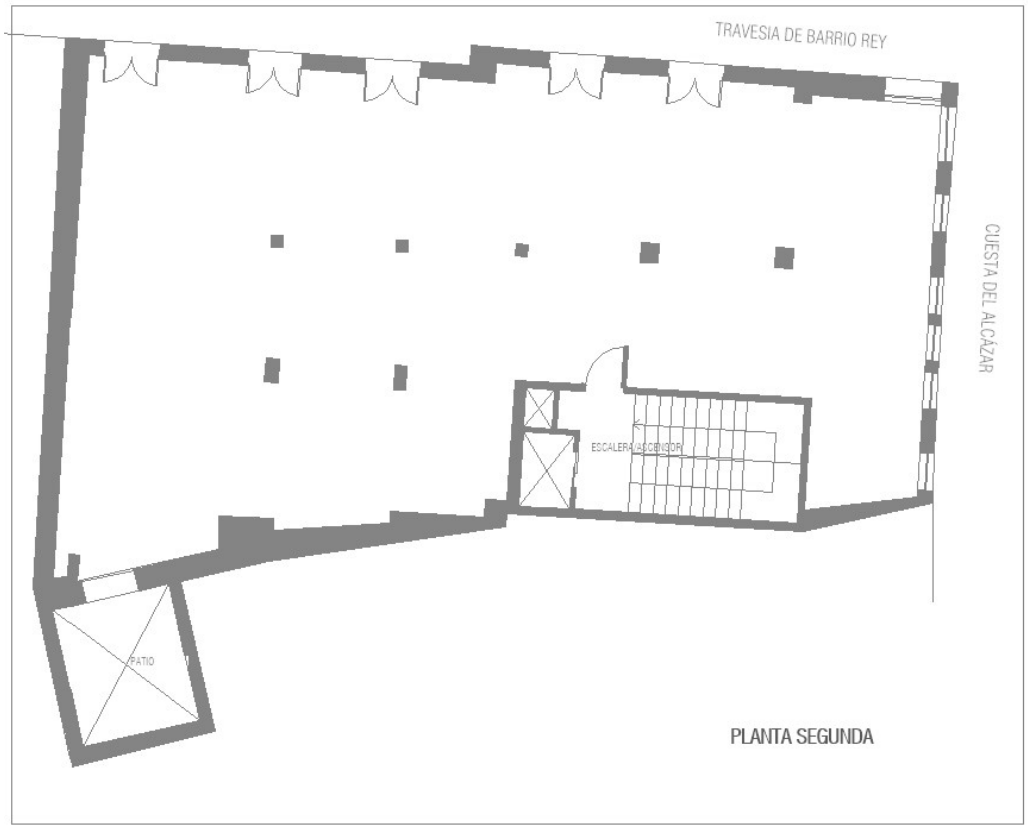
Sección longitudinal por planta de oficinas.

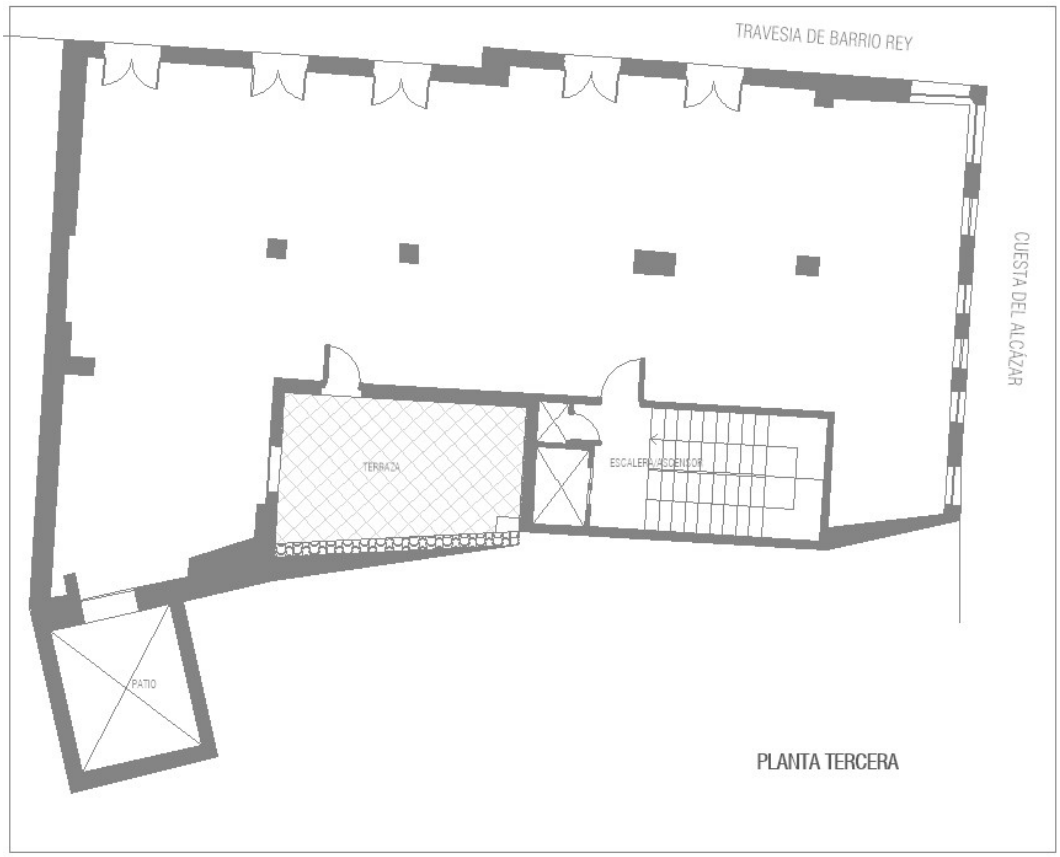
Plantas, estado actual.

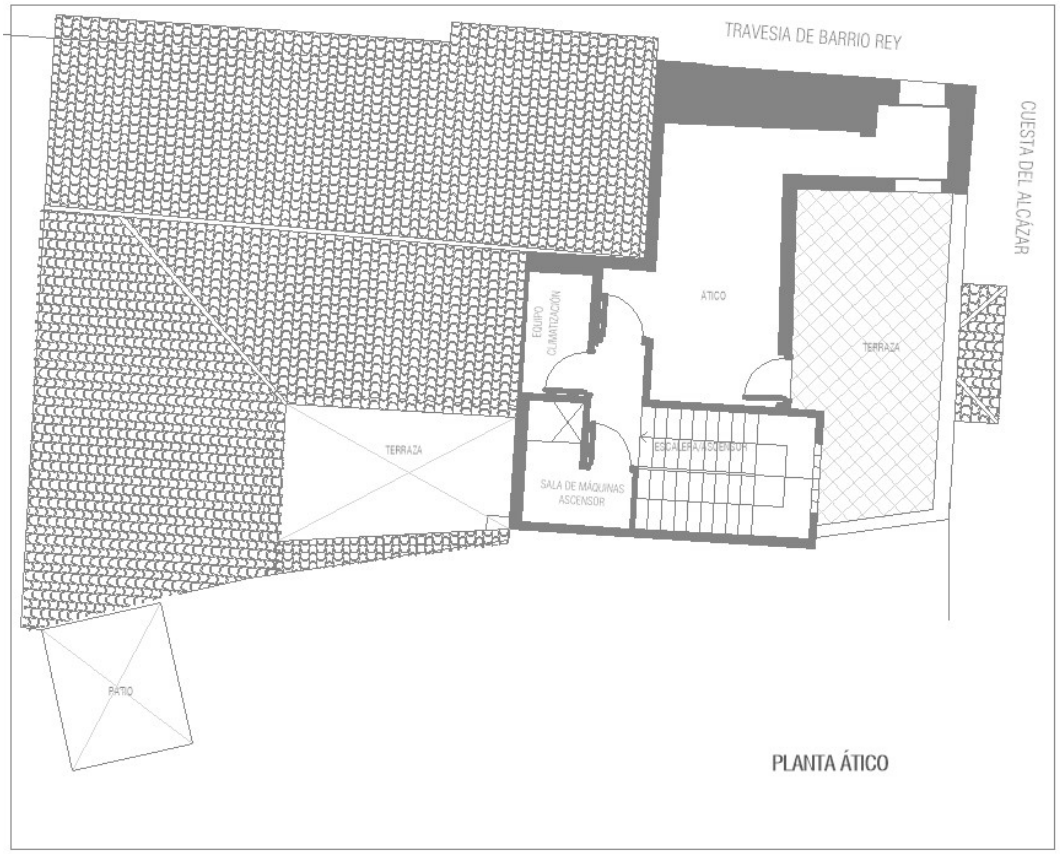


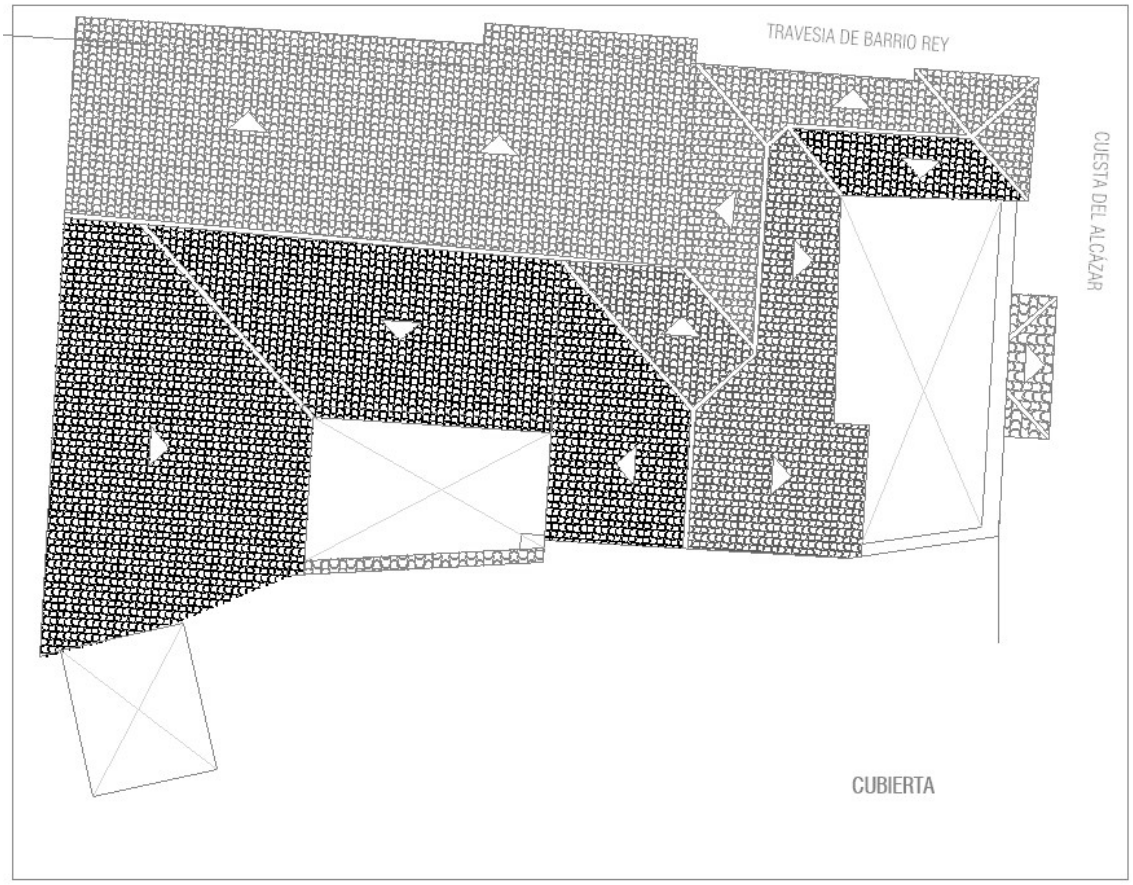



TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
ESCALERA/ASCENSOR
PATIO
PLANTA PRIMERA


TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
ESCALERA/ASCENSOR
PATIO
PLANTA SEGUNDA

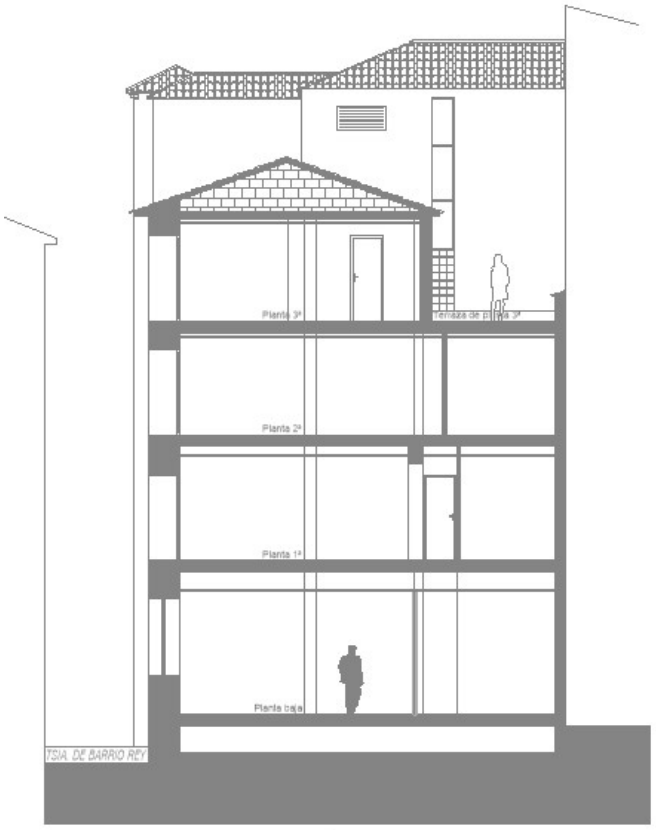

TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
TERRAZA
ESCALERA/ASCENSOR
PATIO
PLANTA TERCERA


TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
EQUIPO CLIMATIZACIÓN
ÁTICO
TERRAZA
TERRAZA
ESCALERA/ASCENSOR
SALA DE MÁQUINAS ASCENSOR
PATIO
PLANTA ÁTICO

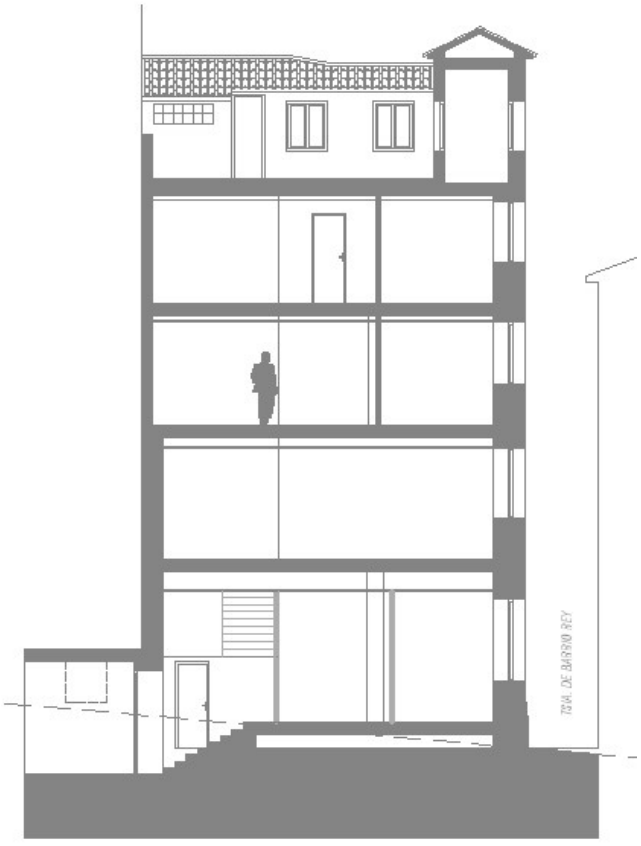


Secciones, estado actual

SECCIÓN LONGITUDINAL POR ASCENSOR TERRAZAS



SECCIÓN TRNASVERSAL POR TERRAZA DE PLANTA TERCERA



SECCIÓN TRNASVERSAL POR TERRAZA DE CUBIERTA

MEMORIA HISTÓRICA SOBRE EL EDIFICIO "ALCÁZAR".
CUESTA DEL ALCÁZAR, Nº 8, TOLEDO.

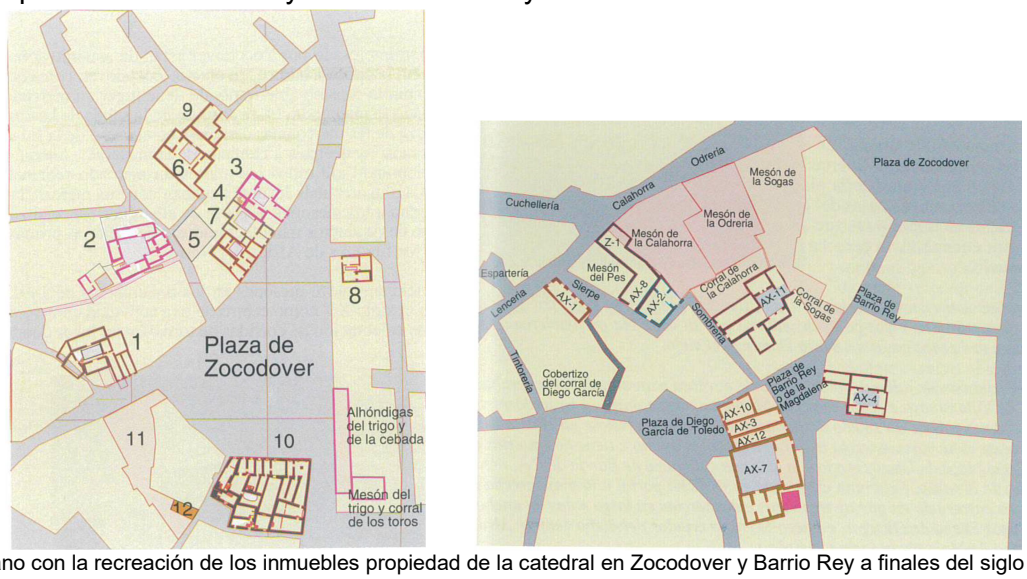
Por Bienvenido Maquedano Carrasco, Doctor en historia.

El edificio Alcázar ocupa una parcela rectangular en esquina que ofrece su fachada principal a la Cuesta del Alcázar y la secundaria, más alargada, a la Travesía de Barrio Rey. La ficha del Catálogo del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo apunta que se trata de una construcción de principios del siglo XX y destaca las cualidades estéticas de su portada de ladrillo, de estilo neomudéjar, otorgándole un nivel de protección P.

Pese a lo llamativa que resulta su fachada neomudéjar desarrollada en cuatro plantas, no ha despertado el interés de los historiadores del arte, lo que se traduce en un vacío llamativo en la literatura especializada, tal vez porque resulta difícil seguirle la pista en la documentación de archivo. La pequeña excepción la encarna una reciente publicación sobre la arquitectura neomudéjar en la ciudad de Toledo, que la ubica en el número 6 de la Cuesta del Alcázar y apunta que probablemente es posterior a 1920 y que "posiblemente su primer uso fue para hostelería", destacando como "un detalle avanzadamente modernista el hecho de que en el hueco del arco de la portada se integra un balcón del piso primero (…) en la variedad y la audacia tenemos unas notas que lo podrían enmarcar en un modernismo arabizante".[1]

El origen del nombre "Barrio Rey" de su calle lateral parece que se debe a la existencia de numerosas tiendas y casas ubicadas en los alrededores del Alcázar que eran conocidas como "Arrabal del Rey"; mesones y bodegones, guarnicionerías, estereros y zapateros constituían el ecosistema vital de este espacio.

El arquitecto e historiador Jean Passini se ha ocupado de la identificación de numerosos inmuebles del Toledo del siglo XV, a partir de la transposición de la documentación histórica de archivo al parcelario urbano. Aunque ninguna de sus abundantes publicaciones refleja el edificio "Alcázar" o la manzana que lo comprende, sí aporta interesantes datos sobre la tipología de viviendas y comercios en el entorno de la plaza de Zocodover y del barrio del Rey:



Plano con la recreación de los inmuebles propiedad de la catedral en Zocodover y Barrio Rey a finales del siglo XV

[1] BARAJAS OCAÑA, Ana Isabel: La arquitectura neomudéjar en la ciudad de Toledo. Toledo, Ledoria, 2023, pp.84-85.

(Jean Passini, 2004)

En el área de Zocodover se mencionan nueve mesones en 1491-1492.[2] Por su proximidad al edificio "Alcázar", separada por la travesía de Barrio Rey, nos resulta especialmente interesante la manzana sur de la plaza de Zocodover. Passini sostiene que a finales del siglo XV las parcelas de esta manzana eran irregulares, hecho que atribuye a que algunas de ellas habían sido mesón antes de 1492, y que la manzana actual tiene sus orígenes en una remodelación del siglo XVIII:[3] hacia 1450 un gran incendio afectó a varias casas en el ángulo de la calle que va al Alcázar y se volvieron a hacer de nueva planta.[4]

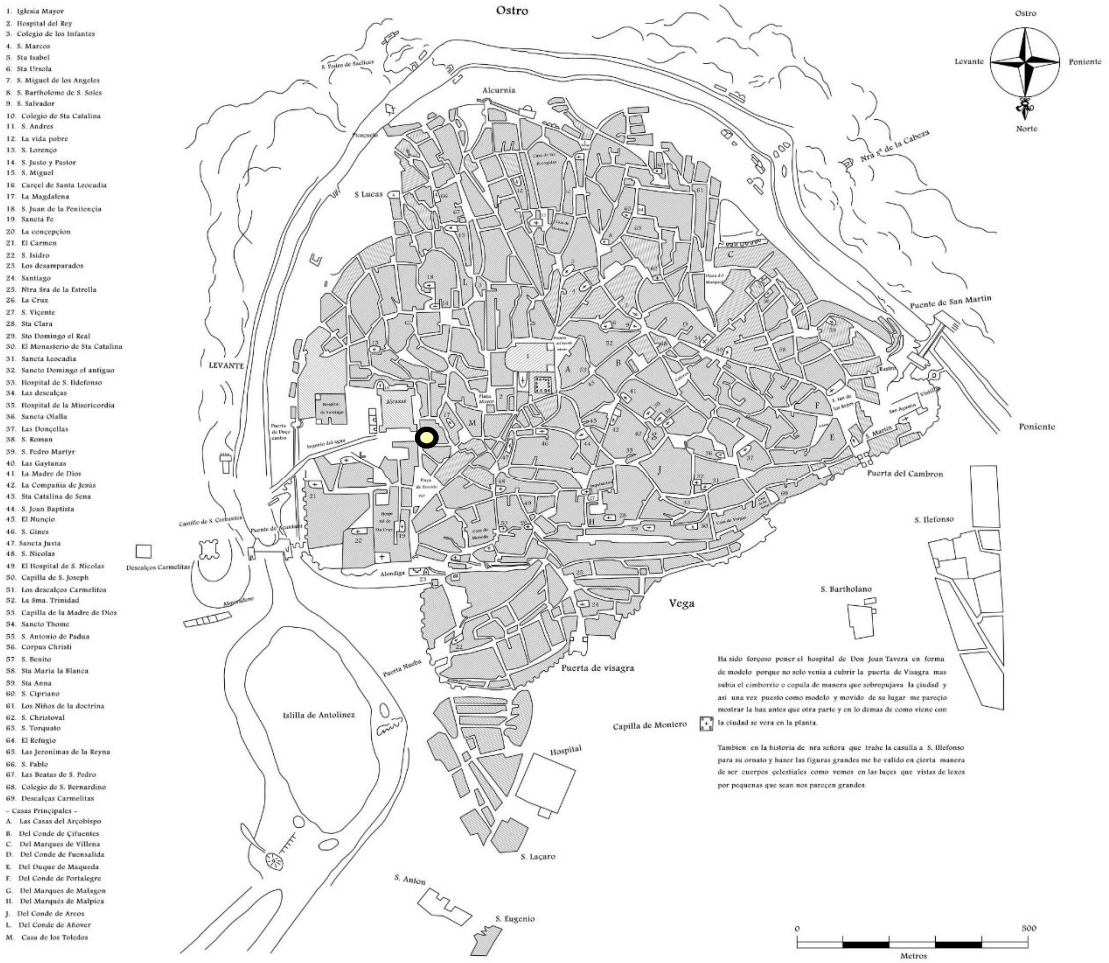
En 1576 el barrio seguía siendo eminentemente comercial, citándose la existencia de "pasteleros y bodegoneros, mesoneros y taberneros", tradición comercial que continúa en la actualidad.[5]

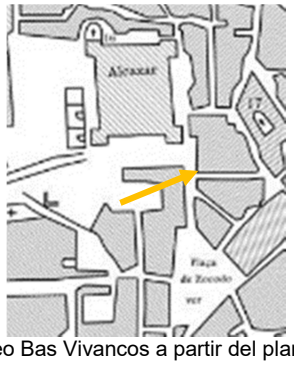
Por lo que respecta a la Cuesta del Alcázar, también conocida como Cuesta de Carlos V, el historiador Julio Porres Martín-Cleto[6] señala que es una de las calles más antiguas de la ciudad, surgida de la necesidad de crear un espacio de separación seguro entre la antigua alcazaba y el resto de la medina. A estas razones militares se achaca el hecho de que la calle sólo cuente con viviendas en la acera de los pares. La referencia documental más antigua a esta calle se remonta al año 1177, fecha en la que el conde don Nuño y su esposa doña Teresa donan a la catedral una casa "que sunt iuxta Alcazar in Zokadoue", con el fin de dotar un altar erigido por los donantes en la catedral.[7]

En 1585 y 1589, sendos incendios quemaron Zocodover y afectaron a las casas de esta calle, cuya reparación será acometida por orden de Felipe II y siguiendo las trazas de Juan de Herrera. El nuevo proyecto de recuperación urbana modificó el aspecto exterior de las casas y produjo un nuevo alineamiento, pero aún se conservan los sótanos medievales de las viviendas que se ofrecen a la travesía de Barrio Rey.

La primera representación gráfica de la manzana del edificio objeto de esta memoria se encuentra en el plano del Greco del año 1610:

[2] PASSINI, Jean: Casas y casas principales urbanas. El espacio doméstico de Toledo a fines de la Edad Media. Toledo, Universidad de Castilla – La Mancha, 2004, p. 203.
[3] Ibidem, pp.228-229.
[4] Ibidem, pp. 226-227. "… las casas que se fizieron nuevas en çocadove al esquina de la calle que va al Alcaçar…"
[5] PORRES MARTÍN-CLETO, Julio: Las calles de Toledo, pp. 176-179.
[6] Ibidem, pp. 176-179.
[7] Ibidem, p. 75.





1610. Cesáreo Bas Vivancos a partir del plano del Greco.

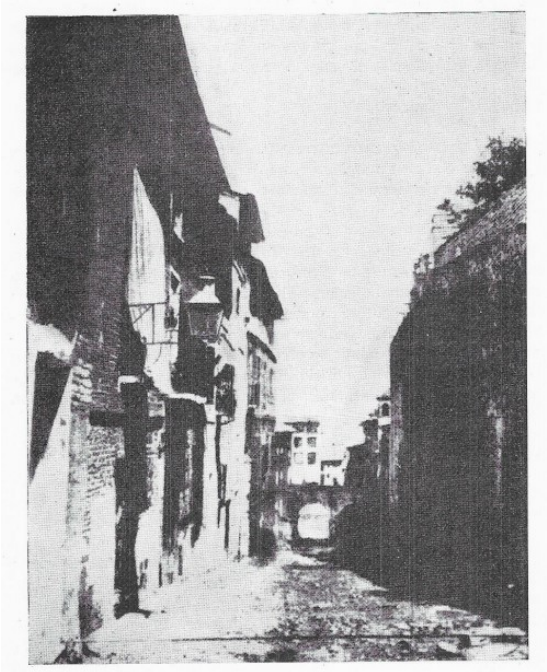
En el plano trazado por José Arroyo Palomeque en el año 1720 se ven claramente los arcos que hacían de transición entre la plaza de Zocodover y la Cuesta del Alcázar, así como la existencia del callejón de Barrio Rey. Lo detallado del dibujo nos permite apreciar que el espacio ocupado en la actualidad por el edificio “Alcázar” formaba parte de una manzana integrada por pequeñas casas de escaso fondo que generaban amplios patios interiores.

Detalle del plano de José Arroyo Palomeque (1720).

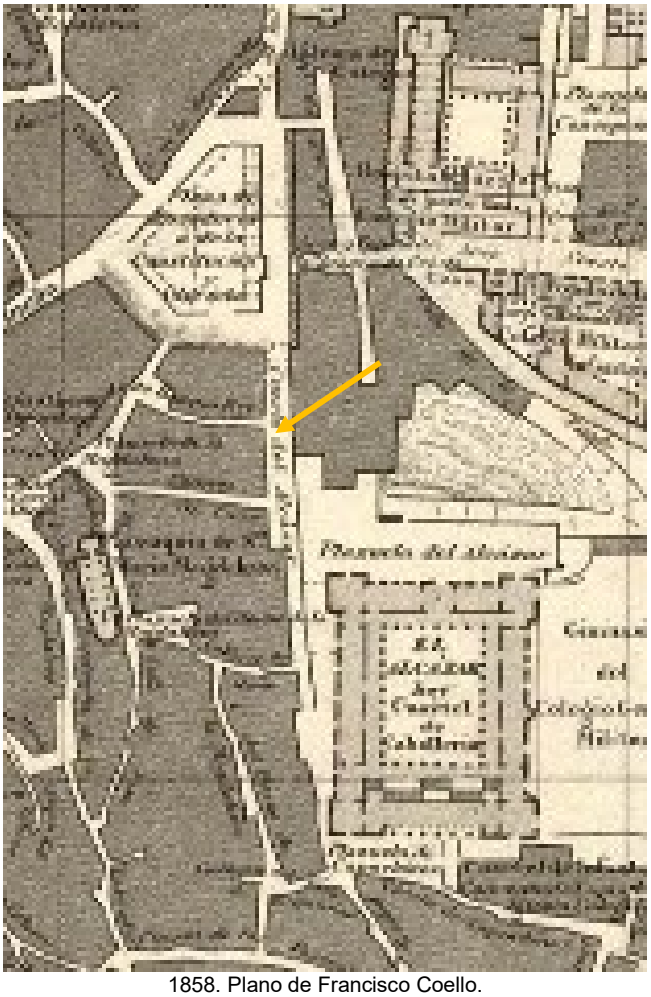
En 1776-1778 los alarifes municipales describen la calle dividida en dos sectores: uno que “desde los Arcos de Zocodover va a el Alcázar” y otro que desde la llamada “Bola del Alcázar” llega hasta el convento de Capuchinos. En total se relacionan veinticinco casas: las veinte del primer sector correspondían a la parroquia de la Magdalena, y las restantes a San Miguel, separándose ambos territorios parroquiales por el llamado “Callejón del Horno”. Una de estas casas servía de cuartel de la bandera de Dragones de la Reina; otra era mesón; en una se guardaba el “estanco de la pólvora”, y la última era la Real Aduana, habitada por su alcaide don Nicolás Ortiz.[8]

Hasta el último tercio del siglo XIX se accedía a esta calle desde Zocodover bajo una doble puerta de arco de ladrillo, que ha dejado constancia en la planimetría histórica y alguna vieja fotografía, y que fue derribada tras acuerdo municipal de 25 de junio de 1864. Al comparar los planos de Coello de 1858, y Rey Pastor de 1926, se aprecia una ampliación del comienzo de la calle que, probablemente, se ejecutó al derribar los arcos.[9]

[8] PORRES MARTÍN-CLETO, Julio: Ob. cit., p. 75.
[9] Ibidem, p. 76.



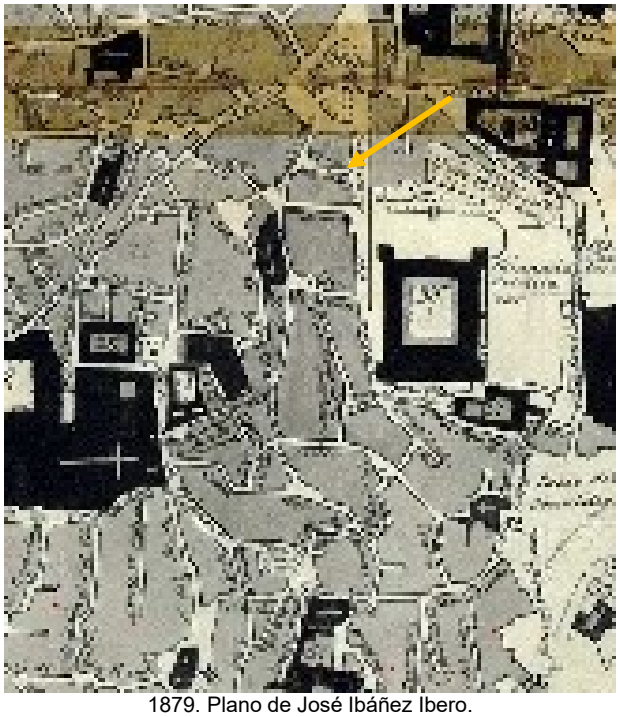
Cuesta del Alcázar a mediados del siglo XIX, con los arcos al fondo.

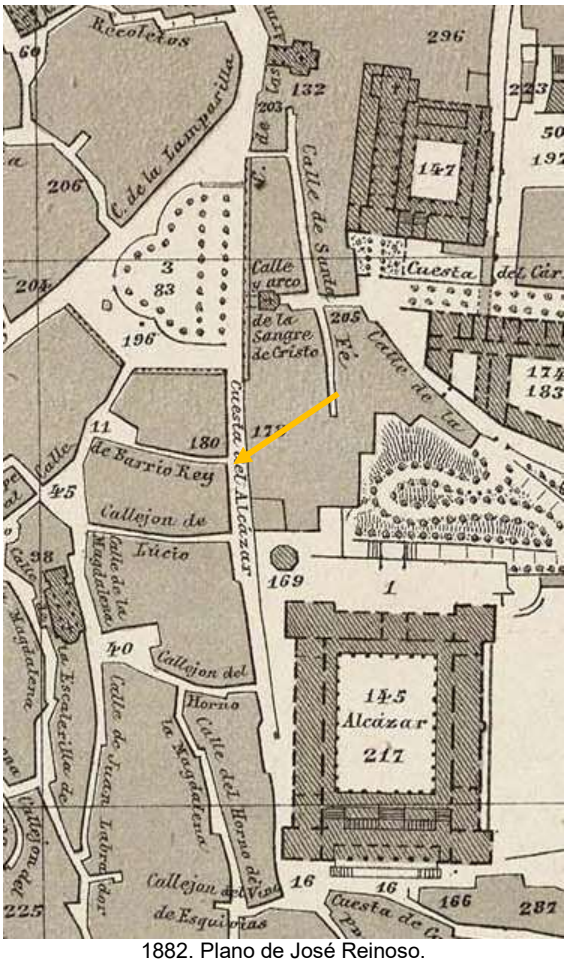


1858. Plano de Francisco Coello.

En el nomenclátor de 1864 se legaliza el tradicional nombre de “Cuesta del Alcázar”, que luego se convirtió en “Cuesta de Carlos V”. En 1931 se renombró como “Calle de Fermín Galán”, para recuperar el inicial en 1936, año en el que fueron incendiadas la mayor parte de las casas para despejar el entorno del Alcázar, que estaba sometido a asedio.

Fachadas antiguas de Zocodover. Rafael Garcón (1863-1923)


1879. Plano de José Ibáñez Ibero.



1882. Plano de José Reinoso.

El 30 de mayo de 1904, el edificio era una fonda propiedad de Marcelino Fernández Martín, quien se la había comprado a Ildefonsa Gómez y Palomo por 15.000 pesetas. Constaba de 818 m2, con cuatro habitaciones en la planta baja y un total de 24 habitaciones en toda la casa. Se estimaba que podría rentar 1000 pesetas, pero no rentaba nada porque la tenía a su servicio.

Detalle del plano de 1909.

El 10 de abril de 1913, el arquitecto Álvaro González Saz examinó la escritura de compraventa otorgada por Ildefonsa Gómez y Palomo a favor de Marcelino Fernández y Martín el 24 de julio de 1903, presentada por Buenaventura Riesco en calidad de encargado de la finca. De dicha comprobación se ratifican los datos de superficie de 1904 y se dice que se usa como casa fonda. Toda la finca estaba arrendada por los inquilinos Salvador Vila y hermanos por contrato de 13 de diciembre de 1912 y renta anual de 2880 pesetas. Girada inspección ocular el 12 de noviembre, el arquitecto certifica 800,21 m2 de superficie edificada y 17.79 m2 de superficie descubierta. Incluimos la descripción por su interés:

"Construcción: Antigua en mediano estado de conservación. Consta de cuatro plantas, azotea y sótano. Planta baja, portal escalera, patio cubierto de cristales, dos habitaciones bajando unos escalones, un cuarto y cocinas, otro cuarto con fregadero, y un dormitorio. Planta entresuelo, dos habitaciones y un cuartito. Planta principal, recibimiento, pasillo, doce habitaciones y un cuartito en el hueco de la escalera. Planta segunda, pasillo y quince habitaciones, los suelos en toda la finca son unos entramados, otros de baldosín y otros de ladrillo, paredes blanqueadas y techos de regular altura."[10]

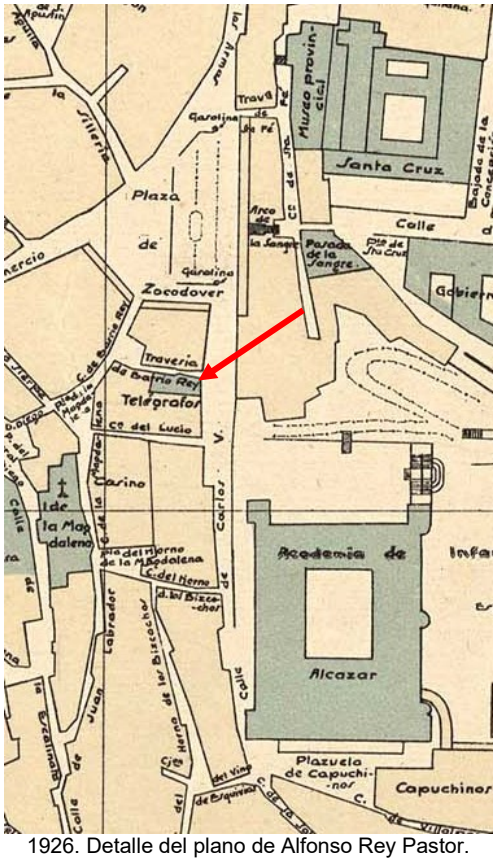
Plano de localización catastral, hacia 1913.

El 18 de abril de 1914, Eugenio Ortiz Pedraza, vecino de Toledo, presenta a la Administración de Contribuciones la compra de una casa sita en Cuesta del Alcázar, nº 33 antiguo y nº 8 moderno, que "Linda por la derecha entrando con el Callejón del Cristo de la Buena Muerte a que hace esquina, izquierda con casa de Yldefonsa Gómez señalada con los números 32 antiguo y 10 moderno y espalda con casa de los

[10] AHPTO, 15277, Registro fiscal.

herederos de Francisco Candelas nº 2 moderno, ocupa una superficie de 818 metros cuadrados". La había comprado por 22.000 pesetas a Marcelino Fernández Martín el 20 de diciembre de 1907, según escritura otorgada por Juan Moreno Esteban.[11]

En el plano de Alfonso Rey Pastor, del año 1926, el edificio ya aparece diferenciado claramente y sombreado con el color con el que el arquitecto distingue a los edificios de interés histórico o públicos e identificado como "Telégrafos". Es la fecha más antigua en la que la parcela aparece claramente configurada tal y como ha llegado a nuestros días.



1926. Detalle del plano de Alfonso Rey Pastor.

Tras múltiples cambios de sede, en enero de 1918 se trasladó la oficina de Telégrafos desde la calle Alfonso XII a la Cuesta del Alcázar, "en el edificio que ocupaba el Hotel París", donde estuvo hasta el año 1933, fecha en la que se inauguró el nuevo edificio de la calle de la Plata.[12]

El periódico El Castellano, en 1920, describe de este modo el lugar:

Telégrafos es un patio obscuro, doblemente encristalado, de una casa de vecindad, más o menos bonita en apariencia exterda (sic); sin ventilación alguna, si no hemos de considerar tales las dos puertas que a su fondo, frontera la una a la otra, dan respectivamente a un callejón angosto, de menos de un metro de anchura, que envía su aire infecto a través de un sótano impregnado de humedades, o a un patinillo en cuadro, alto como la esperanza y estrecho como la miseria.

Por aquí, solamente por y por la puerta de entrada, llega el aire a la tenebrosa

[11] AHPTO, 15277.

[12] CERRO MALAGÓN, Manuel del: "La Casa de Correos y Telégrafos cumple 90 años", ABC, 14-03-2023. https://www.abc.es/noticias/casa-correos-telegrafos-toledo-cumple-anos-20230314190626-nt.html

oficina donde trabajan como gnomos -como héroes luchando contra los bacilos como cucarachas- los por tantos títulos beneméritos telegrafistas.

Pero llega el invierno, y hay que cerrar las puertas, por donde, ya que no aire puro, se cuelan tumultuosamente las pulmonías, y allí queda confinado el aire respirado ciento y mil veces por aquellos *funcionarios que, día y noche, relevándose, trabajan en tan inhumanas condiciones.*[13]

El 2 de julio de 1934, José González García, con domicilio en C/ Real nº 13, solicitó licencia municipal: "…teniendo necesidad de revocar el zócalo de la fachada de la casa Cuesta del Alcázar nº 8: "Telégrafos" por la parte del Callejón o Travesía de dicha calle … para ejecutar dicha obra la cual consiste en un metro y medio de altufa, por la línea que la fachada tgenga por dicho callejón".[14]

El 27 de junio de 1936, Loreto Ortiz Esparraguera presenta testamentaría en la que se refleja el inmueble que nos ocupa, heredado de su padre el 19 de marzo de de 1934. El edificio estaba valorado en 52.000 pesetas y tenía como arrendataria a la Delegación del Trabajo.[15]

Durante el asedio al Alcázar en 1936, la mayor parte de las viviendas próximas fueron incendiadas o derribadas, pero parece que el edificio sobrevivió milagrosamente a la destrucción.

Fotografía del estado de Zocodover y el Alcázar tras la Guerra Civil.

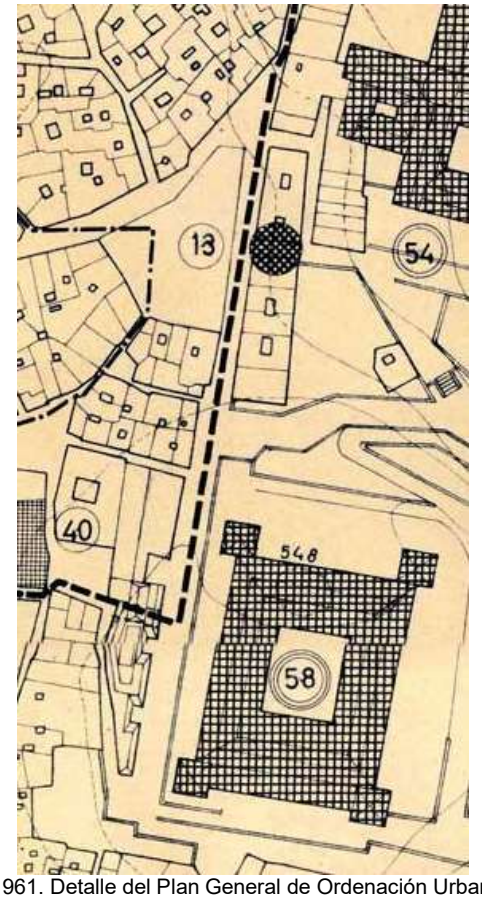
El 16 de diciembre de 1939, Loreto Ortiz, con domicilio en calle Real nº 18, solicita licencia municipal para revocar la fachada de su casa de la Cuesta del Alcázar nº 8. Flaviano Rey de Viñas, arquitecto municipal, informa favorablemente puntualizando que debía "…tener las mismas características de color que el revoco actual". [16]

[13] *La Casa de Correos y Telégrafos, por decoro y humanidad*, en El Castellano, año XXII, nº 497, Toledo, 2 de octubre de 1920.
[14] AMTO, Obras, 6136.
[15] Ibidem.
[16] AMTO, Obras, 6141. Debe referirse a la fachada de la Travesía de Barrio Rey.

El 1 de mayo de 1941, Loreto Ortiz abona la contribución territorial urbana, valorándose el inmueble en 54.000 pesetas.[17] La Delegación Provincial de Trabajo le aportaba unas rentas de 7.200 pesetas anuales. En 1955 sigue siendo la propietaria.

En 1941, la Dirección General de Arquitectura proyectó la reconstrucción de la calle. Aunque en origen existió la idea de dotarla de soportales a imagen de los de Zocodover, no se llevó a cabo. Durante la reforma se autorizó un avance de la fachada de los pares que, si bien existía antes del incendio en parte de la calle, no era así en la unión con la cuesta del callejón del Lucio, sino doce metros más allá, como muestra el plano de Rey Pastor.

En 1942, el arquitecto Aristides Fernández Vallespín expresaba "… *es necesario respetar en absoluto la ciudad de Toledo encerrada en las murallas, evitando a todo trance que, con el pretexto de que la gente carece de viviendas, se construyan casas antiestéticas, de excesiva altura, que desentonen con el resto; que si bien puede ser humilde y sencillo, jamás pudo llegar a tener el mal gusto de las obras modernas, presididas por la economía y la avaricia en algunos casos, con absoluta indiferencia y desprecio por la tradición en casi todas*".[18]

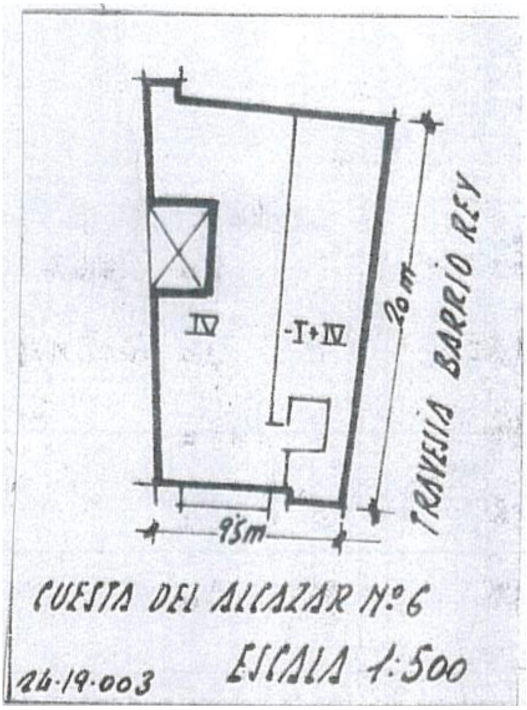


1961. Detalle del Plan General de Ordenación Urbana.

[17] AHPTO, 6615.

[18] FERNÁNDEZ VALLESPÍN, Aristides: Pasado y presente de Toledo, Revista Reconstrucción, mayo, 1942, p. 181.

La hoja de la contribución territorial urbana de 20 de julio de 1972 refleja que la propiedad había pasado a los herederos de Loreto Ortiz.[19] El inmueble se identifica con la referencia catastral 24/19/003, con su fachada principal a Cuesta del Alzázar nº 6; lindaba por la derecha con la Travesía de Barrio Rey, izquierda con Cuesta del Alcázar nº 8 y al fondo con la Travesía de Barrio Rey nº 4. Se declara una superficie de solar de 217 m2, con un sótano de 77 m2, una planta baja de 205 m2 y tres plantas con un total de 627 m2, a razón de 209 m2 por planta. Todo ello arrojaba una superficie total de 909 m2. El sótano estaba arrendado desde 1958 a Telesforo García, en tanto que el resto del edificio lo tenía en alquiler la Delegación Provincial de Trabajo desde 1933. Se informa de que el inmueble se construyó en 1920 (fecha ciertamente dudosa) y se incluye la siguiente documentación gráfica:



En 1990 la Federación Empresarial Toledana (FEDETO) era inquilina del edificio y hubo rumores de que Caja Toledo estaba interesada en comprar el inmueble por 200 millones de pesetas.[20] En noviembre de 1990, la propietaria, María Luisa González Ortiz, vendió el edificio a la empresa madrileña Servicont S.A. por 50 millones de pesetas y, una hora más tarde, esta empresa y FEDETO formalizaban las escrituras por 125 millones de pesetas. Previamente, Caja Toledo había valorado el inmueble en 216 millones de pesetas y había concedido un crédito a la Federación de 130 millones para su compra. Se argumentaba que el ánimo de conseguir una independencia económica para FEDETO había motivado a la directiva a embarcarse en el cambio de sede. Sin embargo, muy poco después de la compra, FEDETO intentaba vender el edificio a toda costa en lo que parece ser una operación de especulación inmobiliaria. Estaba prevista su inauguración como sede de la asociación empresarial el 22 de enero de 1992, con la asistencia de José Manuel Cuevas y José

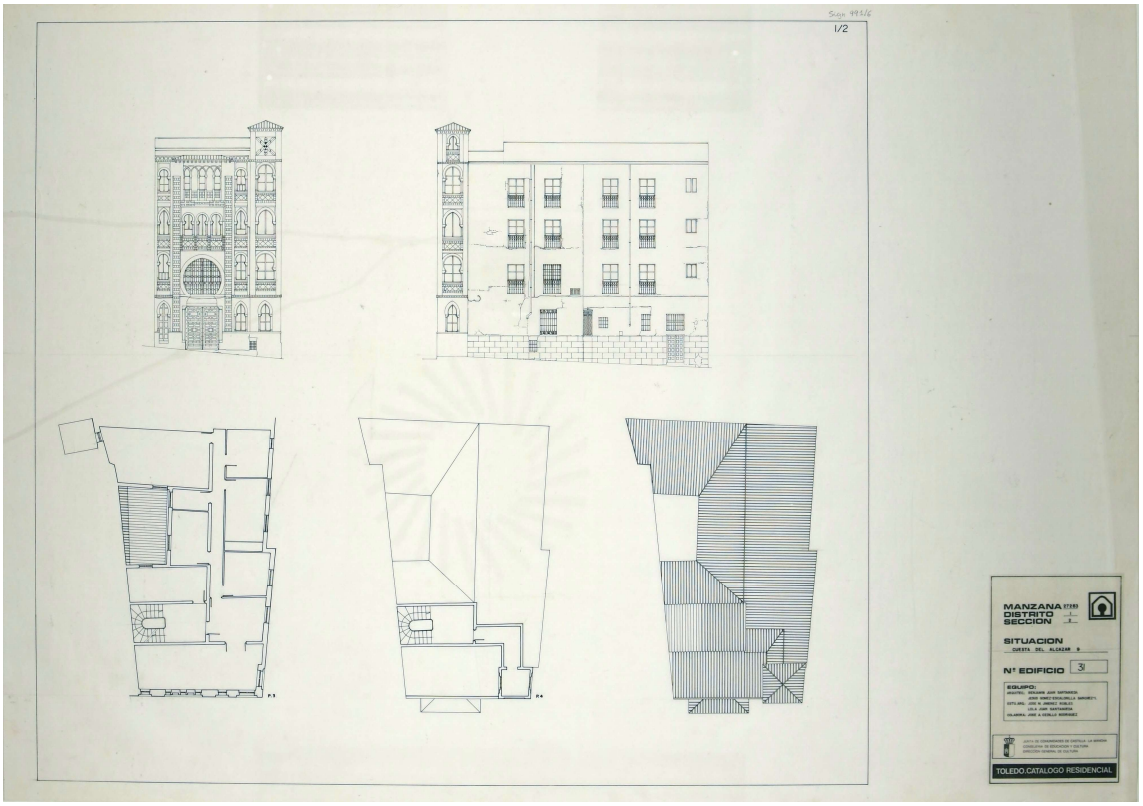
[19] AHPTO, 38097.
[20] Caja Toledo quiere comprar el edificio de FEDETO, en Bisagra, nº 120, 18-24 de marzo de 1990, p.39.

Bono.[21]

En 1992, la revista Bisagra informaba de que, además de albergar las oficinas de FEDETO, su sótano servía de almacén a Telesforo. FEDETO quería vender el edificio para hacer frente a las deudas generadas por la compra del antiguo restaurante Chirón y la edificación de su nueva sede frente a la Puerta del Cambrón. En 1993, se acordó la venta del inmueble a la constructora REPALSA:

"La operación de compraventa del edificio de la Cuesta del Alcázar entre FEDETO y REPALSA también parecía inminente, después de que se llegara a un acuerdo con Telesforo para que éste renunciara definitivamente al contrato de ocupación del sótano del edificio. De los poco más de doscientos millones que la constructora va a pagar por el edificio, la mayor parte irá a parar a la Caja Rural para liberar el préstamo hipotecario de 175 millones más los intereses, presumiblemente mediante la subrogación de la hipoteca".[22]

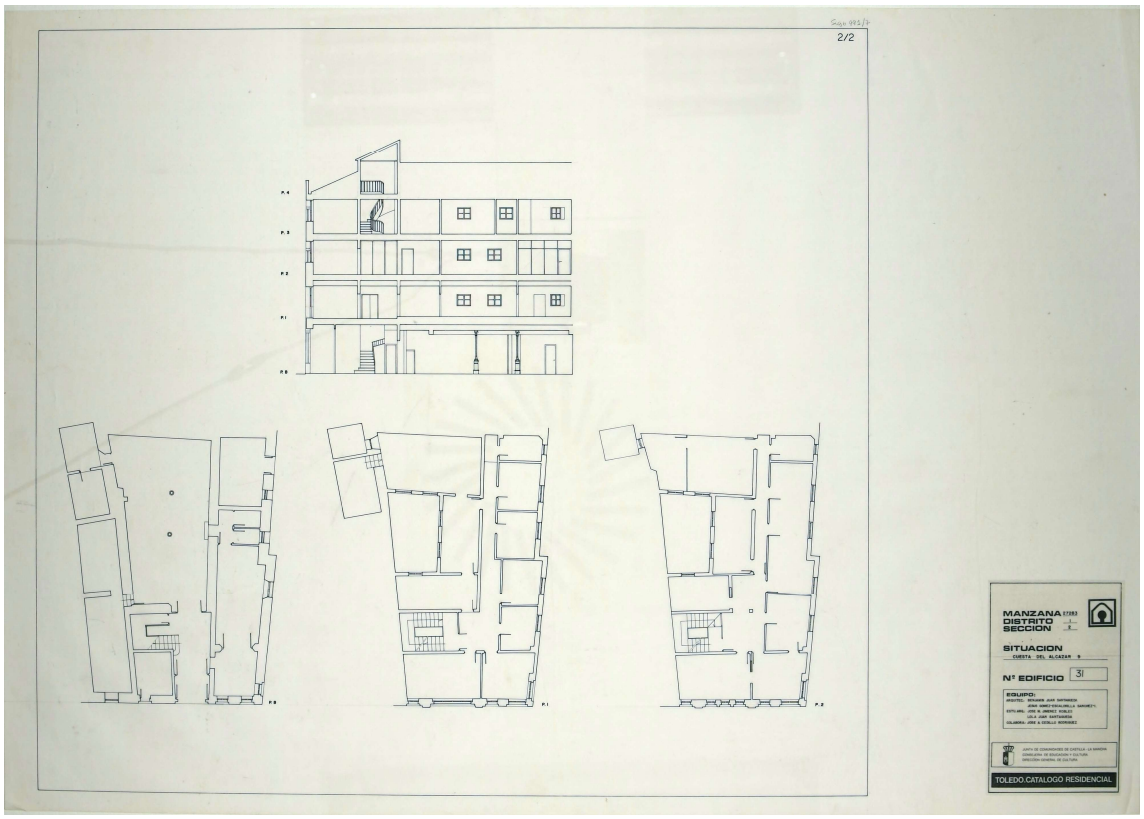
En el año 1991, los arquitectos Benjamín Juan Santágueda y Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez se encargaron del levantamiento planimétrico del edificio con el fin de su inclusión en el Catálogo Residencial:[23]



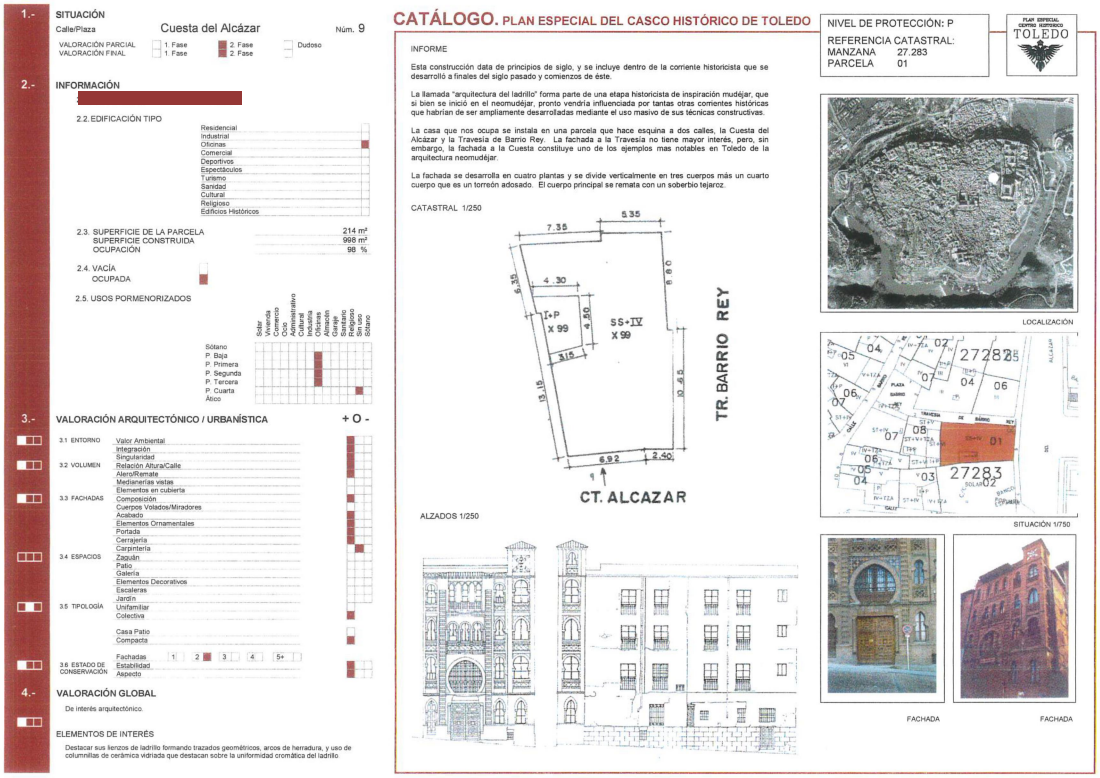
[21] La compra del edificio de FEDETO pudo servir para blanquear dinero negro, en Bisagra, nº 212, 19 de enero de 1992, pp. 10 y 11.

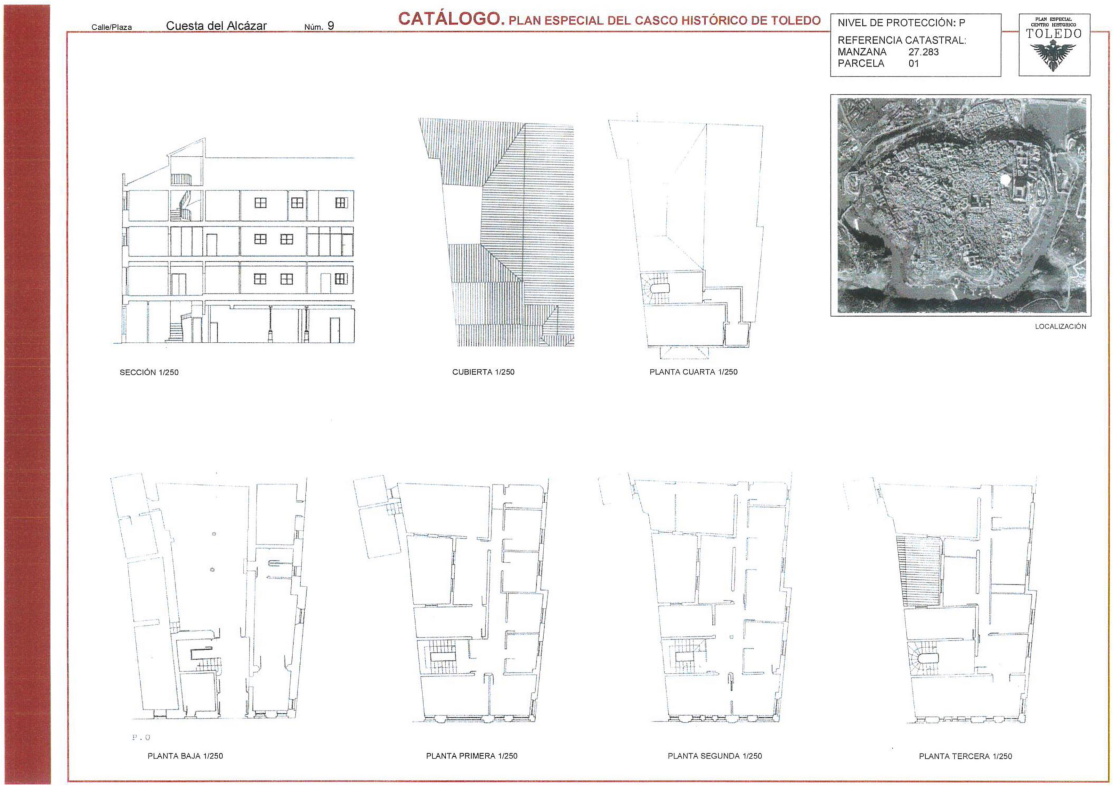
[22] JIMÉNEZ, B.: FEDETO asegura que pagará todos los intereses a la CCM, en Bisagra, nº 271, 28 de marzo al 2 de abril de 1993, p. 29

[23] Archivo Regional de Castilla – La Mancha.



Estas planimetrías se incorporaron a la ficha del Catálogo del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo:





En 1998, el estudio madrileño Otero Arquitectos se encargó del proyecto de rehabilitación del inmueble en colaboración con Sánchez Horneros.

Ha sido sede temporal de una notaría, de Ibercaja y de Puy du Fou, entre otros negocios.

Información catastral

El inmueble está formada por varias referencias catastrales con el siguiente listado:

2728301VK1122H0001PZ	CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:-1 Pt:01	Industrial	59	1998
2728301VK1122H0002AX	CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:00 Pt:01	Oficinas	239	1998
2728301VK1122H0003SM	CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:01 Pt:01	Oficinas	236	1998
2728301VK1122H0004DQ	CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:02 Pt:01	Oficinas	235	1998
2728301VK1122H0005FW	CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:03 Pt:01	Oficinas	235	1998
2728301VK1122H0006GE	CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:04 Pt:01	Industrial	36	1998
			940 m²	

La parcela cuenta con 233,00 m^2 de suelo.

A continuación se adjuntan las fichas descriptiva y gráfica del inmueble

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2728301VK1122H0001PZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:-1 Pt:01
45001 TOLEDO [TOLEDO]

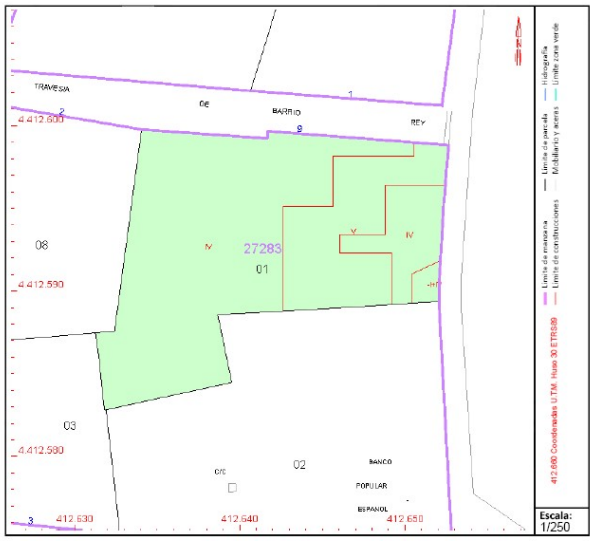
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 59 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/-1/01	58
Elementos comunes		1

PARCELA

Superficie gráfica: 233 m2
Participación del inmueble: 1,3500 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2728301VK1122H0002AX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:00 Pt:01
45001 TOLEDO [TOLEDO]

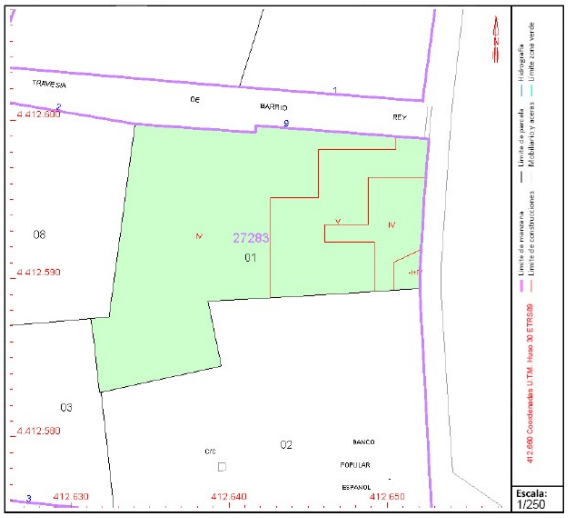
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 239 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/00/01	204
Elementos comunes		35

PARCELA

Superficie gráfica: 233 m2
Participación del inmueble: 32,0500 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2728301VK1122H0003SM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:01 Pt:01
45001 TOLEDO [TOLEDO]

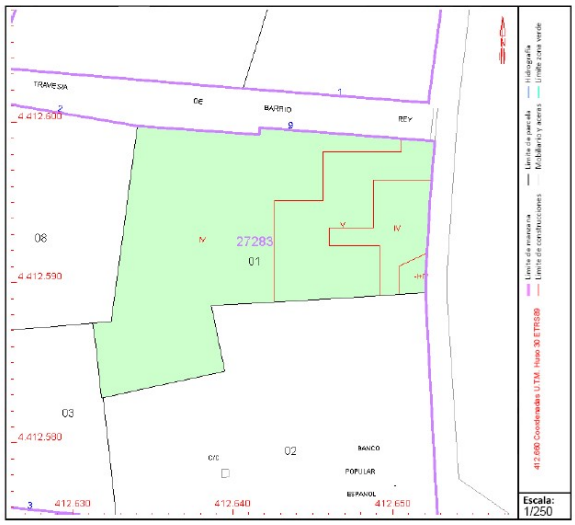
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 236 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/01/01	207
Elementos comunes		29

PARCELA

Superficie gráfica: 233 m2
Participación del inmueble: 26,3800 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2728301VK1122H0004DQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:04 Pt:01
45001 TOLEDO [TOLEDO]

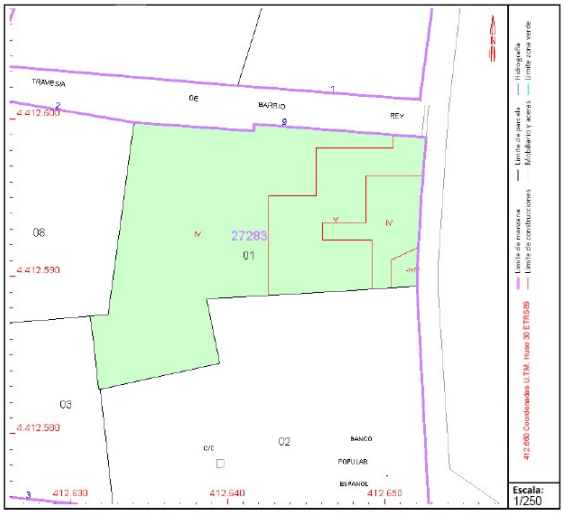
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 235 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/04/01	210
Elementos comunes		25

PARCELA

Superficie gráfica: 233 m2
Participación del inmueble: 22,6500 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2728301VK1122H0005FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:03 Pt:01
45001 TOLEDO [TOLEDO]

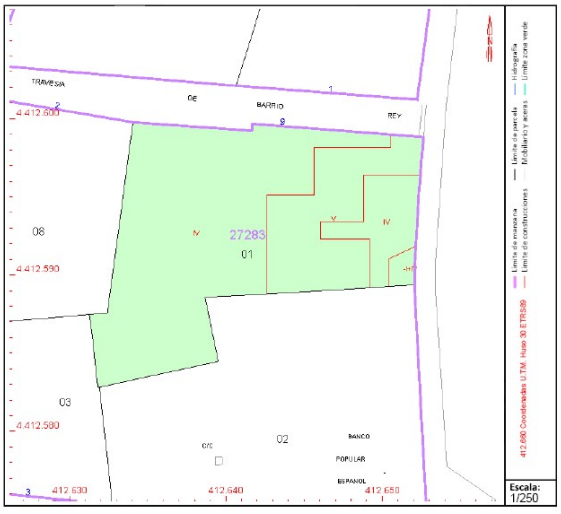
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 135 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/03/01	117
Elementos comunes		18

PARCELA

Superficie gráfica: 233 m2
Participación del inmueble: 16,9700 %
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"

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2728301VK1122H0006GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CT ALCAZAR 9 Es:1 Pl:04 Pt:01
45001 TOLEDO [TOLEDO]

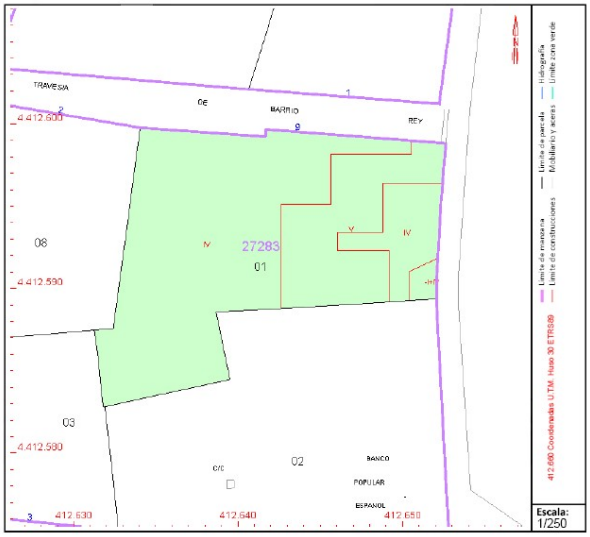
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 36 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/04/01	35
Elementos comunes		1

PARCELA

Superficie gráfica: 233 m2
Participación del inmueble: 0,600 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

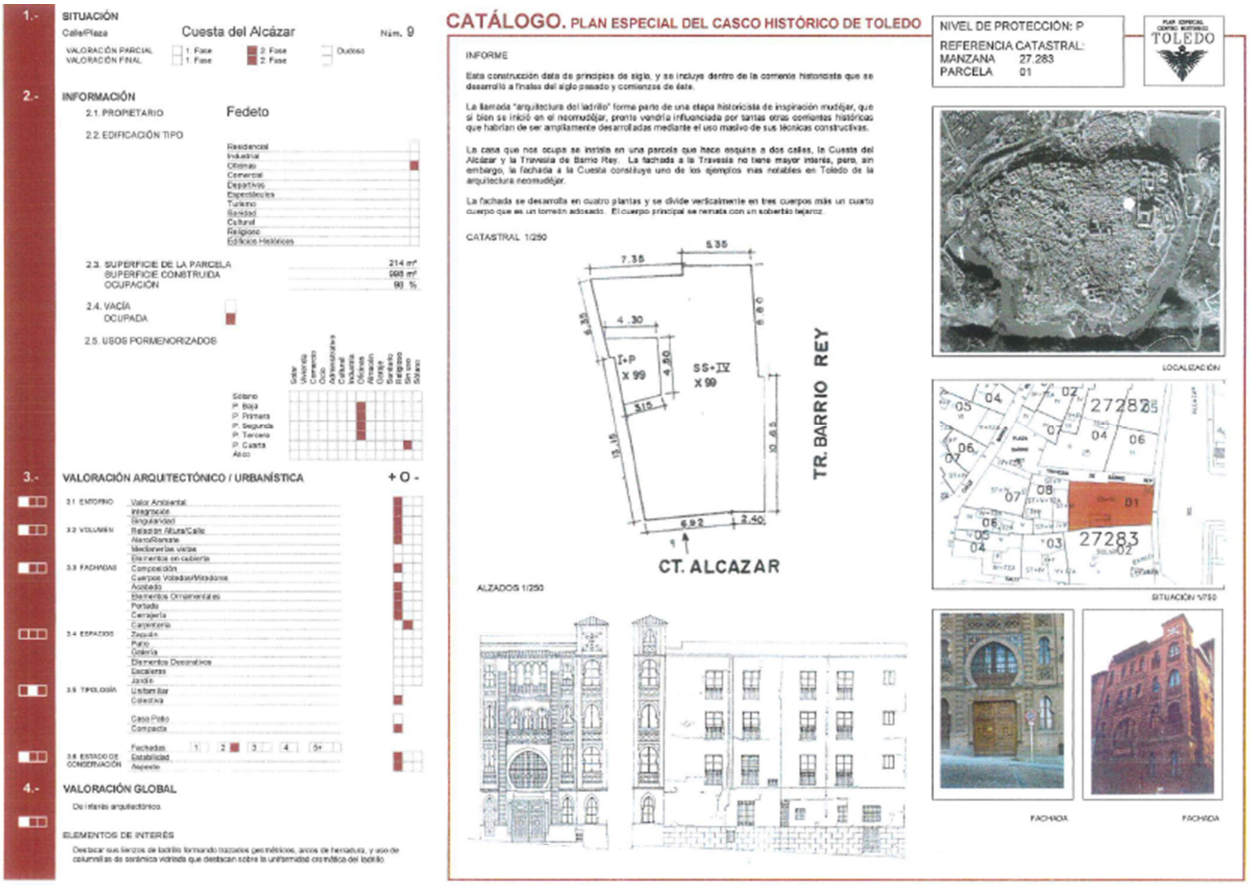


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

1.4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Datos históricos

Como se ha dicho, el edificio se encuentra incluido en la Relación de edificios incluidos en las fichas del Catálogo del PECHT nivel “P”.
Referencia de manzana **27.2831** Parcela catastral 1
Las fichas del catálogo son las siguientes.

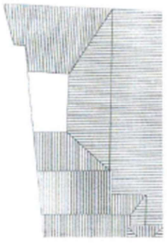


Calle/Plaza Cuesta del Alcázar Núm. 9

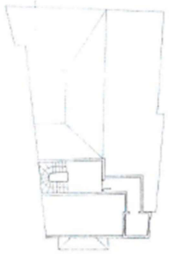
CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

NIVEL DE PROTECCIÓN: P
REFERENCIA CATASTRAL:
MANZANA 27.283
PARCELA 01

SECCIÓN 1/250

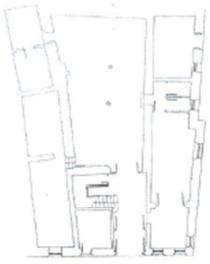


CUBIERTA 1/250



PLANTA CUARTA 1/250

LOCALIZACIÓN



P. 0

PLANTA BAJA 1/250

PLANTA PRIMERA 1/250

PLANTA SEGUNDA 1/250

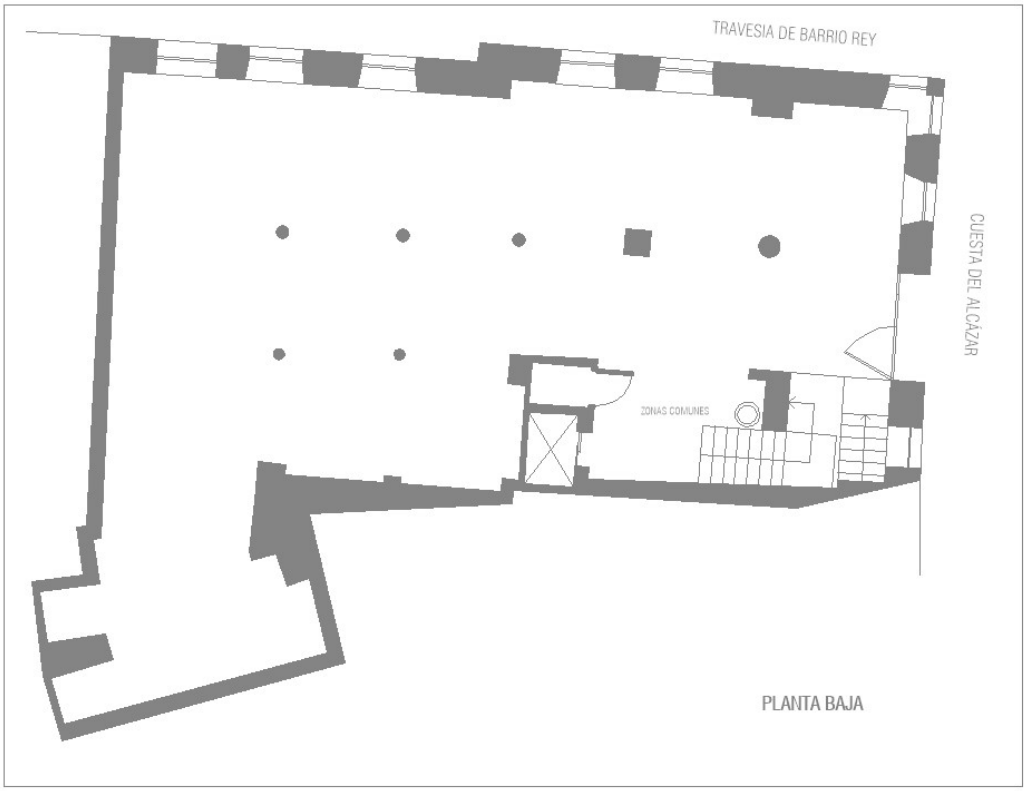
PLANTA TERCERA 1/250

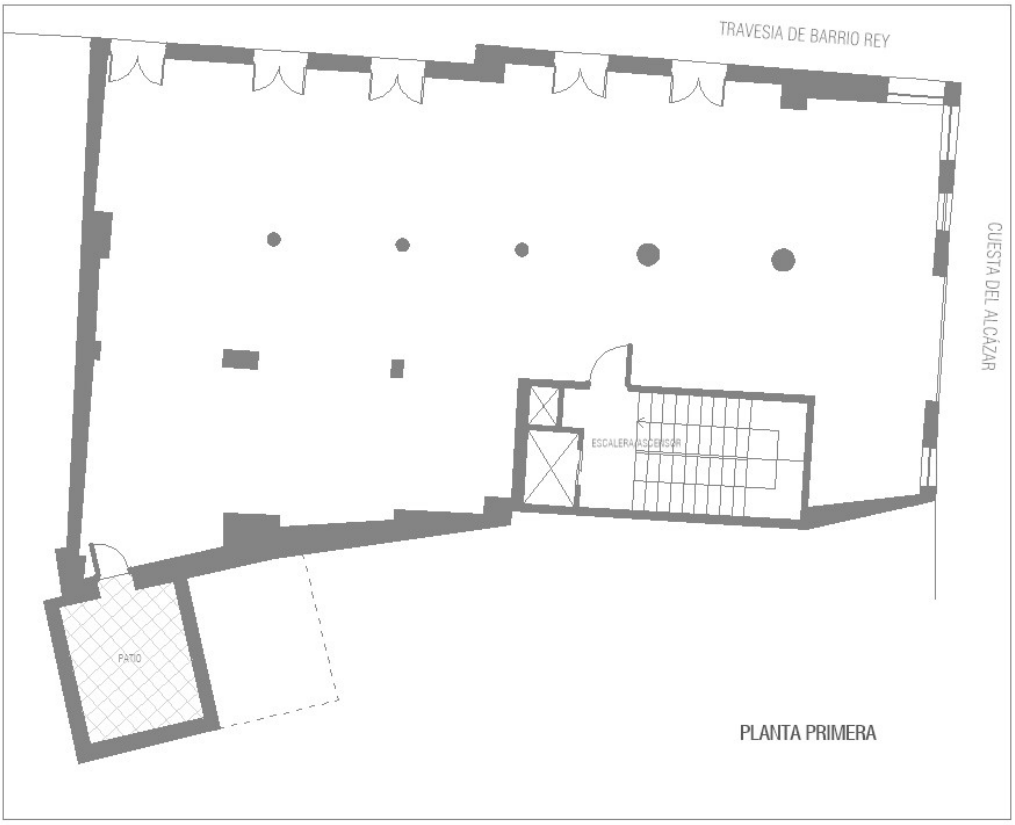
Descripción general del proyecto

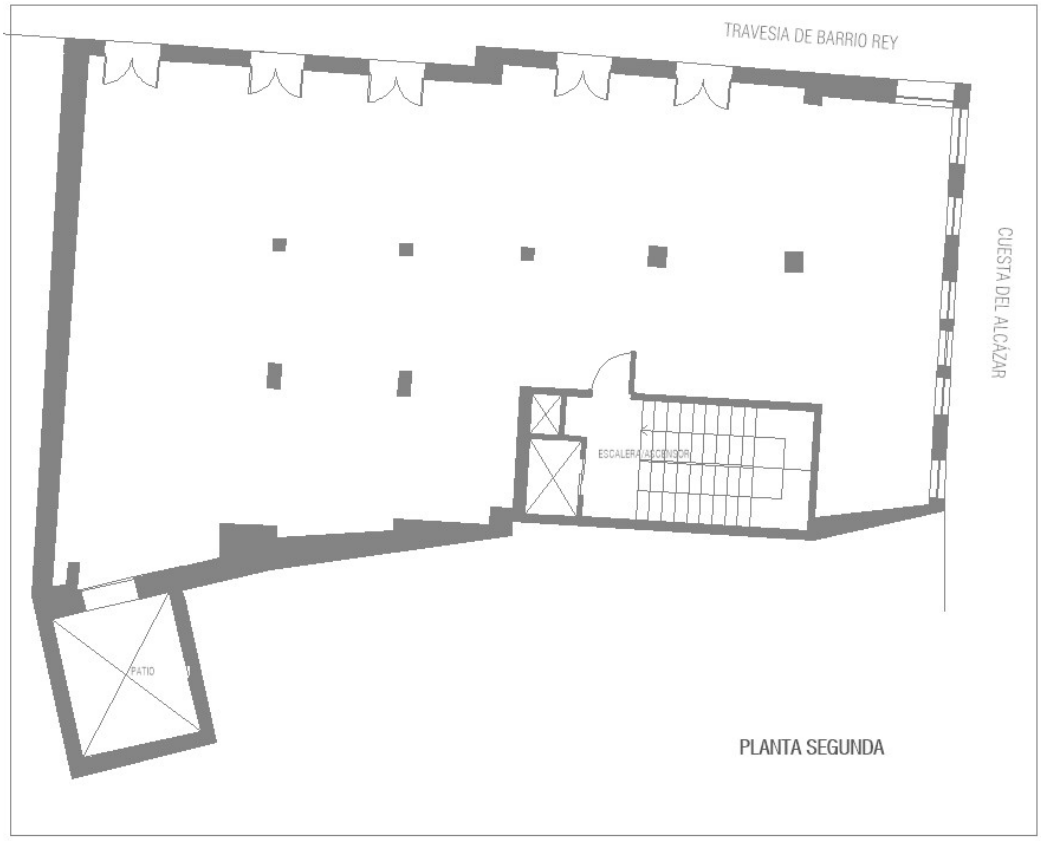
El proyecto pretende la adaptación del edificio para su uso comercial para una única marca, conservando íntegramente el exterior.
Fruto de la rehabilitación realizada en el año 1998, la distribución interior responde a la adaptación para un uso administrativo, con zonas de oficina para trabajo en abierto, despachos cerrados, archivos y baños en cada planta.
El edificio alojó la sede de FEDETO, una conocida notaría en una de sus plantas y fue ocupado por diversas gestorías, inmobiliarias y otras empresas a lo largo de los años.
En la planta baja, con acceso desde el nivel de calle, se instalaron un banco y, con posterioridad, una oficina comercial de representación de una marca.
La comunicación vertical se realiza a través de una escalera y un ascensor actualmente en servicio.

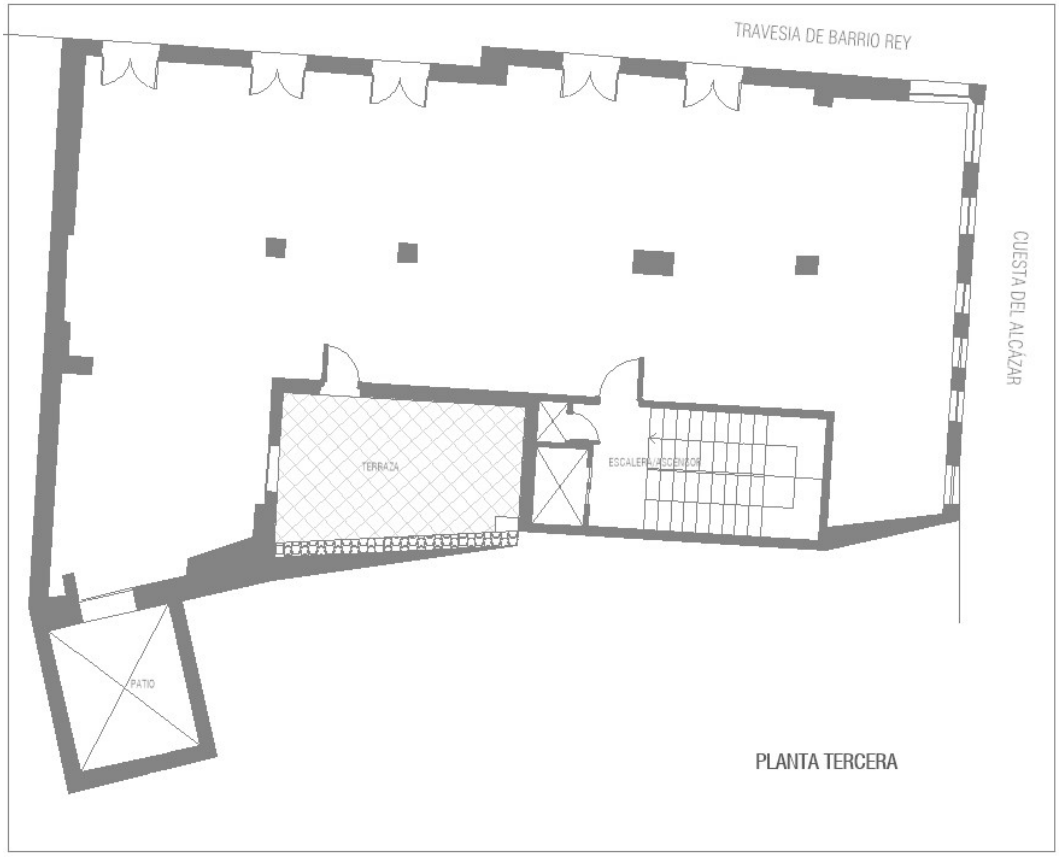
El edificio conserva la estructura de huecos, siendo su fachada este (Cuesta del Alcázar) la más representativa y conocida al tratarse de un trabajo en ladrillo de estilo neo mudéjar de tipo historicista. Se describe de forma más pormenorizada en el apartado de memoria histórica.
La propuesta pretende eliminar toda la tabiquería existente para hacer el edificio compatible, desde el punto de vista funcional y normativo, con el nuevo uso. Se dejarán las **plantas baja, primera y segunda** libres de compartimentación, excepto baños y probadores y una pequeños espacios privados para la gestión de la tienda.
La planta tercera albergaría un uso administrativo y de gestión de la marca de carácter restringido al igual que el pequeño espacio del ático.
La sala en planta sótano adquirirá un uso de almacén para la tienda.
La comunicación vertical se confía a los elementos existentes. La escalera no sufriría modificación más a allá de pequeñas adaptaciones a normativa vigente.
El edificio cuenta, como se ha dicho, con un ascensor en servicio pero habría que dotarlo de uno más para conseguir el uso flexible de las plantas.
Para ello, se propone ampliar el hueco existente con el resultado de dos ascensores accesibles integrados en el edificio. La intervención no afecta a la fachada del edificio ni el resultado es visible desde el exterior. La apertura de los huecos del forjado se realizaría siguiendo criterios arqueológicos y afectaría exclusivamente a la terraza que existe en la planta tercera. El aumento de edificabilidad que pueda producir se compensa con la apertura de los huecos para la instalación por lo que se considera que no varía.
La afección dela intervención se limita a la cubierta, concretamente a la terraza del tercer piso. Allí se ubicará el casetón del nuevo ascensor, con una superficie inferior a 9 m^2 y no visible desde el exterior.
Superficie construida en terraza de planta tercera por casetón de nuevo ascensor: 8,76 m^2
Apertura de huecos (> 1 m^2) a descontar de superficie construida: 4.26 m^2 x 3= 12,78 m^2
Se considera que no se produce alteración en la superficie construida
La intervención no afecta a la envolvente exterior ni al patio trasero.
Con carácter general, las nuevas instalaciones sustituyen a las existente y se disponen en la mismo esquema: unidades exteriores en patio tarsero y canalización por falso techo. Esquema compatible con las dimensiones de las plantas.
La propuesta no altera la estructura general del edifico ni su imagen.

A continuación se reflejan los espacios desprovistos de su compartimentación interior:






TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
ESCALERA/ASCENSOR
PATIO
PLANTA SEGUNDA


TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
TERRAZA
ESCALERA/ASCENSOR
PATIO
PLANTA TERCERA

En las zonas que irán destinadas al público (baja, primera y segunda) se trata de obtener un espacio desprovisto de compartimentación, facilitando así la implantación de estantes y mobiliario de exposición de productos, típico de este tipo de establecimientos.

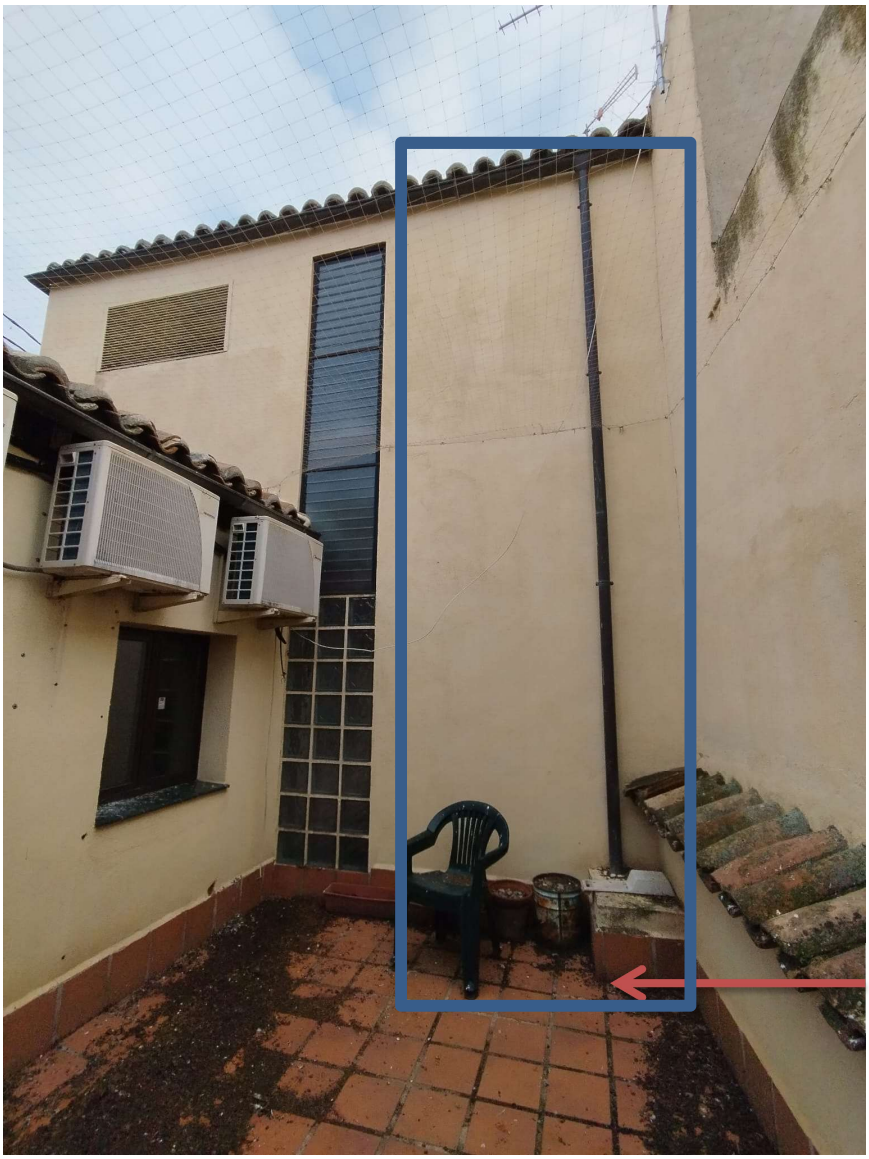
Comunicación vertical. Implantación de nuevo ascensor.
La implantación de un nuevo ascensor no altera la edificabilidad por lo que se ha explicado en el apartado anterior.

Esta solución permite mejorar la comunicación vertical, atendiendo así a las necesidades del uso propuesto y propiciando su viabilizad. No perjudica el valor patrimonial del edificio ni su relación con la calle, aumentando sensiblemente la calidad funcional del edificio.

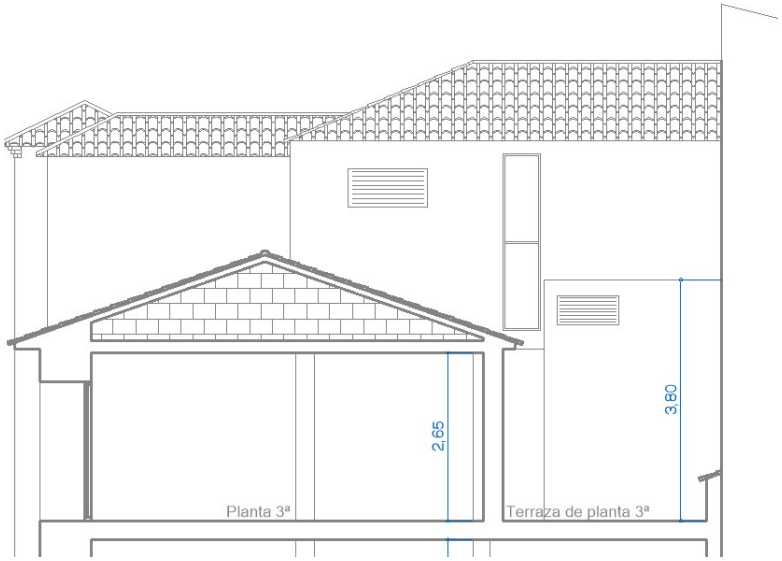
La intervención en el exterior será mínima, considerando limpieza de las fábricas, reparación muy puntual de revocos y la consolidación, si fuera necesario, de elementos ornamentales.
No se prevé cambio de carpinterías en plantas superiores ya que se encuentran en muy bien estado. Se modificará el acceso al edificio para instalar un cortavientos y adaptar este elemento a la evacuación y la normativa vigente.

El cuerpo superior de casetón para el nuevo ascensor se resolvería con un revestimiento de mortero de cal, color ocre, como el actual, incluido en la gama del plan de color.

La cubierta inclinada actual no se verá modificada.



Zona donde tendría lugar la ubicación del casetón para el nuevo ascensor.



Casetón de nuevo ascensor.

Acabados interiores

En cuanto a los acabados interiores, se aplicará un criterio contemporáneo. Se seguirá un criterio de mínima intervención en los elementos existentes, descubriendo y poniendo en valor algunos de los elementos propios del edificio (forjados de madera, por ejemplo) así como liberando visualmente las plantas lo máximo posible. Se tenderá a un espacio único tanto en las zonas de atención al público como en la zona de oficinas.

Se seguirán criterios de mínima compartimentación, instalaciones vistas, potenciar la iluminación natural y recuperación del carácter del edificio. .

Cuadro de superficies construidas resultantes

PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M^2)	TOTAL SOBRE RASANTE (M^2)	ALTURA PLANTA
SÓTANO	2728301VK1122H0001PZ	59.00		-1
BAJA	2728301VK1122H0002AX	239.00		0
PRIMERA	2728301VK1122H0003SM	236.00		1
SEGUNDA	2728301VK1122H0004DQ	235.00		2
TERCERA	2728301VK1122H0005FW	235.00		3
ÁTICO	2728301VK1122H0006GE	36.00		4
	TOTAL	**940.00**	**881.00**	
		SUPERFICIE DE SOLAR		**233.00 m^2**

1.5 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:
Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda.
Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.
Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.
Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.
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 tanto 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, 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.

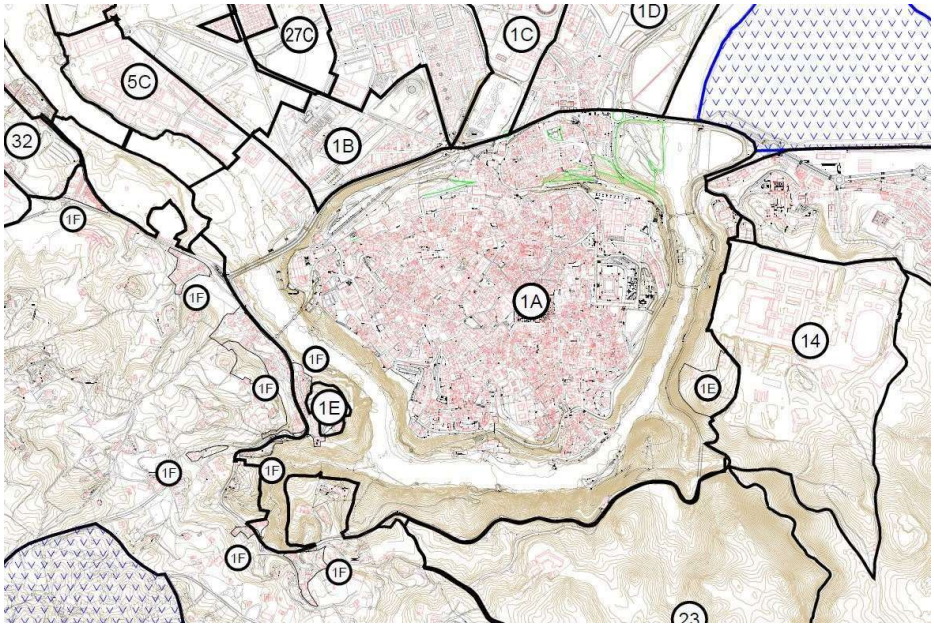
Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el mismo no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento de Planeamiento.

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

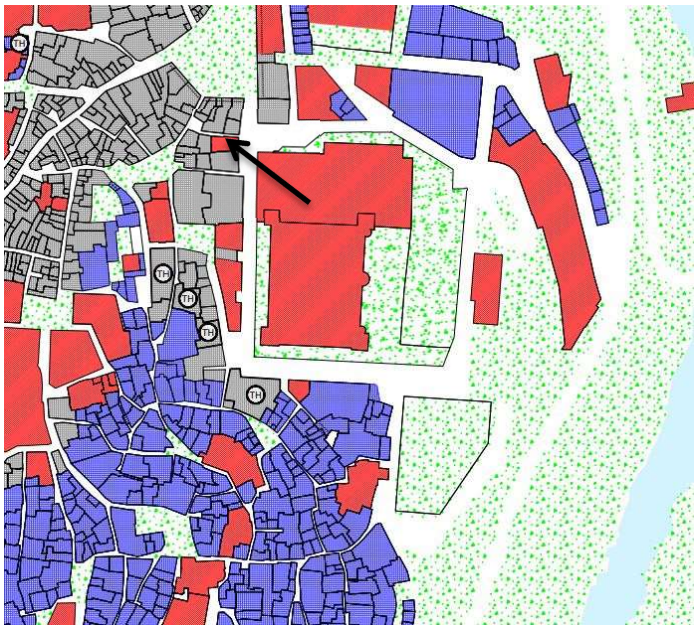
1.6 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

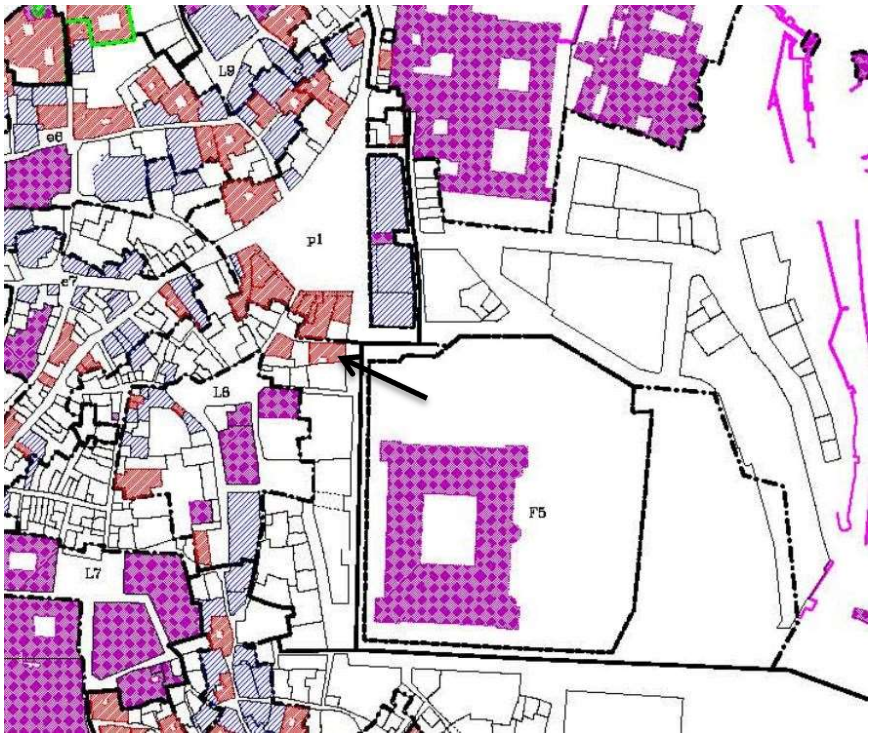
Normas específicas del PGOUT

En la modificación 28 del PGOU de Toledo vigente y aprobada definitivamente por Orden 197/2018 de la Consejería de Fomento (DOCM 28-12-18 y BOP 11-01-19) se establece que el inmueble objeto de este plan especial se encuentra clasificado como suelo urbano y regulado por la ordenanza 1A que deriva al Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT)



Como se ha expuesto con anterioridad en el punto 1.2 (situación y linderos) En el plano H.2.1 de zonificación se establece el uso de equipamiento con ocupación total de la parcela:





Nivel patrimonial P.

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** como edificio con valor patrimonial. 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:

Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.
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 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.

En este tipo de nivel de protección no se permiten las obras de demolición o sustitución.

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 inmueble no se encuentra en ningún Sector Monumental

El inmueble se incluye dentro de la zona de equipamientos, para **uso cultural**, con ocupación total, según se define en el artículo 1.29 de la normativa citada:

En la zona de equipamientos se incluyen los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés histórico-monumental.
Su regulación específica se contiene en el Título III de las presentes Ordenanzas.

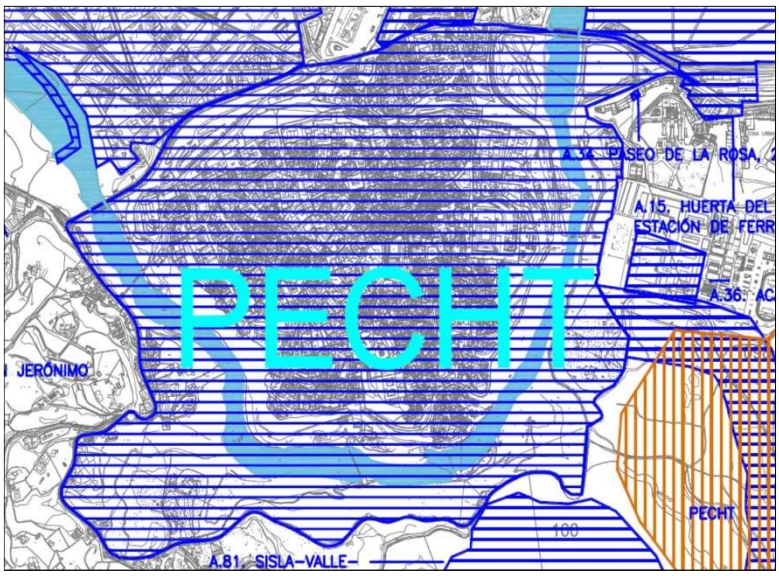
En el Título III citado se regulan los aspectos a las clases de equipamientos y a las modificaciones en cuanto a los usos se refiere. Así en el artículo 3.3 se indica:

*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.
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.
El cambio de uso de los equipamientos a uso principal comercial 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.
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.

En concreto, en el apartado 1 se establece la necesidad de redactar el presente Plan Especial para la implantación del nuevo uso demandado por la Propiedad.

1.7 LEGISLACIÓN SECTORIAL.

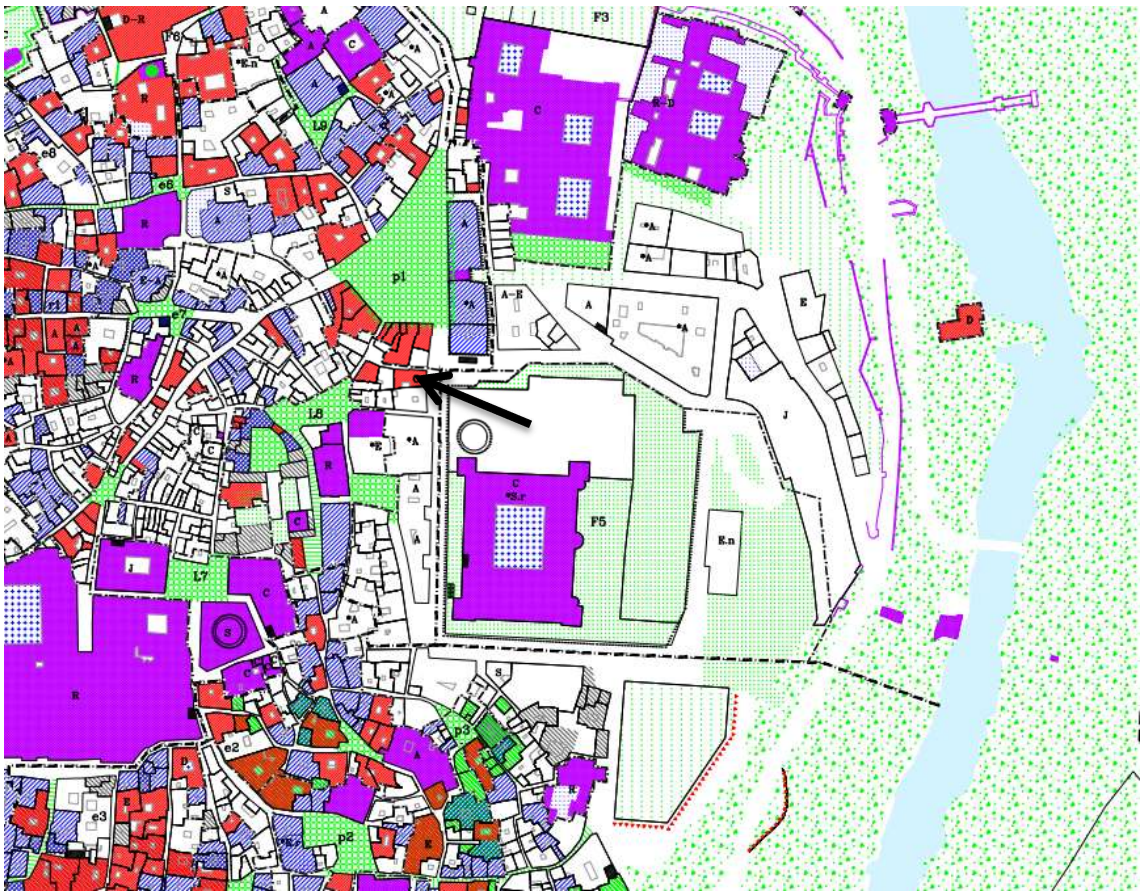
Esta unidad está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.



En este sentido tanto el presente Plan Especial como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, así como obtener la resolución expresa de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la JCCM.

Situación del inmueble en Plano de sectores de rehabilitación del PECHT.

El edificio no se encuentra dentro de ningún sector de rehabilitación definido por el



EQUIPAMIENTOS :

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES:

R	Religiosos
C	Culturales
E	Sociales y Recreativos
A	Administrativos
D	Docentes
J	Residenciales
S–B	Sanitarios y Asistenciales más Abastecimientos y Suministros

EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS:

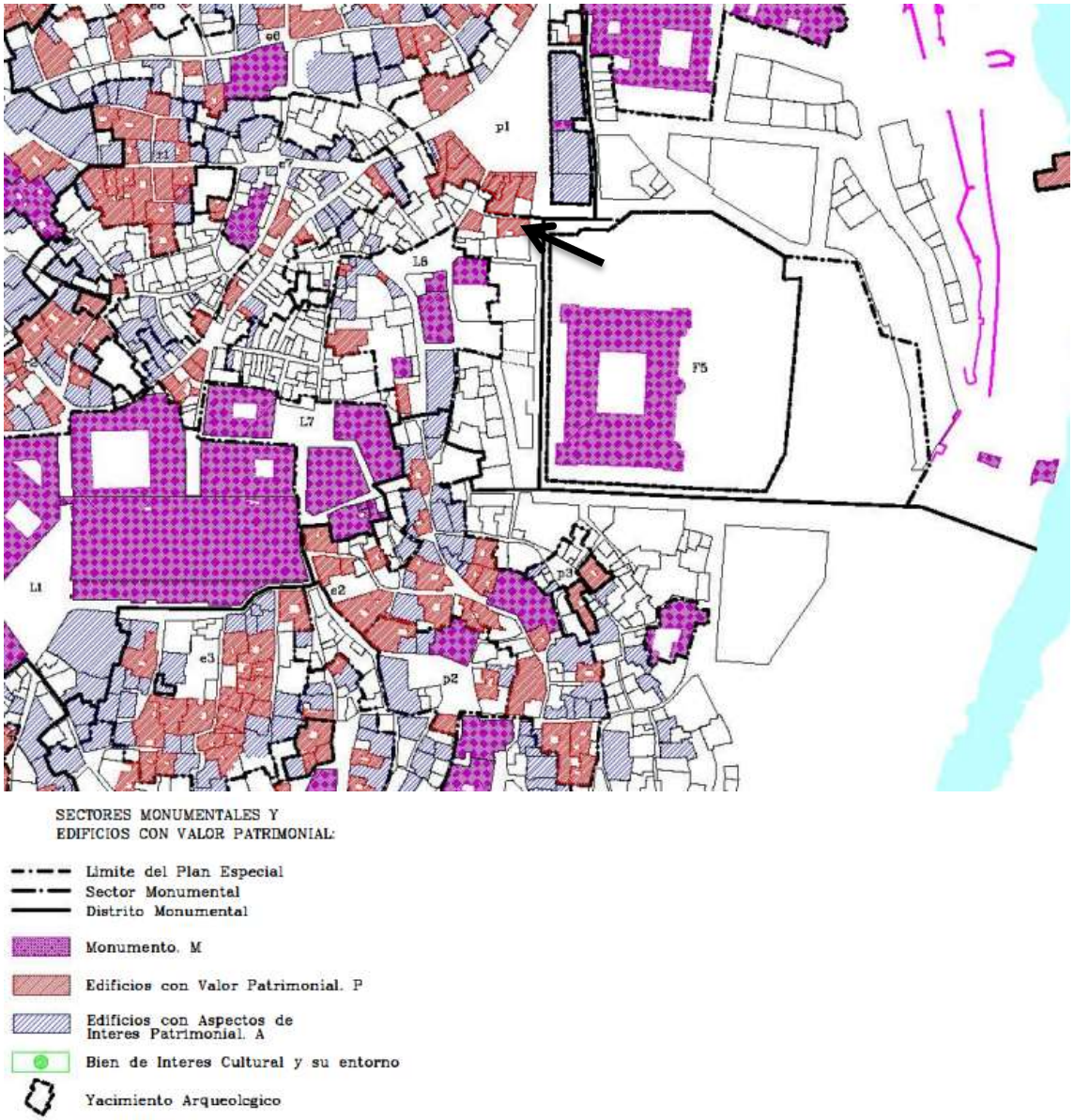
__ . n	Nuevos
__ . r	Reutilización
• __ · _	OCUPACIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO:

SECTORES MONUMENTALES Y EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL:

- Limite del Plan Especial
- Sector Monumental
- Distrito Monumental
- Monumento. M
- Edificios con Valor Patrimonial. P
- Edificios con Aspectos de Interés Patrimonial. E
- Bien de Interés Cultural y su entorno

Situación del inmueble en 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.



SECTORES MONUMENTALES Y
EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL:

- Limite del Plan Especial
- Sector Monumental
- Distrito Monumental
- Monumento. M
- Edificios con Valor Patrimonial. P
- Edificios con Aspectos de Interes Patrimonial. A
- Bien de Interes Cultural y su entorno
- Yacimiento Arqueolcgico

Situación de inmueble en planos del PECHT indicando su régimen de Protección.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 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 de la parcela sita en Cuesta del Alcázar, 9 de Toledo es justificar la modificación de los usos pormenorizados para la implantación de un nuevo uso terciario comercial.

No se modifican las intensidades de la edificación, es decir, el presente plan especial afecta a la **ordenación detallada en cuanto a que afecta a la determinación de usos pormenorizados**.

2.2 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 de la parcela que aloja el edificio.
La unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en el entorno.

2.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Propuesta del Plan Especial:

Como ya se ha indicado anteriormente el presente PERI propone la justificación de la implantación de nuevos usos de tipo Terciario-comercial. y tiene como misión principal justificar la implantación del nuevo uso, Terciario-comercial

Propuesta del Plan Especial: Alineaciones

No hay modificación de 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 la parcela catastral, con las referencias indicadas en la tabla más abajo, mantiene las mismas determinaciones con respecto a las tipologías existentes en el vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

-1	**2728301VK1122H0001PZ**
0	**2728301VK1122H0002AX**
1	**2728301VK1122H0003SM**
2	**2728301VK1122H0004DQ**
3	**2728301VK1122H0005FW**
4	**2728301VK1122H0006GE**

Referencias catastrales de la parcela por plantas.

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; de ellos se definen lo que se entiende por uso Residencial, Industrial y Dotacional, no así el Terciario.
El uso pretendido se encuadra dentro del uso terciario. Por lo tanto, por las características de la actividad que se pretende desarrollar, se establece un uso Terciario Comercial, aquel que comprende actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.
Con este nuevo uso no se genera incremento de edificabilidad significativo. Únicamente se recoge el nuevo uso que permita la utilización del espacio para ubicar esta actividad.

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

La implantación de este uso supone un mínimo aumento de volumetría (instalaciones de ascensor en cubierta), con acomodo concreto y expreso en el PECHT, pero sin alteración de las trazas de la edificación.

La implantación del uso terciario comercial se justifica mediante el mantenimiento del patrimonio arquitectónico y de la integridad del edificio dotando de un uso que genere una conservación del mismo.

La modificación del uso viene motivada porque el edificio ha quedado recientemente sin uso. La nueva propiedad considera que su estructura y ubicación se adecúa de manera notable al uso pretendido.

El uso comercial estará relacionado con una conocida firma deportiva. Este edificio servirá para alojar el establecimiento más importante de la misma; tomará, por tanto, un carácter también representativo, construyendo así un lugar apropiado para celebrar diversos tipos de eventos relacionados con el deporte. Al establecerse un uso en horario comercial, y dado el carácter de la actividad, las posibles molestias al vecindario quedan descartadas.

3. 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 881,00 m^2.

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

3. Modificaciones en el Título Tercero. Normas Generales de Uso
Se ha incluido un segundo párrafo en el artículo 266, del Capítulo III, denominado Simultaneidad de uso, en el que se recogen los nuevos coeficientes de uso. Este artículo queda de la siguiente forma:

***Artículo 266º**.- Coeficientes de uso. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.*
A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

Uso	Uso		Coeficiente
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 actual se utiliza el **0,4** de Dotacional (dotacional cultural), mientras que para el nuevo uso, el terciario comercial, se le asigna un coeficiente de **1,38** como puede comprobarse en la tabla.

Dotacional 881 x 0,40 = 352,40 ua
Comercial 881 x 1,38 = 1.215,78 ua
Incremento: 1.215,78 – 352,40 = **863,38 ua**
Cómputo en superficie: 863,78 ua / 1,38 = **625,63 m^2**

Cesiones

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

Dotacional: 625,63 m^2 x 15% = 93,84 m^2

Aprovechamiento lucrativo: 625,63 m^2 x 10% = 62,56 m^2

Existe una carga de cesión, por un lado de 93,84 m^2 de suelo dotacional y, por otro, del suelo capaz de materializar 62,56 m^2c de uso comercial.

Ambas valoraciones se incluyen en los correspondientes **anexos que acompañan este documento:**

- Anexo de valoración del aprovechamiento lucrativo.

- Anexo de valoración de la cesión de suelo dotacional.

4. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMAINTERIOR DE MEJORA

4.1 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.

4.2 Condiciones de desarrollo

El Plan especial de Reforma Interior de Mejora del Edificio Alcázar cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).

Como se ha indicado en el punto anterior, la implantación de este nuevo uso comercial no supone una alteración de las trazas principales 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.

4.3 Superficies.

La afección dela intervención se limita a la cubierta, concretamente a la terraza del tercer piso. Allí se ubicará el casetón del nuevo ascensor, con una superficie inferior a 9 m^2 y no visible desde el exterior.
Superficie construida en terraza de planta tercera por casetón de nuevo ascensor: 8,76 m^2
Apertura de huecos (> 1 m^2) a descontar de superficie construida: 4.26 m^2 x 3= 12,78 m^2

Se considera que no se produce alteración en la superficie construida

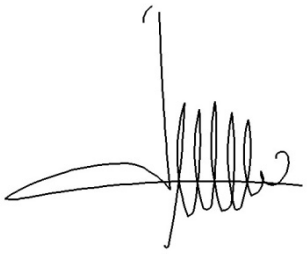
4.4 Usos.

Uso global mayoritario o preferente: TERCIARIO COMERCIAL

Usos compatibles:
Atendiendo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL 28 del Plan de Ordenación Urbana de Toledo, en su SECCIÓN 8ª, donde se define y clasifica el uso comercial en sus Artículos del 324 al 328.
El uso pretendido para el edificio cumple con el Artículo 324 ya que será destinado a compraventa al por menor de artículos de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (vestido y calzado)
Uso principal: Uso terciario comercial (TH) más del 60% de la superficie edificada (Art. 325)
Usos secundarios: oficinas y sala de reunión ,excepto vivienda.

El Art. 325 autoriza el uso Terciario comercial en edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos excepto vivienda, como es el caso.
El uso propuesto cumple con los Art. 326, 327 del documento citado en cuanto a distancias, accesos. Del mismo modo cumple las condiciones generales y específicas de los locales que se describen en el Art. 328. El emplazamiento corresponde a un viario de primer nivel (Cuesta del Alcázar) y sus dimensiones y accesos son adecuadas para el ámbito en el que se encuentra.

Toledo a 29 de noviembre de 2023



Fdo. Óscar Rodríguez Valladares colg. 4374

5. ANEXOS

5.1 Descripción de las actuaciones para el nuevo uso.

Se plantea una rehabilitación de lo construido conforme a lo descrito con anterioridad. Tanto la envolvente como la estructura están en muy buenas condiciones, con lo que la reforma consistirá en la intervención en las particiones interiores, instalaciones y acabados.

5.2 Superficies.

Las superficies construidas son las que figuran en la siguiente tabla y útiles se grafían en los planos del proyecto de intervención y actividad de edificación para uso terciario comercial.

Planta	**SUP. CONSTRUIDA ACTUAL (M^2)**		**SUP CONSTRUIDA RESULTANTE (M^2)**	
	Bajo rasante	Sobre rasante	Bajo rasante	Sobre rasante
Sótano	59.00		59.00	
Baja		239.00		239.00
Primera		236.00		236.00
Segunda		235.00		235.00
Tercera		235.00		235.00
Ático		36.00		36.00
Sup. computable		**881.00**	**Sup. computable**	**881.00**
TOTAL	**940.00 M^2**		**940.00 M^2**	

5.3 Estudio económico.

La inversión para el cambio de uso del edificio se estima en torno a 800.000,00€

El plazo de amortización del edificio será de 10 años.

Este periodo está dentro de los valores establecidos en las tablas de amortización incluidas en el R.D. 634/2015 de 10 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Sociedades.

La tabla establece un periodo de 100 años como periodo máximo de amortización y un coeficiente lineal máximo del 2% para edificios comerciales.

La inversión para el cambio de uso del edificio se valora, como se ha dicho en 800.000,00€. Dada las características de la empresa, su actividad y posición en el mercado, se establece la amortización en un periodo de 10 años, algo que asegura su viabilidad con un margen comercial suficiente.

Coeficiente de ponderación: 100 / 10 años= 10 %

En cuanto se obtenga la correspondiente licencia para cambio de uso del edificio se tramitará inmediatamente la licencia de obra mayor de proyecto de ejecución de adecuación del edificio al uso obtenido para iniciar las obras lo antes posible. Se estima una duración máxima de unos 6 meses para su puesta en servicio y apertura al público.

A continuación se refleja la tabla de amortización y por tanto la viabilidad dela inversión en el periodo estimado.

TABLA DE AMORTIZACIÓN POR AÑOS

Mes (120)	pagadero	capital (800000 €)	interés (3 %)	capital residual
1	7724.86 €	5724.86 €	2000.00 €	794275.14 €
2	7724.86 €	5739.17 €	1985.69 €	788535.97 €
3	7724.86 €	5753.52 €	1971.34 €	782782.45 €
4	7724.86 €	5767.90 €	1956.96 €	777014.55 €
5	7724.86 €	5782.32 €	1942.54 €	771232.22 €
6	7724.86 €	5796.78 €	1928.08 €	765435.44 €
7	7724.86 €	5811.27 €	1913.59 €	759624.17 €
8	7724.86 €	5825.80 €	1899.06 €	753798.37 €
9	7724.86 €	5840.36 €	1884.50 €	747958.01 €
10	7724.86 €	5854.96 €	1869.90 €	742103.05 €
11	7724.86 €	5869.60 €	1855.26 €	736233.44 €
12	7724.86 €	5884.28 €	1840.58 €	730349.17 €
13	7724.86 €	5898.99 €	1825.87 €	724450.18 €
14	7724.86 €	5913.73 €	1811.13 €	718536.45 €
15	7724.86 €	5928.52 €	1796.34 €	712607.93 €
16	7724.86 €	5943.34 €	1781.52 €	706664.59 €
17	7724.86 €	5958.20 €	1766.66 €	700706.39 €
18	7724.86 €	5973.09 €	1751.77 €	694733.30 €
19	7724.86 €	5988.03 €	1736.83 €	688745.27 €
20	7724.86 €	6003.00 €	1721.86 €	682742.27 €
21	7724.86 €	6018.00 €	1706.86 €	676724.27 €
22	7724.86 €	6033.05 €	1691.81 €	670691.22 €
23	7724.86 €	6048.13 €	1676.73 €	664643.09 €
24	7724.86 €	6063.25 €	1661.61 €	658579.84 €
25	7724.86 €	6078.41 €	1646.45 €	652501.43 €
26	7724.86 €	6093.61 €	1631.25 €	646407.82 €
27	7724.86 €	6108.84 €	1616.02 €	640298.98 €
28	7724.86 €	6124.11 €	1600.75 €	634174.87 €
29	7724.86 €	6139.42 €	1585.44 €	628035.45 €
30	7724.86 €	6154.77 €	1570.09 €	621880.68 €

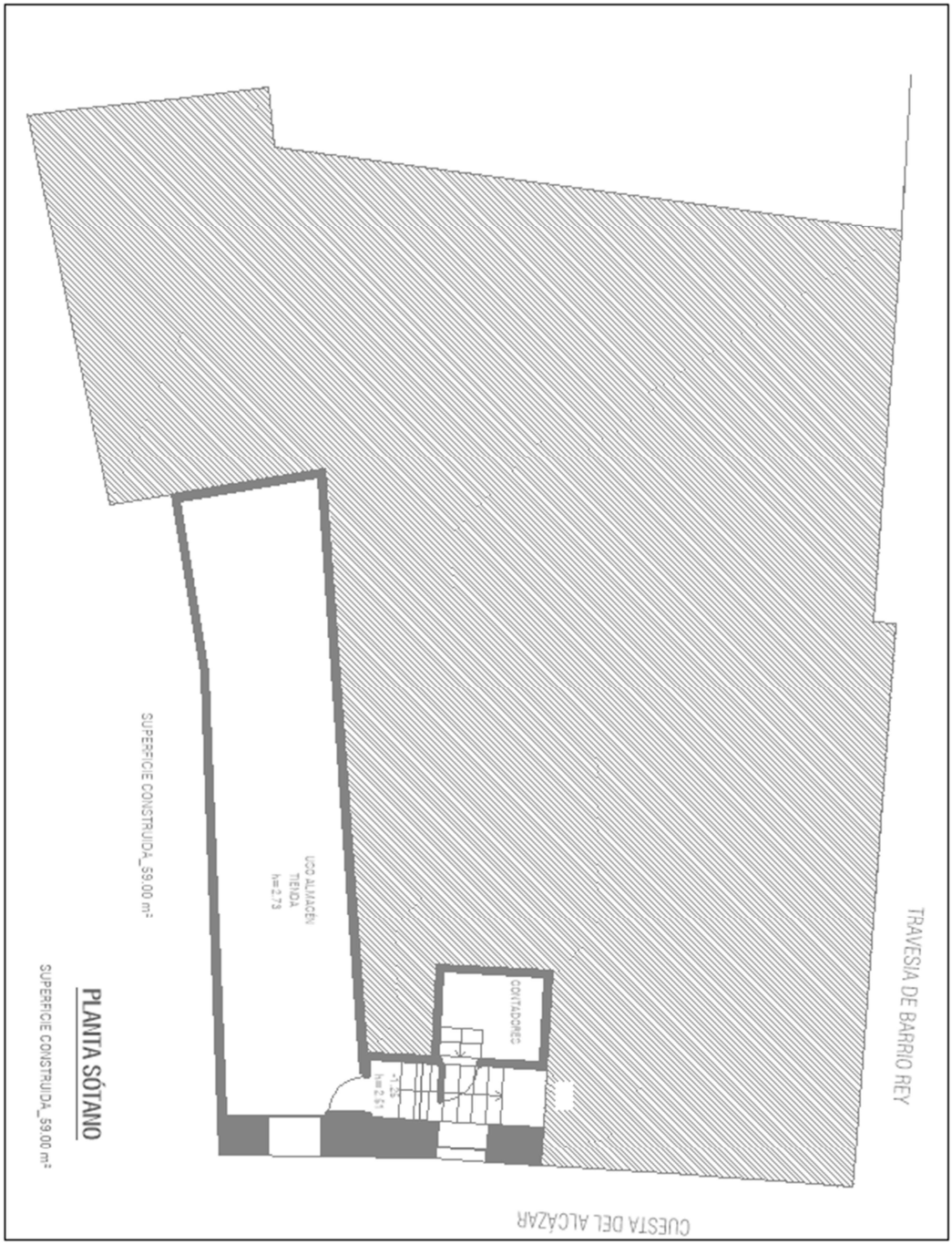
31	7724.86 €	6170.16 €	1554.70 €	615710.52 €
32	7724.86 €	6185.58 €	1539.28 €	609524.93 €
33	7724.86 €	6201.05 €	1523.81 €	603323.89 €
34	7724.86 €	6216.55 €	1508.31 €	597107.34 €
35	7724.86 €	6232.09 €	1492.77 €	590875.25 €
36	7724.86 €	6247.67 €	1477.19 €	584627.58 €
37	7724.86 €	6263.29 €	1461.57 €	578364.28 €
38	7724.86 €	6278.95 €	1445.91 €	572085.34 €
39	7724.86 €	6294.65 €	1430.21 €	565790.69 €
40	7724.86 €	6310.38 €	1414.48 €	559480.31 €
41	7724.86 €	6326.16 €	1398.70 €	553154.15 €
42	7724.86 €	6341.97 €	1382.89 €	546812.17 €
43	7724.86 €	6357.83 €	1367.03 €	540454.34 €
44	7724.86 €	6373.72 €	1351.14 €	534080.62 €
45	7724.86 €	6389.66 €	1335.20 €	527690.96 €
46	7724.86 €	6405.63 €	1319.23 €	521285.33 €
47	7724.86 €	6421.65 €	1303.21 €	514863.68 €
48	7724.86 €	6437.70 €	1287.16 €	508425.98 €
49	7724.86 €	6453.79 €	1271.06 €	501972.19 €
50	7724.86 €	6469.93 €	1254.93 €	495502.26 €
51	7724.86 €	6486.10 €	1238.76 €	489016.16 €
52	7724.86 €	6502.32 €	1222.54 €	482513.84 €
53	7724.86 €	6518.57 €	1206.28 €	475995.26 €
54	7724.86 €	6534.87 €	1189.99 €	469460.39 €
55	7724.86 €	6551.21 €	1173.65 €	462909.18 €
56	7724.86 €	6567.59 €	1157.27 €	456341.60 €
57	7724.86 €	6584.01 €	1140.85 €	449757.59 €
58	7724.86 €	6600.47 €	1124.39 €	443157.12 €
59	7724.86 €	6616.97 €	1107.89 €	436540.16 €
60	7724.86 €	6633.51 €	1091.35 €	429906.65 €
61	7724.86 €	6650.09 €	1074.77 €	423256.56 €
62	7724.86 €	6666.72 €	1058.14 €	416589.84 €
63	7724.86 €	6683.38 €	1041.47 €	409906.45 €
64	7724.86 €	6700.09 €	1024.77 €	403206.36 €
65	7724.86 €	6716.84 €	1008.02 €	396489.51 €
66	7724.86 €	6733.64 €	991.22 €	389755.88 €
67	7724.86 €	6750.47 €	974.39 €	383005.41 €
68	7724.86 €	6767.35 €	957.51 €	376238.06 €
69	7724.86 €	6784.26 €	940.60 €	369453.80 €
70	7724.86 €	6801.23 €	923.63 €	362652.57 €

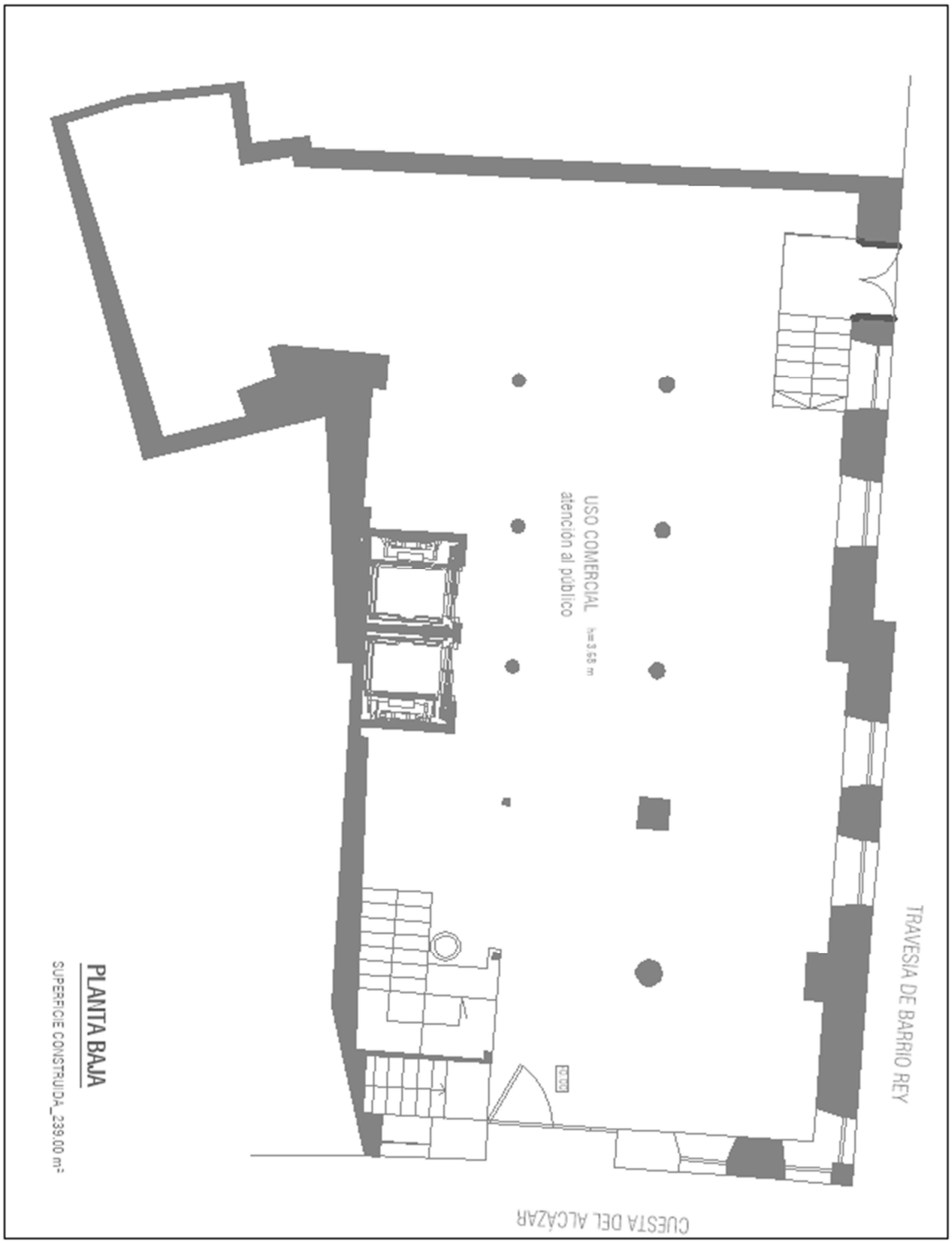
71	7724.86 €	6818.23 €	906.63 €	355834.35 €
72	7724.86 €	6835.27 €	889.59 €	348999.07 €
73	7724.86 €	6852.36 €	872.50 €	342146.71 €
74	7724.86 €	6869.49 €	855.37 €	335277.22 €
75	7724.86 €	6886.67 €	838.19 €	328390.55 €
76	7724.86 €	6903.88 €	820.98 €	321486.67 €
77	7724.86 €	6921.14 €	803.72 €	314565.52 €
78	7724.86 €	6938.45 €	786.41 €	307627.08 €
79	7724.86 €	6955.79 €	769.07 €	300671.29 €
80	7724.86 €	6973.18 €	751.68 €	293698.11 €
81	7724.86 €	6990.61 €	734.25 €	286707.49 €
82	7724.86 €	7008.09 €	716.77 €	279699.40 €
83	7724.86 €	7025.61 €	699.25 €	272673.79 €
84	7724.86 €	7043.18 €	681.68 €	265630.61 €
85	7724.86 €	7060.78 €	664.08 €	258569.83 €
86	7724.86 €	7078.43 €	646.42 €	251491.40 €
87	7724.86 €	7096.13 €	628.73 €	244395.27 €
88	7724.86 €	7113.87 €	610.99 €	237281.39 €
89	7724.86 €	7131.66 €	593.20 €	230149.74 €
90	7724.86 €	7149.49 €	575.37 €	223000.25 €
91	7724.86 €	7167.36 €	557.50 €	215832.89 €
92	7724.86 €	7185.28 €	539.58 €	208647.62 €
93	7724.86 €	7203.24 €	521.62 €	201444.38 €
94	7724.86 €	7221.25 €	503.61 €	194223.13 €
95	7724.86 €	7239.30 €	485.56 €	186983.83 €
96	7724.86 €	7257.40 €	467.46 €	179726.43 €
97	7724.86 €	7275.54 €	449.32 €	172450.88 €
98	7724.86 €	7293.73 €	431.13 €	165157.15 €
99	7724.86 €	7311.97 €	412.89 €	157845.18 €
100	7724.86 €	7330.25 €	394.61 €	150514.94 €
101	7724.86 €	7348.57 €	376.29 €	143166.36 €
102	7724.86 €	7366.94 €	357.92 €	135799.42 €
103	7724.86 €	7385.36 €	339.50 €	128414.06 €

DOCUMENTO II

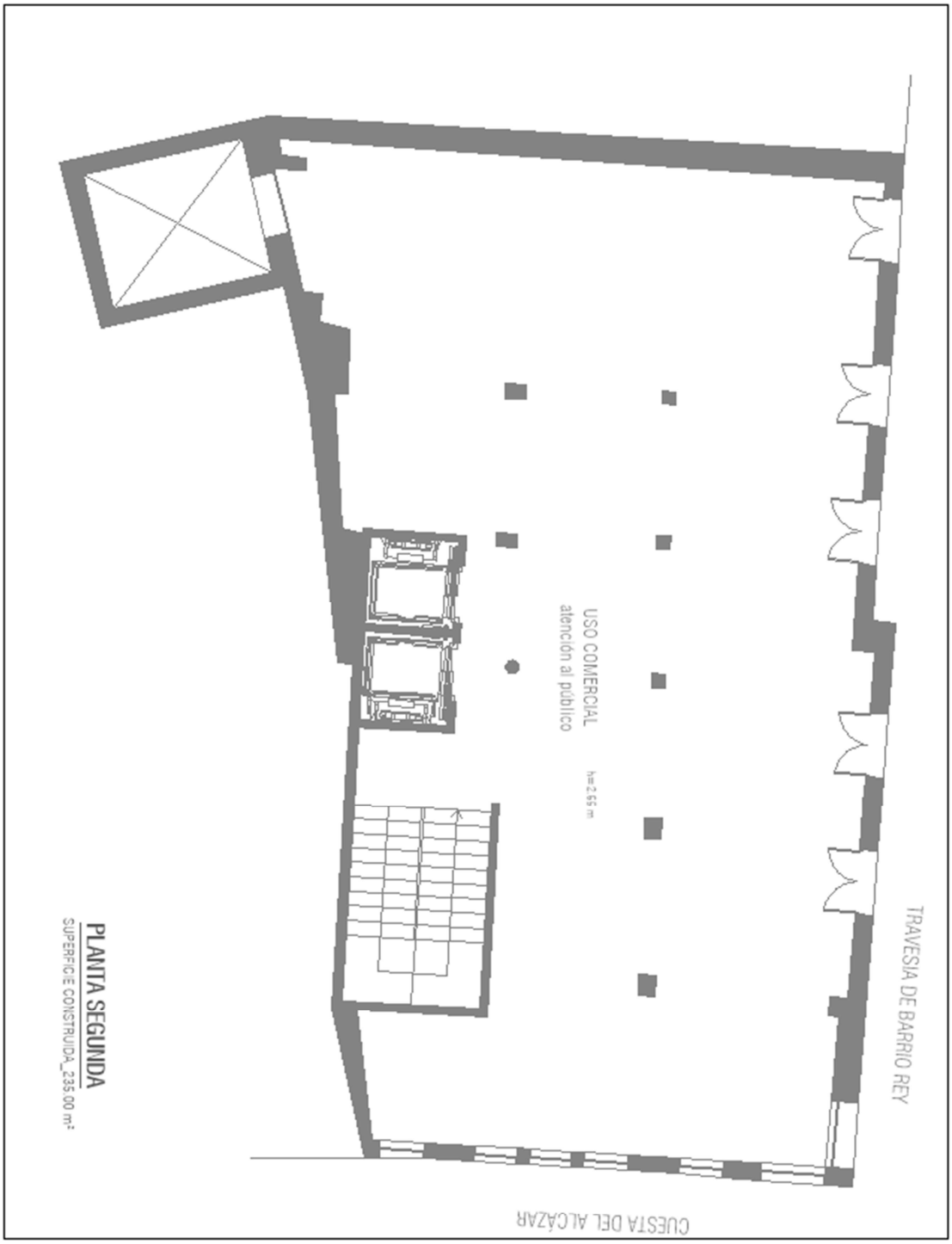
PLANOS
Plantas, secciones y alzados de estado reformado.

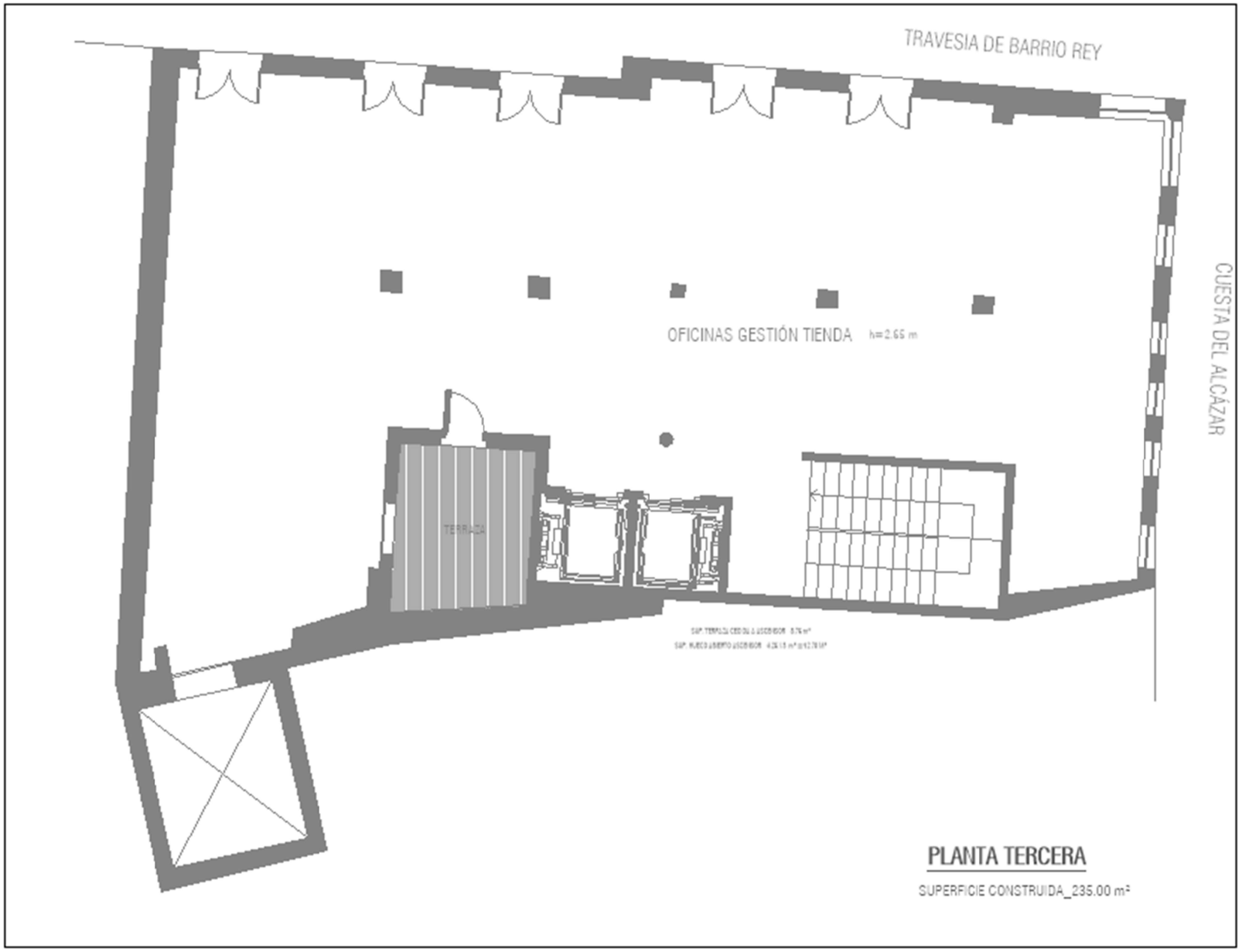
plantas

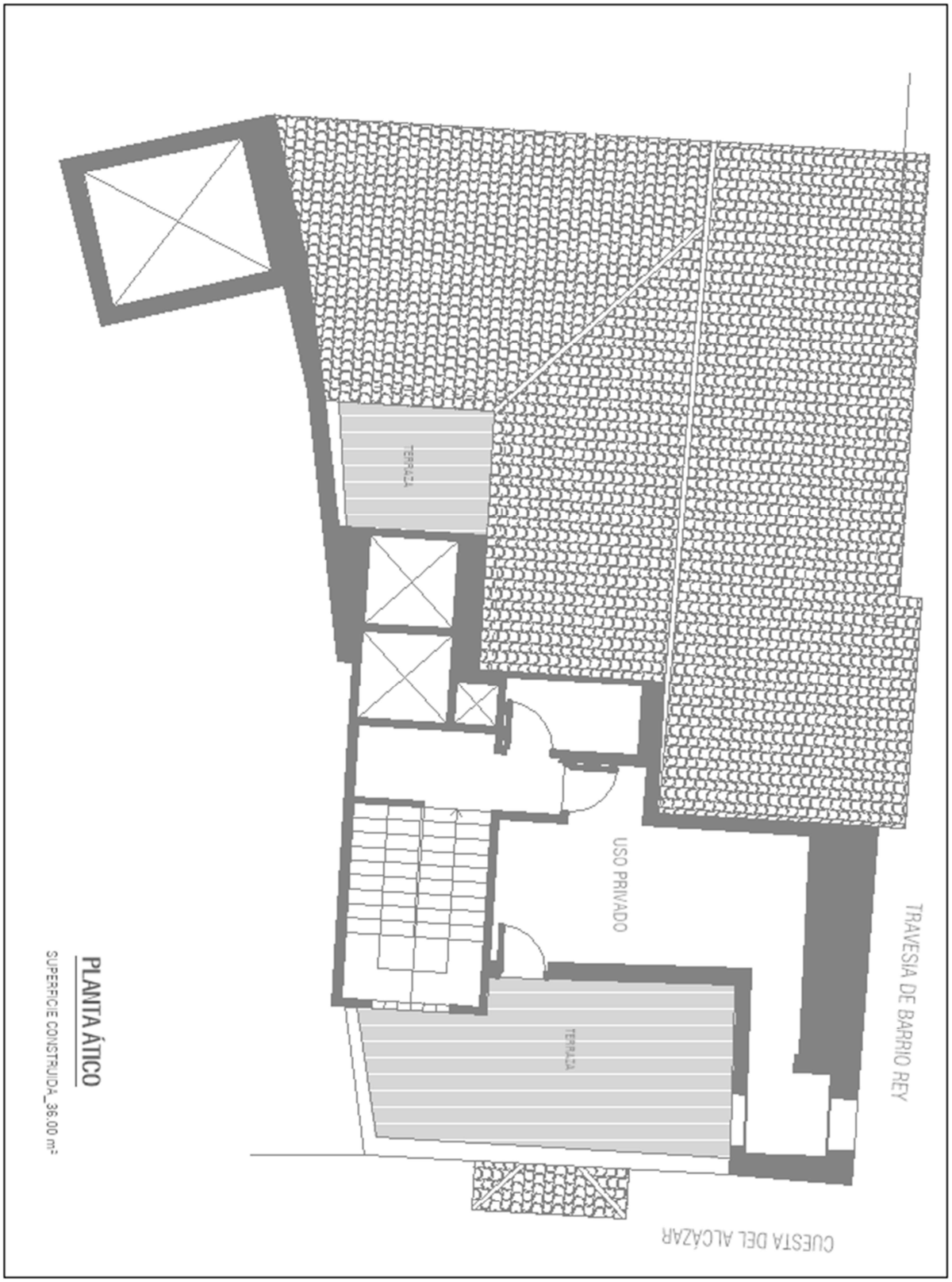

TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
CONTADORES
USO ALMACÉN TIENDA
h=2.73
SUPERFICIE CONSTRUIDA_59.00 m²
PLANTA SÓTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA_59.00 m²


USO COMERCIAL
atención al público
TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
PLANTA BAJA
SUPERFICIE CONSTRUIDA_239.00 m²

PLANTA PRIMERA
SUPERFICIE CONSTRUIDA_236.00 m²
USO COMERCIAL
atención al público
h=2.95 m
TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR

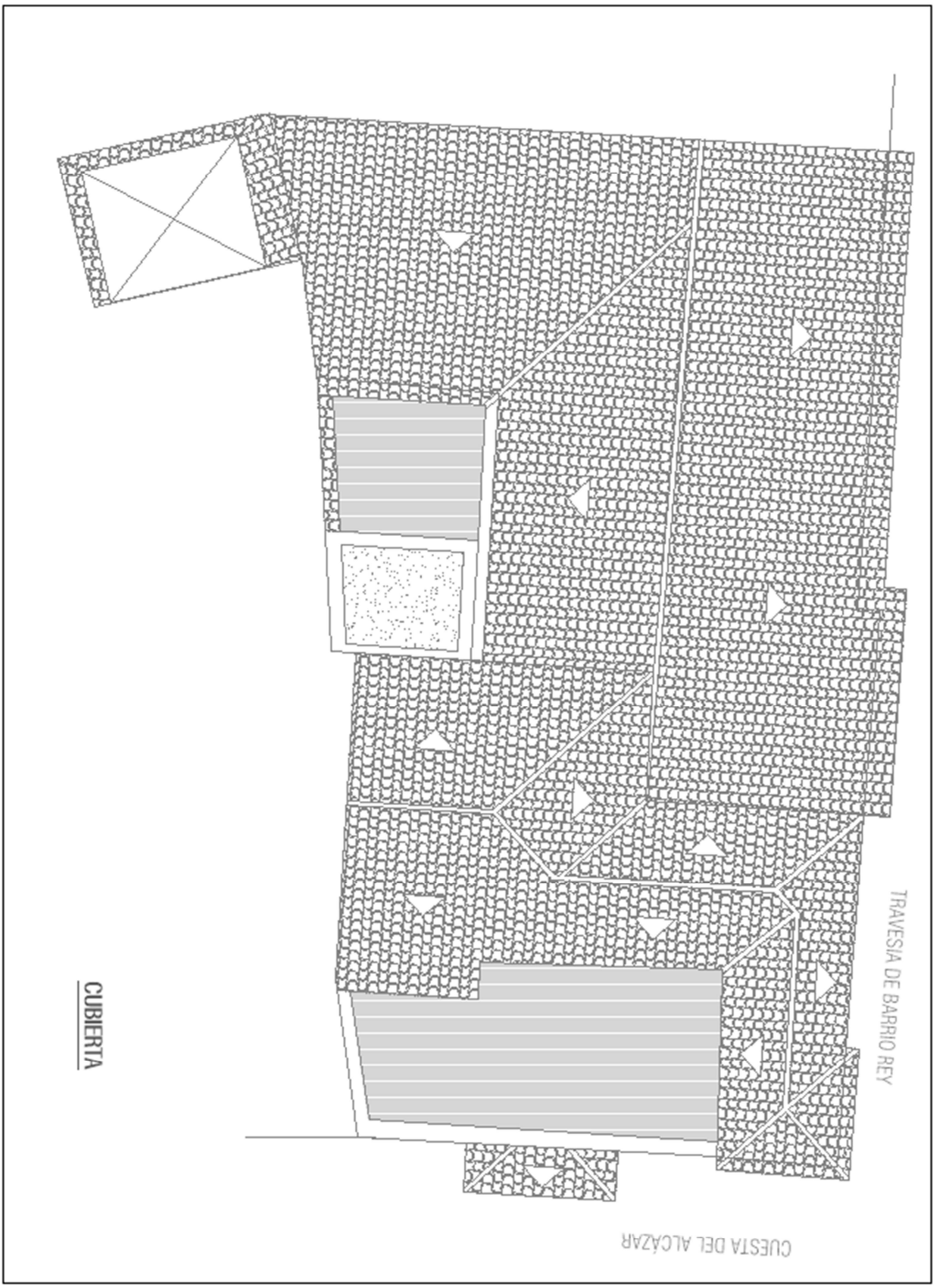

TRAVESIA DE BARRIO REY
USO COMERCIAL
atención al público
h=2.55 m
CUESTA DEL ALCÁZAR
PLANTA SEGUNDA
SUPERFICIE CONSTRUIDA_235.00 m²


TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR
OFICINAS GESTIÓN TIENDA h=2.65 m
TERRAZA
PLANTA TERCERA
SUPERFICIE CONSTRUIDA_235.00 m²

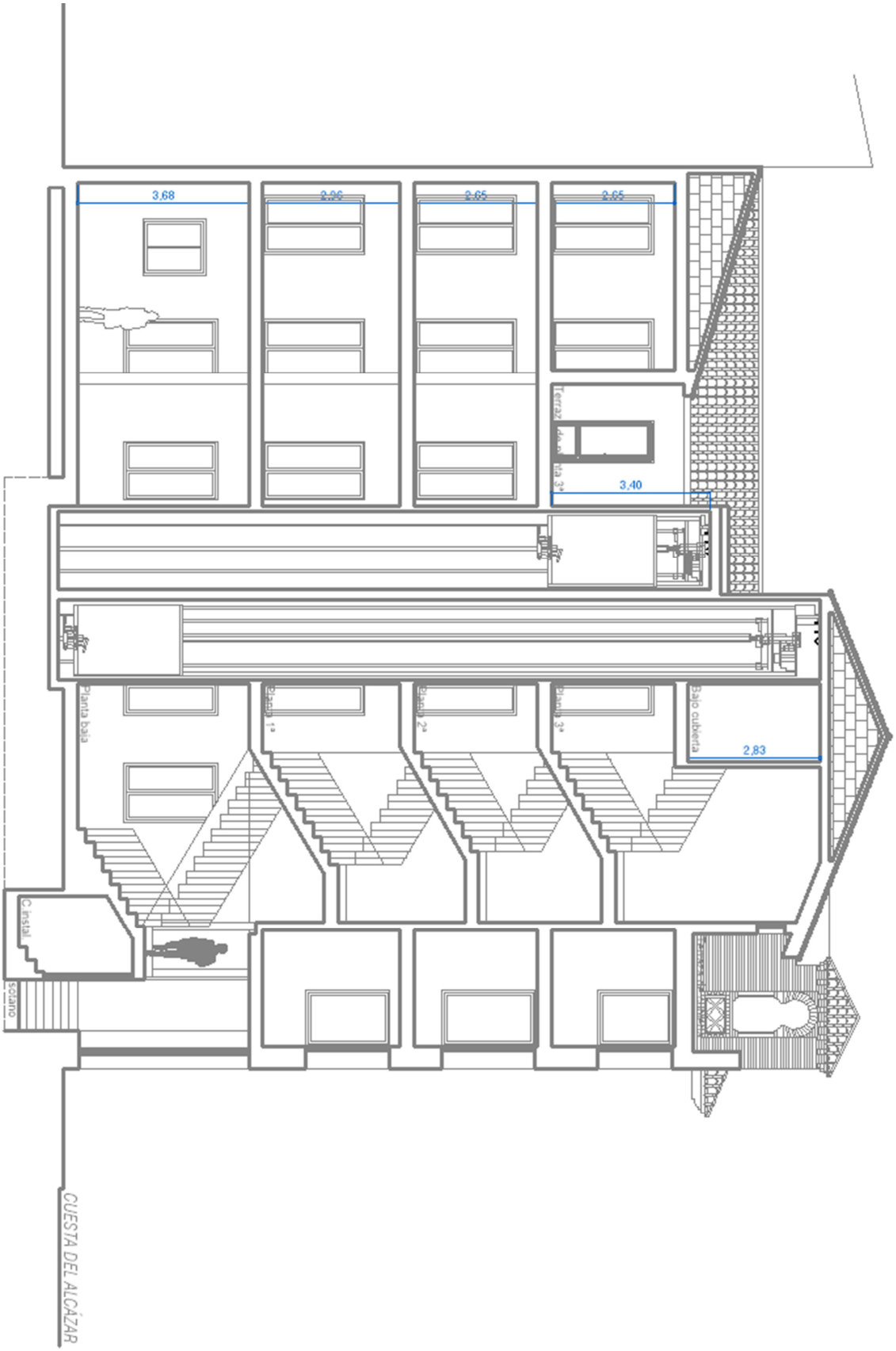


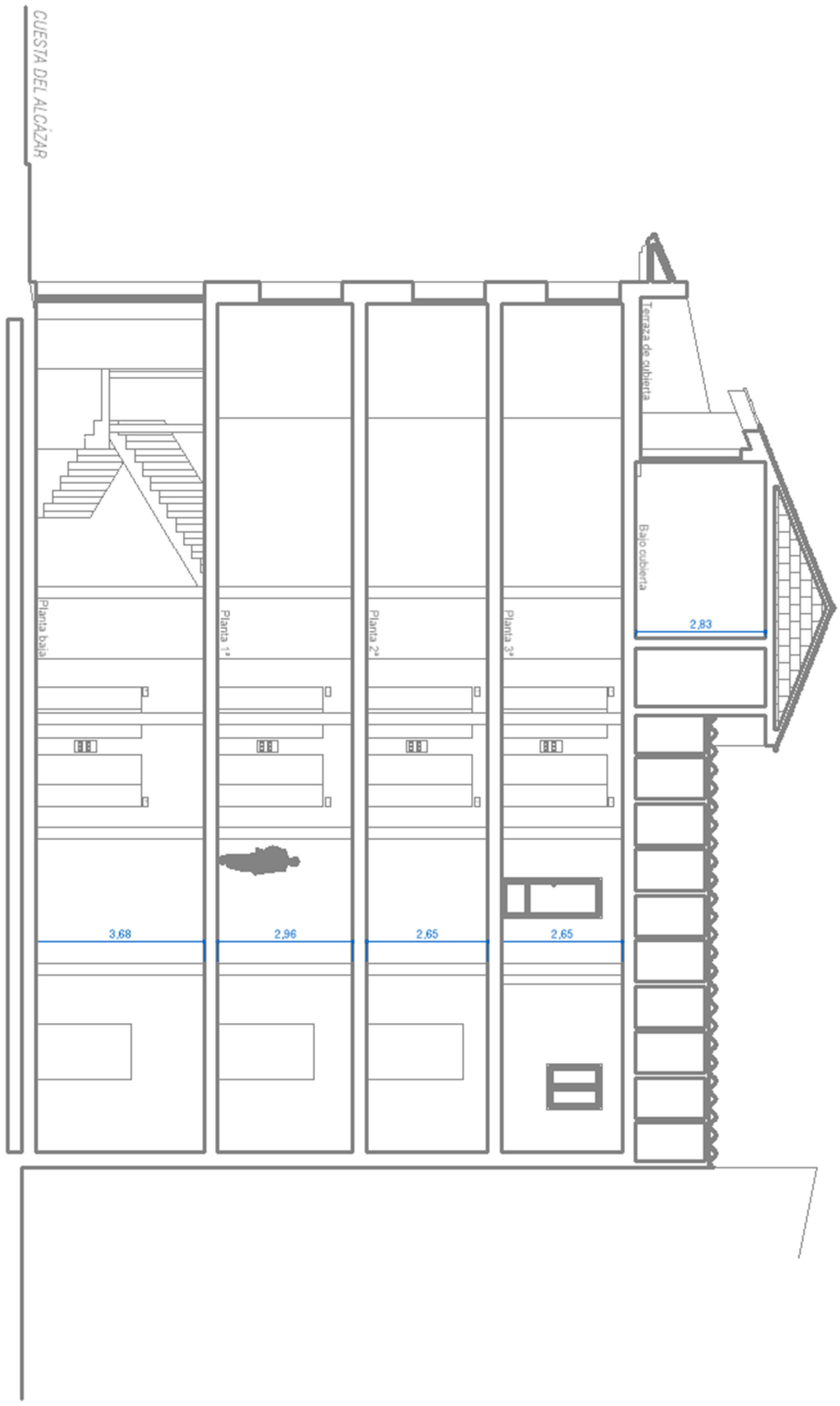
PLANTA ÁTICO

SUPERFICIE CONSTRUIDA_36.00 m²


CUBIERTA
TRAVESIA DE BARRIO REY
CUESTA DEL ALCÁZAR

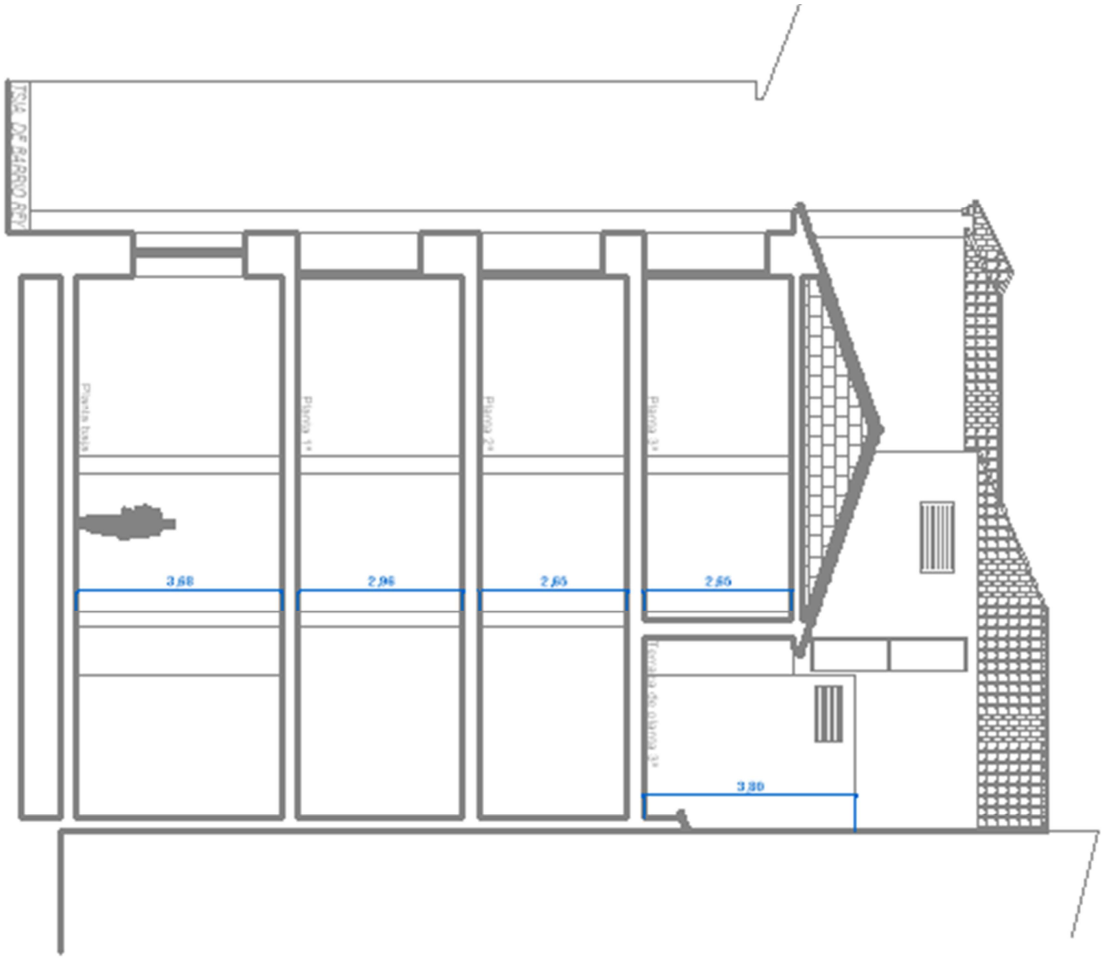
Secciones


3,68
2,65
2,65
3,40
Planta baja
Bajo cubierta
2,83
C. instal.
Sótano
CUESTA DEL ALCÁZAR

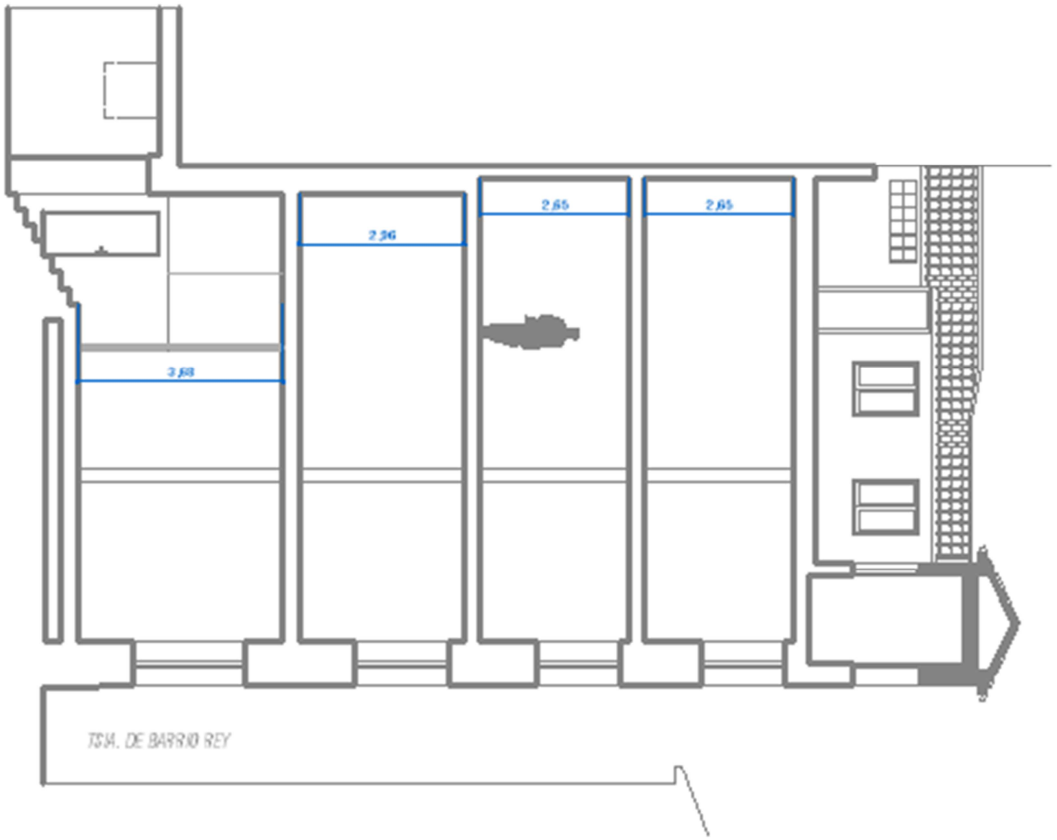
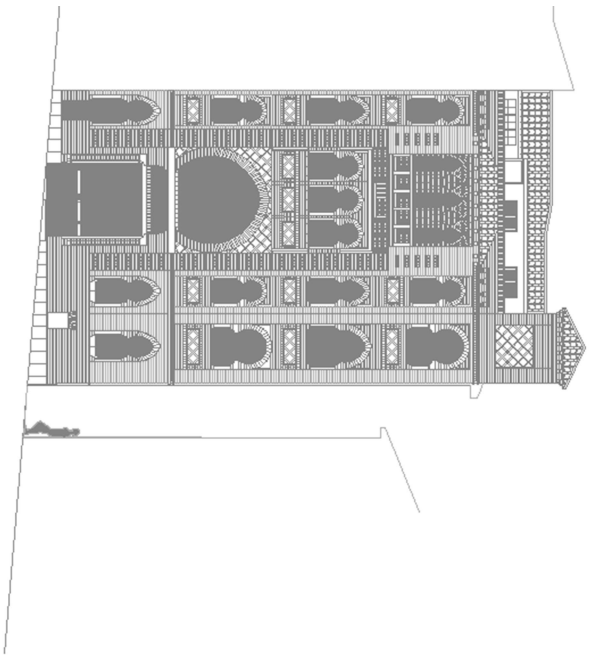
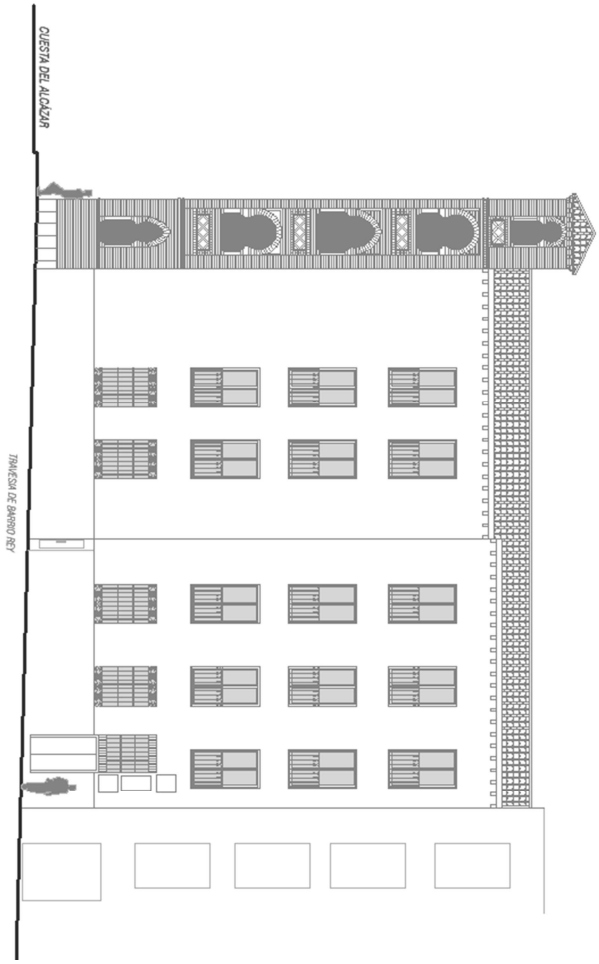


SECCIÓN LONGITUDINAL POR PLANTAS

SECCIÓN TRANSVERSAL POR TERRAZA DE PLANTA TERCERA



SECCIÓN TRANSVERSAL POR TERRAZA DE CUBIERTA



Alzados