PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 2227702VK1122E0001QJ

INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL AMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.

Propiedad: LA FOLIE DES GRANDEURS S.L.

Arquitectos: Lluc Alvarez Texidor, Ignacio Alvarez Texidor

Documento Marzo 2024

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 2227702VK1122E0001QJ

INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL AMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.

INDICE GENERAL

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA
1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL POM
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 URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1. GENERALIDADES
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
4. CONDICIONES DE DESARROLLO
5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLANOS

01-SITUACIÓN
02-PLANEAMIENTO VIGENTE
03-PLANEAMIENTO MODIFICADO
04-JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN USO
05-EDIFICABILIDAD Y ALTURAS
06-EDIFICABILIDAD Y ALTURAS
07-EDIFICABILIDAD Y ALTURAS
08-UBICACIÓN ELEMENTOS GENERADORES DE RUIDO

ANEXOS.

A1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
A2. PLAN DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y ACCESOS

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1. Justificación de la formulación del PERI

Por encargo de **LA FOLIE DES GRANDEURS SL** con CIF: B16903726, actuando en su representación D. Philippe Michel Marie Barthelemy de Saizieu, con nº de pasaporte 19FK09130, mayor de edad, y con domicilio en el Callejon del Lucio nº 5, 45001 de Toledo - TOLEDO.-, se redacta el presente **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** para: **justificar implantación de nuevo uso de tipo Terciario Hotelero (TH)** en la parcela incluida en la manzana 22277 en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, del vigente Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo (PECHT), cuya referencia catastral es 2227702VK1122E0001QJ, como previsión de la implantación de un futuro uso hotelero. La dirección a efectos de notificaciones será en Callejón Lucio, 5, en Toledo – 45001, Toledo.

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

> *3.Para la implantación de nuevos usos terciarios comerciales, terciarios hoteleros, o apartamentos turísticos, que cuenten con más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida en un mismo inmueble, se requerirá la presentación de un Plan Especial del mismo, antes del otorgamiento de la licencia de obras, que deberá justificar la adecuación del nuevo uso al edificio y al entorno urbano, para lo que se deberán aportar los siguientes estudios:*
>
> - *Estudio de tráfico y accesibilidad para reducir el impacto de la nueva instalación.*
> - *Estudio de ruidos como consecuencia de la implantación del nuevo uso.*

El inmueble donde se pretende implantar el uso hotelero esta registrado como Vivienda Turistica en el Registro de Empresas y Establecimientos Turisticos de Castilla la Mancha con el número de Registro 45012320748 con un número total de 12 plazas.

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

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de Febrero de 2023 (DOCM de 9 de Marzo de 2023), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

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

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

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

El artículo 87 del TRLOTAU, establece una limitación espacial al ámbito de los PERI, que va desde la mínima que corresponde con una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.
Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) deben recoger para la ordenación detallada las mismas de los planes de desarrollo, y además deben recoger las establecidas en el artículo 19 del Reglamento que corresponde con las determinaciones de la ordenación estructural, algunas de cuyas determinaciones se han variado en el artículo 24 del TRLOTAU con la reciente modificación. Estas determinaciones son similares a las que tiene que recoger un plan de ordenación municipal ya que el PERIM al modificarlo debe incorporarlas de nuevo. Entre estas se pueden detallar las siguientes:

a) Los PERIM deben adecuarse a las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y territorial del planeamiento existente, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad.
b) Los PERIM deben establecer el tratamiento para su protección y uso de los bienes de dominio público; la ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento; la ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.
c) Los PERIM deben establecer el uso global mayoritario y definir las intensidades y densidades poblacionales máximas para cada unidad de actuación. (Este aspecto es consecuencia de la reciente modificación del TRLOTAU que ha establecido la medición de las densidades e intensidades en función de la población y no en función del número de viviendas como figuraba anteriormente).
d) Los PERIM deben delimitar las áreas de reparto y fijar el aprovechamiento tipo, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.
e) Los PERIM deben señalar los sistemas generales de comunicaciones de dotaciones y de espacios libres, y sus zonas de protección. En este caso, y considerando que el PERIM establezca un aumento poblacional sobre el previsto en el planeamiento se deberá reservar, para parques y jardines públicos, en una proporción de 1.000 m2 por cada 200 habitantes, en municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos, de 500 m2 por cada 200 habitantes en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000.
f) Los PERIM, en el ámbito de su actuación, deben señalar las redes viarias, de transportes y comunicaciones; los esquemas de las redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal; los equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.
g) Los PERIM deben establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

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

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

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

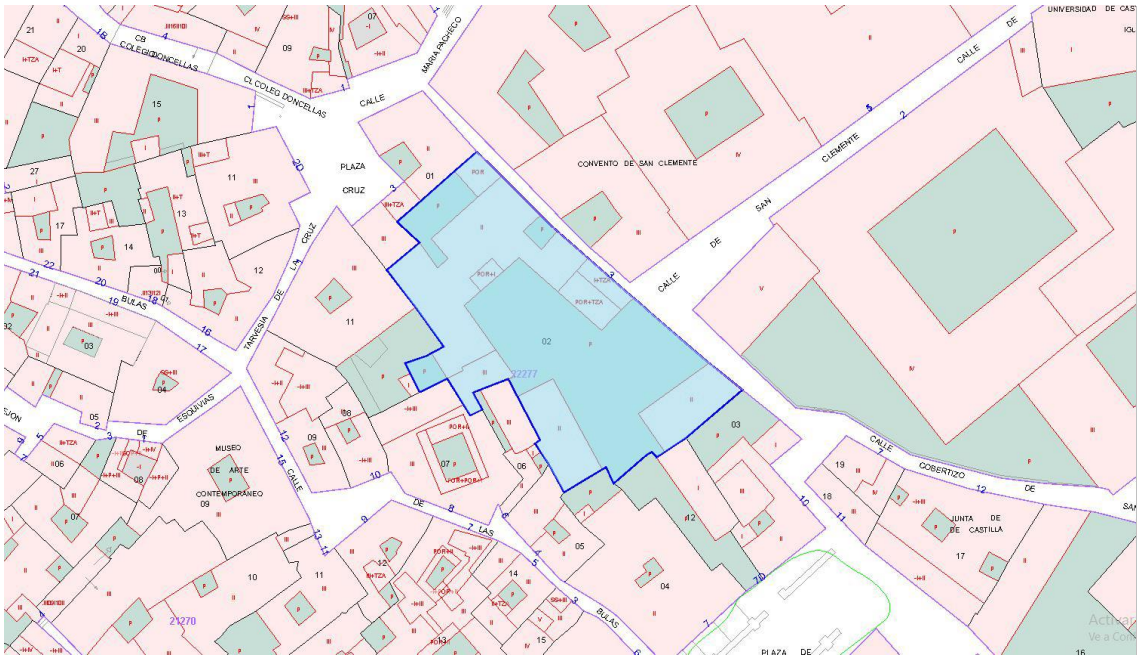
Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el PERI no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento.

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

1.1. Situación.

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

Situación	Ref. Catastral	Superficie catastral Parcela (m2)	Superficie construida (m2)
Nº02. Calle San Clemente, 3	2227702VK1122E0001QJ	1317	1301



Parcelas de afección del PERI

1. Superficie y linderos

- La superficie de la parcela citada asciende a un total de 1317 m^2, según la ficha catastral, y 1252 m^2 según las escrituras de propiedad.
- La actuación no altera los linderos definidos actualmente.

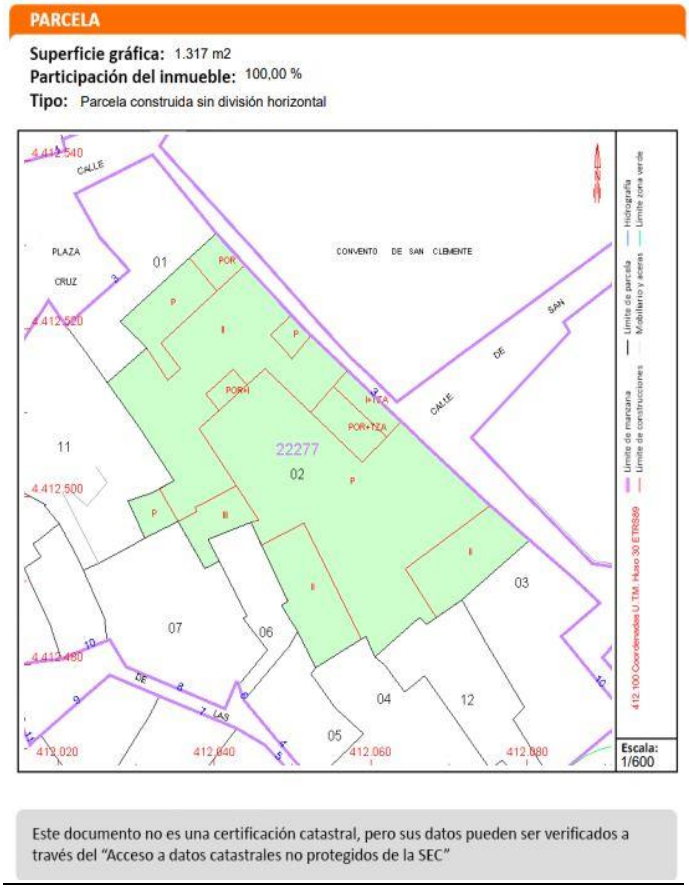
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

2.1. Superficies

Las parcela incluida en el PERIM, ***cuenta con construcciones en la que se desarrollan dos edificaciones que se pretenden integrar en el conjunto de la actuación.*** La parcela cuenta con un desnivel natural de 2m aproximadamente.

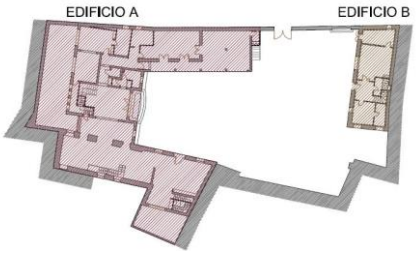
2.2. Edificaciones existentes.

2227702VK1122E0001QJ -Calle San Clemente, 3-22277/02



Información catastral

Fachada Calle San Clemente



Esquema volumétrico

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

La parcela tiene forma de polígono irregular, linda al noroeste, suroeste y sureste con propiedades colindantes, al noreste con la calle San Clemente. El acceso a parcela se realiza por Calle San Clemente. La parcela cuenta con un desnivel natural de 2m aproximadamente.

Este desnivel configura la composición de los volúmenes dentro de la parcela. En la parte baja encontramos la vivienda principal y la zona más alta la vivienda secundaria y porche para los vehículos.

La vivienda principal se encuentra al norte de la parcela, en la zona más baja. El edificio se configura en forma de U, que se abre hacia al noreste, con un patio central, en el que vuelcan la mayoría de las estancias. También encontramos otros dos patios en esta vivienda: uno al norte y el otro al oeste. La vivienda dispone de dos alturas y un sótano, a excepción del torreón, de cuatro plantas. La vivienda tiene varios accesos en Planta Baja, aunque el acceso principal se ubica en el centro del volumen.

Dentro de parcela encontramos otra vivienda de menores dimensiones que la principal. Se encuentra al noreste de la parcela, en la zona más alta, y se compone de dos alturas. El acceso de la vivienda se realiza desde la plana baja.

Dentro de la parcela encontramos un tercer volumen que se ubica al noroeste de la parcela y que corresponde con un porche abierto.

La parcela tiene una superficie de solar de 1.208 m^2 y la edificación existente cuenta con una superficie construida de 1.212,23 m^2 según se desprende de los datos del registro de la propiedad. Catastralmente figura con una superficie construida de 1.301 m^2
El uso principal característico del inmueble es residencial con autorización especifica de vivienda turística.
El edificio principal cuenta con varias escaleras de comunicación vertical entre plantas. La edificación de menores dimensiones tiene una escalera como único elemento de comunicación vertical. Se encuentra en el sector 19 de Rehabilitación propuesto por el PECHT.

1.1. Infraestructuras existentes.

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

- Red de abastecimiento de agua
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Instalación de gas
- Red de telecomunicaciones.

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

3.1. Normativa de aplicación.

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa que se detalla a continuación:
LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Ordenación Urbanística (DOCM 06.03.2023).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la **Actividad de Ejecución** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castila-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN D ELAS PARCELAS 35, 36, 37, 04, 07, 08, 09, 10, 42, 12, 14, INCLUIDAS EN LA MANZANA 25280 EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, de Patrimonio de Cultural de Castilla la Mancha del 16 de mayo de 2013 publicada en BOE el 7 de octubre de 2013

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

ESPECTACULOS

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

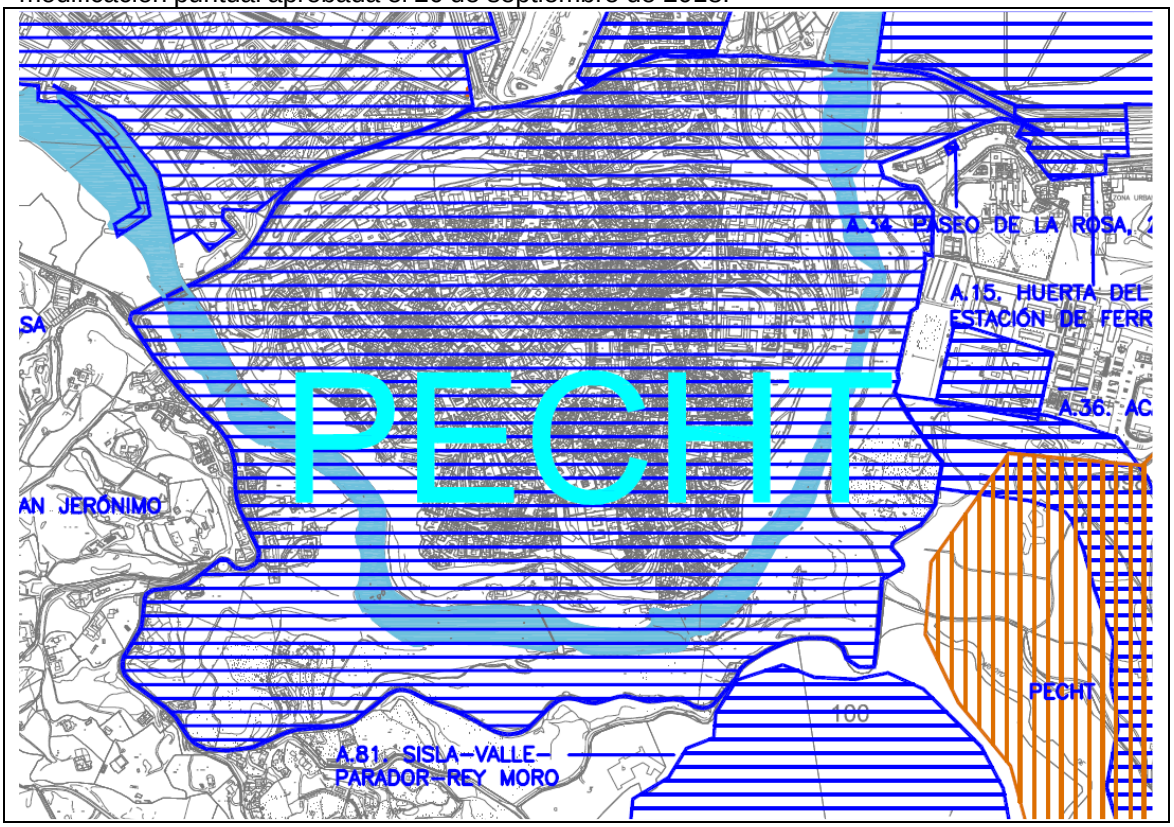
LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).
- Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).

4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

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



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

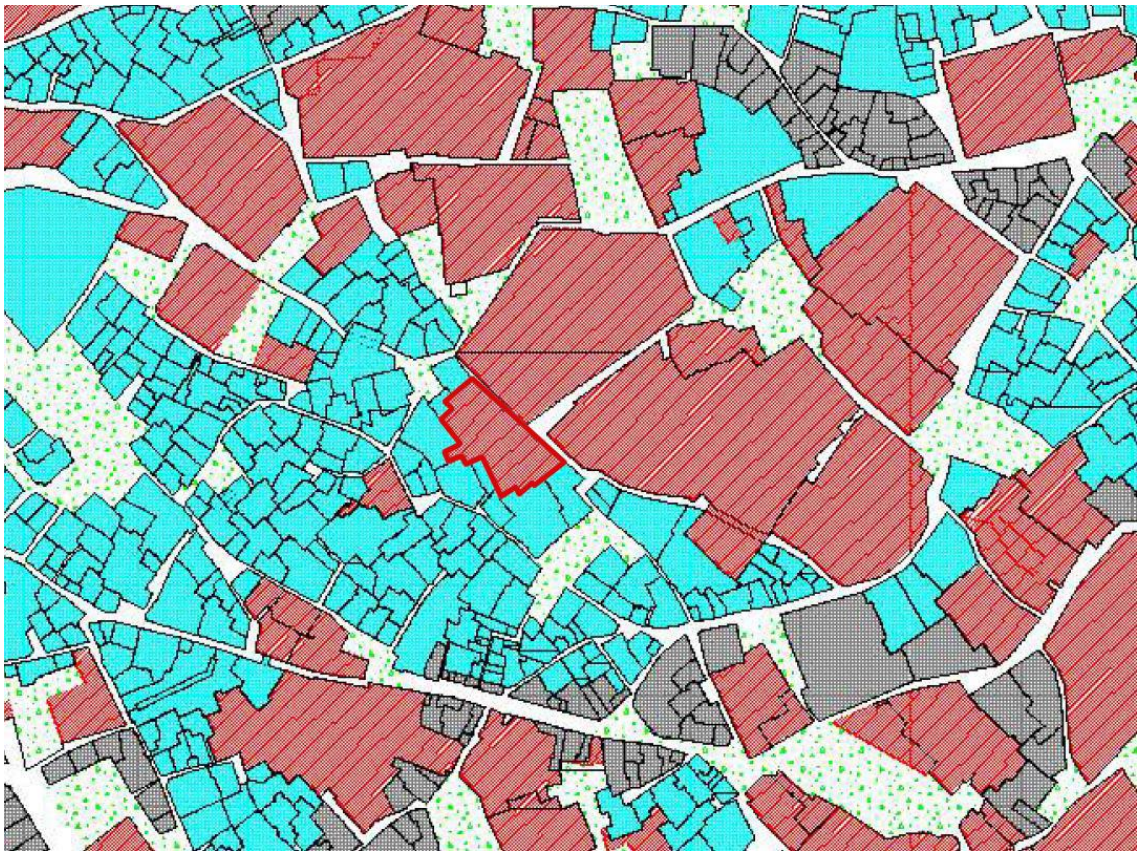
4.1. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las cubiertas.

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

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

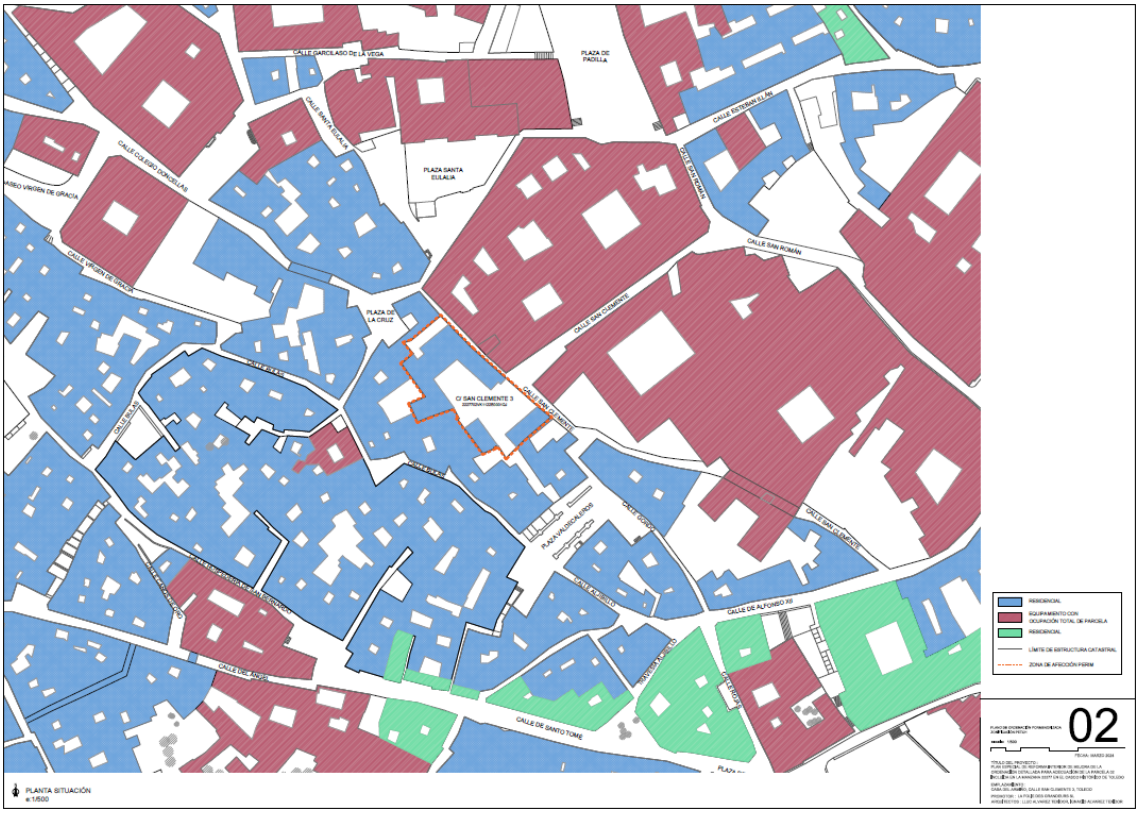
Según su ficha catastral, las edificaciones existentes descritas anteriormente están definidas actualmente con uso residencial. Sin embargo, según el plano H.2.1 “Zonificación” del PECHT se especifica para la parcela un uso Residencial con ocupación total de la parcela.

En el presente caso se ha indicar que la parcela en origen tenía un uso de equipamiento de uso cultural, si bien por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de Marzo de 2001 se procedió a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 3 del PECH (publicada en el DOCM en fecha 27 de Abril de 2001) por se pasó de un uso de equipamiento a un uso residencial del inmueble objeto de este Perim. Se ha destacar que el Ayuntamiento aún no ha procedido a implementar el cambio operado por la MP3 del PECH antes reseñada, pues en los planos colgados en la web municipal (Plano H.2.1.) sobre zonificación sigue figurando el inmueble como uso de equipamiento:



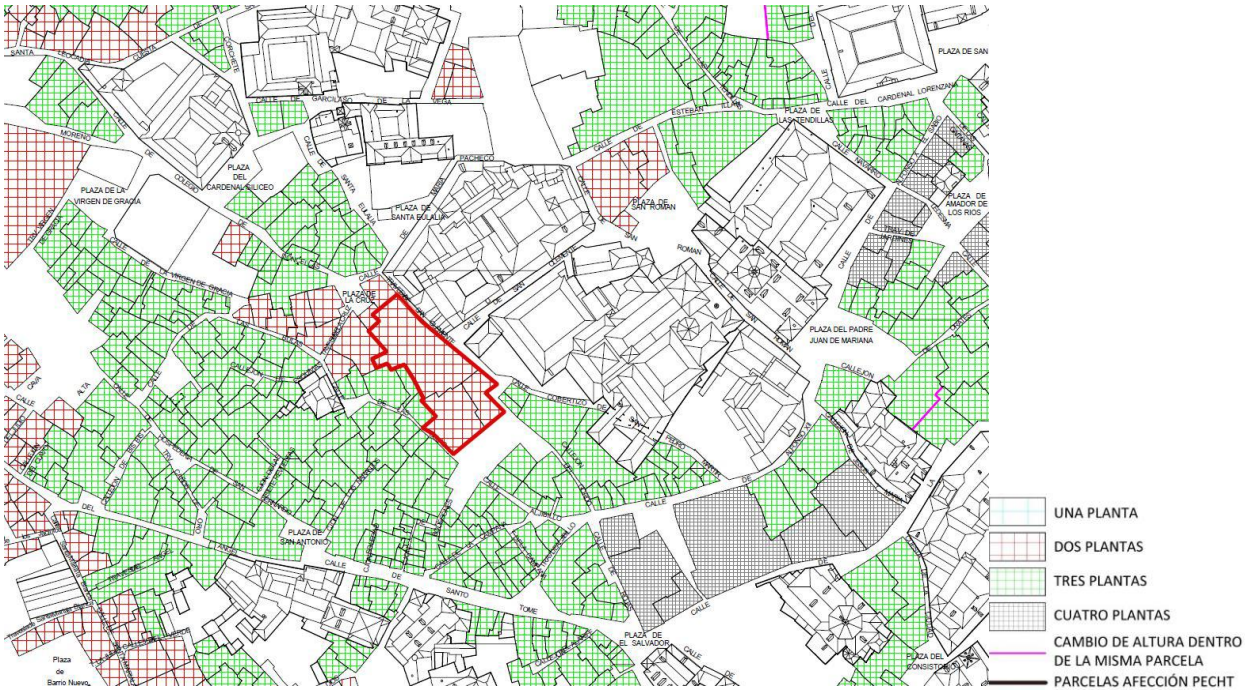
Plano H.2.1. Zonificación (PECHT de Toledo)

Siendo el plano de zonificación correcto el que sigue:



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

Según artículo 2.11. del PECHT, “Altura de la edificación es la dimensión máxima que puede alcanzar el número de plantas señaladas en el plano H.2.7 del plan Especial para cada Parcela.”



Plano H.2.7. Alturas en la edificación (PECHT de Toledo)

4.4. Afecciones impuestas en cuanto a edificabilidad.

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

El coeficiente de edificabilidad permite establecer el techo total de las plantas bajas y las situadas por encima de ésta, que corresponden a los usos principales admitidos en el casco. Los cuerpos volados de las alineaciones, cuando estuvieran permitidos, no contabilizan a estos efectos.

El coeficiente de edificabilidad según el número de plantas, por encima de la cota de referencia de planta baja será:

- PB: 0.80 m2 techo/m2 suelo
- PB+1ª PANTA 1.60 m2 techo/m2 suelo
- PB+1ª+2ª plantas 2.40 m2 techo/m2 suelo
- PB+1ª+2ª+3ª plantas 3.20 m2 techo/m2 suelo

Exceptuándose de lo anterior los siguientes supuestos:

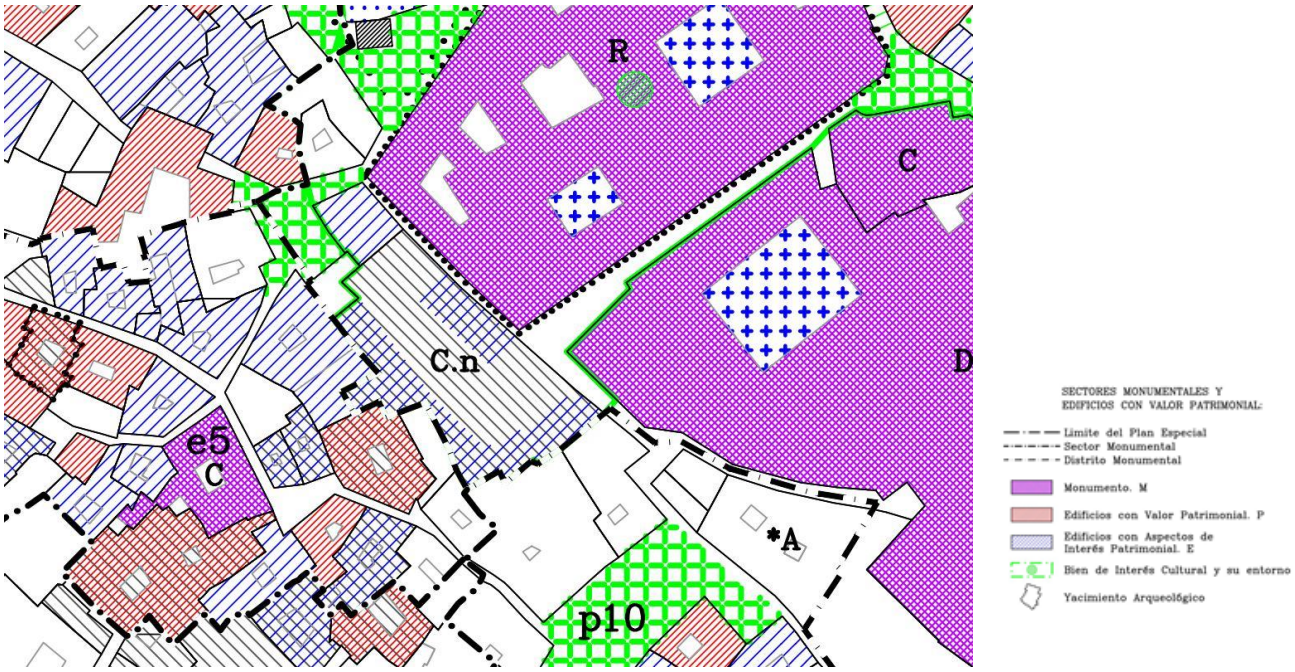
- Las parcelas de superficie inferior a sesenta (60) metros cuadrados que se podrán edificar totalmente (coeficiente 1m2 de techo/m2 suelo por planta edificable)
- Las parcelas de superficie comprendida entre sesenta y ciento veinte (60-120) metros cuadrados, en las que el referido coeficiente será de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

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

- En los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este artículo, se respetará aquel en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales, volumetrías añadidas irregularmente y otras análogas). En los edificios protegidos se tenderá a restablecer los valores histórico-artísticos patrimoniales del inmueble.
- De acuerdo con la voluntad de recuperación de las funciones dinamizadoras del Casco Histórico en relación con la rehabilitación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los
  edificios considerados con nivel “E” que se destinen a uso hotelero o de las clases consideradas como equipamiento por este plan, puedan incrementar como máximo su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), siempre que no se perjudique su valor de protección patrimonial, su relación con la calle contribuya a una mejora de su adaptación paisajística con el entorno inmediato.

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

Según el plano H.2.3. del PECHT, Sectores Monumentales y Edificios con Valor Patrimonial, las edificaciones existentes afectadas por el presente PERI, se encuentran catalogadas con nivel “E” de protección Individual, Aspecto de Interés Patrimonial.



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

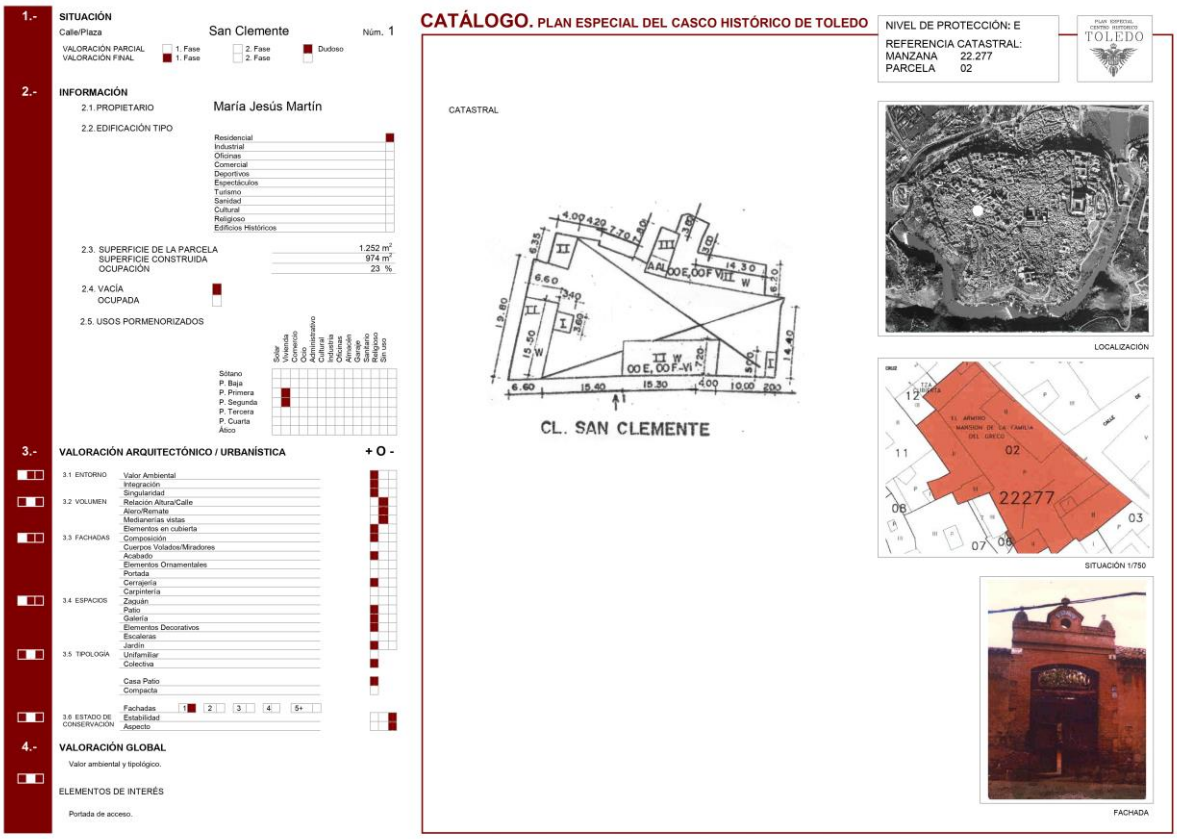
En los inmuebles que no se encuentran catalogados individualmente en ningún nivel de protección, se permiten las obras de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias, así como las de reestructuración edificatoria, según se define expresamente en el apartado 3 del artículo 1.9 de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

- *Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en el Título II, las particulares del sector monumental, si estuvieran incluidas en alguno de ellos, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características generales de su ambiente.*

En los inmuebles que se encuentran catalogados individualmente como edificio con Aspecto de Interés Patrimonial (nivel E), se permiten según se define respectivamente en los apartados 1 y 2 del artículo 1.9 del Título Segundo de la normativa del PECHT:

- *Las actuaciones de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias, así como las de reestructuración edificatoria siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifiquen su inclusión en este régimen.*

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



El resumen de los elementos de interés del inmueble con independencia de su configuración general es:

- El inmueble 22277-02 merece ser destacado en su totalidad por su valor ambiental y tipológico, y especialmente por su patio, galería, yeserías, artesonados, etc.

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El PGOU detalla la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye la unidad objeto del plan especial, que se mantiene, ya que el objeto del PERI es:

- **Justificar la modificación de usos pormenorizados para la implantación de nuevo uso terciario hotelero que cuenta con más de mil metros cuadrados de superficie construida, según se establece en el artículo 1.23 de las normas urbanísticas que el plan establece, así como la adecuación para la implantación del uso hotelero de las alturas de edificación, y la agrupación de la cubierta plana permitida.**

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

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

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

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

Se plantea la adecuación de las edificaciones existentes, con redistribuciones del interior, adaptadas a la nueva implantación de usos Hoteleros, (TH), y puesta en valor de las fachadas tanto interiores como exteriores.

Se pretende que el edificio cuente con la compatibilidad de los siguientes usos:

- USO HOTELERO, (TH).

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

Por el contrario, se busca que en el proyecto se identifiquen las diferentes edificaciones existentes, tanto en sus volúmenes, como en sus fachadas, aleros, tejados y acabados, mantener los niveles de forjado existentes con un aumento o disminución máxima de 40 centímetros respecto al actual, y por supuesto conservar todos y cada uno de sus valores arquitectónicos y arqueológicos.

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

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1. Propuesta del PERI:

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

El objeto de este **PERIM tiene como misión principal justificar la implantación de nuevos usos de tipo Terciario Hotelero.**

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

a) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

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

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

3.2. Propuesta del PERI: Tipologías y usos

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

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

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

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

<u>USOS COMPATIBLES</u>

Uso principal:

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

Usos secundarios:

- Salas de reuniones. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 5ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Restaurante. Uso terciario recreativo (TR) de categoría 6ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Bar-Cafetería Uso terciario recreativo (TR) de categoría 6ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- Piscina Uso terciario recreativo (TR) de categoría 7ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).
- (TR) de categoría 6ª (Artículo 43 del PGOU de Toledo).

En este sentido el presente PERIM efectúa la modificación del uso previsto en el PECHT para las citadas parcelas, dado que el objeto de la actuación es la futura implantación de un Hotel.

El artículo 1.20 del PECHT se determina *"En los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de protección de Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en el artículo 36.2 de la Ley de*

Patrimonio Histórico Español. Este cambio de uso deberá ajustarse a las compatibilidades que al respecto se establecen en el artículo
3.3 y en su caso, requerirá la redacción de un Plan Especial en los términos establecidas en las mismas."
De los inmuebles implicados en el presente PERI, cuatro están catalogados con nivel "E" de protección integral, y el resto, no tienen ningún tipo de protección.

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

a) Un desarrollo racional del urbanismo del Casco Histórico de Toledo, optimizando el aprovechamiento de las parcelas y edificaciones en las que se asienta el proyecto.

b) La preservación de las riquezas del patrimonio arquitectónico del ambiente y del paisaje urbano.

c) Promoción del desarrollo económico a través del fomento de actividades productivas generadoras de empleo estable, y una ponderación recíproca entre los intereses públicos y privados.

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

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

NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1. GENERALIDADES

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

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

- **Modificación de los usos pormenorizados.**

Por lo que la Ordenación Estructural no se ve alterada.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

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

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

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

4.1. El modificado del PERIM propone:

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

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

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

  2227702VK1122E0001QJ

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

1. Obras de reestructuración edificatoria: Parcela 2227702VK1122E0001QJ

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

Para formar parte del Patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en el que se encuentren, se incluirán en una relación de bienes de valor arqueológico y serán objeto de protección de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable y en las Ordenanzas Municipales.

La intervención arqueológica regulada será de aplicación en el ámbito afectado por el PECHT, ya que todo él es susceptible de ofrecer indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o

restos arqueológicos.

La parcelas sobre las que actúa el presente PERIM se encuentran en el ámbito de afección del PECHT, por lo que CUALQUIER INTERVENCIÓN ESTA SUJETA A INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA Y REQUERIRÁN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA VICECONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las normas generales previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.
De igual manera, las condiciones de la edificación establecidas para el sector de rehabilitación C1 son las siguientes:

- Las fachadas de las nuevas construcciones se ejecutarán con fábrica mixta de ladrillo
- Se admiten los revocos en casos de rehabilitación o reforma cuando los tuvieran anteriormente
- Las nuevas edificaciones residenciales seguirán los patrones de la tipología de casa patio
- No se admiten balcones ni tribunas, excepto en la rehabilitación de elementos preexistentes
- Las actuaciones de rehabilitación deberán basarse en un estudio de los valores originales de la edificación, con restitución de los mismos en la medida de lo posible

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

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

7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial la parcela objeto del mismo está catalogada con Nivel E

ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.1.1. OBJETO.

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establecen las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Asimismo, se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación con la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:
"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Al mismo tiempo, el artículo 30. 3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:
"3.ª Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios."

Para la redacción de este informe de Sostenibilidad económica se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios futuros que generan valores propios basados en análisis realizados por el propio redactor. Los resultados pretenden aportar una idea cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse exactos , los cuales están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros.

A.1.2. JUSTIFICACIÓN.

El presente PERIM de la ordenación detallada justifica la implantación de un nuevo uso de tipo terciario hotelero en la parcela con referencia catastral 2227702VK1122E0001QJ dentro del casco histórico de Toledo.
El presente plan es consecuencia de la previsión de ubicar un uso hotelero en la citada parcela, por lo tanto el impacto a la hacienda pública del desarrollo de este PERIM será el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en dicho PERIM, ya que no existen Sistemas Generales a desarrollar fuera del perímetro del ámbito.
El desarrollo de esta zona se efectuará a través de actuaciones directas, no existen obras de urbanización previstas.
Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, perimetrales al PERIM, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos.
En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.
El principal impacto del desarrollo del PERIM sobre los ingresos se determinará a partir de las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Tasas por licencias urbanísticas

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal 8 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística del Ayuntamiento de Toledo, se establece una cuota tributaria que se detalla a continuación.

La base del gravamen de esta tasa el coste real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos presentados por el promotor de las obras y mediante la aplicación de los criterios establecidos en la propia Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, una cuota de 26,80 €.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros, la cuota será de 53,60 €.
- En el resto de los supuestos, por cada 6.010,12 euros o fracción de presupuesto de obras, se aplicará una tasa de 53,60 €.
- La cuota máxima aplicable asciende a 20.706,48 euros.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

Cr = M* x S x Fs

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.*
- *S: Superficie construida de cada uso y/o tipología en la edificación proyectada.*
- *Fs: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión Fs = 1 - 0,00001 x St, siendo St la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor Fs fijo de 0,90.*
- *M* = M x C*

Siendo:

- *M: Módulo de valoración que asciende a 423,23 €/m^{2c} para el presente año.*
- *C: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso hotelero si se tratase de nueva planta es de 2,00. Si se tratase de una obra de reforma y adaptación para uso hotelero es de 1,50*

Por tanto:

- M* = 423,23 x 2,00 = 846,46 €/m^{2c}. para el uso terciario hotelero obras de nueva planta
- M* = 423,23 x 1,50 = 634,95 €/m^{2c}. para el uso terciario hotelero obras de reforma o adaptación al uso hotelero

Por tanto la valoración para las obras de reforma y adaptación para uso hotelero sería la siguiente:

- P= 1.301 m^{2c} x 634,95 €/m^{2c}= 826.069,95€

Por lo que la cuota tributaria seria de (826.069,95€/6.010,12€) x 53,60€= **7.367,13€**

b) Impuestos de construcción instalaciones y obras. (ICIO)

De acuerdo con el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Ayuntamiento de Toledo establece que, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla, calculado según el punto anterior.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

- 3. El tipo de gravamen será el 3,984 %.

Por tanto, la cuota de este impuesto, a ingresar por el Ayuntamiento de Toledo será:

- 0,03984 x 8.030.366,02 € = 319.929,78 €.

Este impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra.

Por tanto la valoración para las obras de reforma y adaptación para uso hotelero sería la siguiente:

- M* = 423,23 x 1,50 = 634,95 €/m^{2c}. para el uso terciario hotelero obras de reforma o adaptación al uso hotelero

La superficie construida de este edificio según lo estipulado en la memoria del presente PERIM es de 1.301 m^{2c}.

Dado que el presupuesto se calcula con el modulo de valoración anterior, el valor de la base sería:

- P = 1.301 m^{2c} x 634,95 €/m^{2c}= 826.069,95€

En función de estos valores, se estiman los siguientes ingresos en el supuesto de que se acometiesen obras de reforma:

- Ingresos futuros por impuestos de construcción: 3,984% x 826.069,95€= **32.910,62€**

c) Impuestos de licencia de actividad y entrada en funcionamiento de la actividad.

Para la puesta en funcionamiento e inicio de la actividad del hotel, se deberán pagar las tasas estipuladas. Para ello debemos tomar de la Ordenanza fiscal nº 9, que fija el valor de esta tasa en función de la categoría de la calle, y de la superficie total del edificio.

Para saber la categoría de la calle, tomamos el listado de calles del Callejero Fiscal del Ayuntamiento de Toledo. Dicho callejero estipula la categoría de la Calle de San Clemente como Categoría 3.

Sabiendo esto, y con una superficie edificable mayor de 400 m2, la tasa de actividad será de 2.398,43 €.

d) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

El nuevo uso también tendrá como consecuencia un incremento de la recaudación municipal en concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Para calcular el valor catastral, se usará la Ponencia de valores del municipio de Toledo, de donde podemos extraer:

- MBC = 600 €/m^2
- MBR = 588 €/m^2
- Módulo según R32 = 758 €/m^2.

Con estos valores, obtenemos:

- Vs = MR32 x S parcela = 758 x 1.317 = 998.286 €
- Vc = MBC x S construible = 600 x 1.301 = 780.600 €
- Vcat = 1,40 (Vs + Vc) FI x RM = 1,40 (998.286 + 780.600) x 1,00 = 2.490.440,40 €

Aplicando la cuota actual de 0,446% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: **11.107,36 euros/año**

e) Recaudación por la Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

La parcela de uso terciario estará afecta por la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de esta tasa se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre el inmueble y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Para el uso terciario comercial/ocio y hostelería que sería la equivalente a nuestro caso, se establece la siguiente cuota:

Tramo valor catastral en euros	Cuota en euros con ACTIVIDAD
< 32.850	85,46
De 32.850 a 67.700	106,82
De 67.700 a 146.000	142,43
De 146.000 a 262.800	284,86
De 262.800 a 511.000	498,50
> 511.000	0,000946 € x Valor Catastral (VC), hasta una cuota máxima de 1.494,00 euros

Dado el valor catastral, antes calculado del inmueble, le será de aplicación la cuota máxima de **1.494,00 €.**

f) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios vinculados tanto al nuevo edificio de uso terciario así como a sus zonas comunes vinculadas. Pero se estima que el coste de estos servicios será cubierto por las tasas aplicadas anualmente al inmueble hotelero por estos conceptos, el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos por las propias tasas, sin que suponga una carga adicional para las arcas municipales.

A.1.3. RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS

En base a los conceptos antes referidos, el resumen de los ingresos y gastos derivados de las implicaciones económicas y financieras del desarrollo del PERIM, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

INGRESOS Y GASTOS DE CARÁCTER ÚNICO			
Concepto	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	7.367,13€	0	Único
Impuesto ICIO	32.910,62€	0	Único
Tasa actividad	2.398,43	0	Único
Total	**42.676,18 €**	**0 €**	
INGRESOS Y GASTOS RECURRENTES DE CARÁCTER ANUAL			
IBI	11.107,36 €	0	Anual
Tasa basuras	1.494,00 €	0	Anual
Total	**12.601,36 €**	**0 €**	

A.1.4. CONCLUSIÓN.

Como conclusión de este apartado de sostenibilidad económica, podemos determinar que:

- El Plan Especial no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que acometer ninguna obra exterior.
- El desarrollo del PERIM no implicará gasto alguno para el Ayuntamiento de Toledo
- Por el lado contrario, el desarrollo del PERIM supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:
    - Tasa de licencias
    - Impuesto ICIO
    - Licencia de Actividad.
    - Impuesto de Bienes Muebles.
    - Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan Especial de Mejora podrá ser cubiertos por el incremento de los ingresos recurrentes (Impuesto de Bienes inmuebles, y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

ANEXO 2. PLAN DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y ACCESOS

A.1.1. OBJETO.

Es objeto del presente anexo justificar el cumplimiento de la normativa municipal en lo relativo a la contaminación acústica por implantación e inicio de la actividad hotelera en el establecimiento situado en la Calle San Clemente 3 del Casco Histórico de Toledo.

El presente anexo se redacta por los condicionantes del casco histórico de Toledo en cuanto a las posibles consecuencias en cuanto a la emisión de ruidos por el funcionamiento normal del establecimiento así como por los accesos al mismo.

Se justificará por tanto el cumplimiento de la ordenanza reguladora de la contaminación ambiental en lo referente a la protección de los espacios protegidos de vecinos y colindantes. En cuanto al acceso tanto de clientes del hotel como de suministros se respetará las condiciones especiales del casco histórico en cuanto a la restricción del tráfico y del acceso al mismo de vehículos.

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

A.1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ordenanza Reguladora de la contaminación Ambiental de Toledo (ORCA) de 16 del 9 del 2009
- Código Técnico de la edificación DB-HR Protección frente al ruido
- NORMA UNE-EN 12354. Estimación de las características acústicas de las edificaciones a partir de las características de sus elementos.
- NORMA UNE-EN-ISO 717-1. Evaluación del aislamiento acústico en los edificios y de los elementos de construcción. Parte 1: Aislamiento a ruido aéreo.
- NORMA UNE-EN ISO 16283-1. Acústica. Medición in situ del aislamiento acústico en los edificios y en los elementos de construcción. Parte 1: Aislamiento a ruido aéreo.
- NORMA UNE-EN ISO 16283-3. Acústica. Medición in situ del aislamiento acústico en los edificios y en los elementos de construcción. Parte 3: Aislamiento a ruido de fachada.

A.1.3. DESCRIPCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO.

El inmueble donde se pretende implantar el uso hotelero esta registrado como Vivienda Turistica en el Registro de Empresas y Establecimientos Turisticos de Castilla la Mancha con el número de Registro 45012320748 con un número total de 12 plazas.

El establecimiento cuenta con 10 habitaciones , todas ellas dobles con diferentes características. Este establecimiento cuenta con todos los equipamientos necesarios para su correcto uso y disfrute por parte de los usuarios. De igual manera el establecimiento hotelero cuenta con espacio en el interior de la parcela para el aparcamiento de cinco vehículos con acceso desde la Calle San Clemente.

El establecimiento hotelero previsto, se trata de un establecimiento de pública concurrencia con aforo inferior a 100 personas, el cual contara con los servicios propios de una actividad hotelera.

Ruido exterior.

Toda instalación, establecimiento o actividad deberá adoptar las medidas necesarias para evitar la transmisión al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas , de niveles de ruido superiores a los establecidos en la ordenanza municipal de regulación de la contaminación ambiental, evaluados conforme al procedimiento indicado en la misma.

El establecimiento objeto de este estudio se encuentra ubicado en una zona de uso residencial de Tipo II, levemente ruidosa , de importante sensibilidad acústica y que requiere protección contra el ruido para evitar molestias a las viviendas ubicadas en las proximidades del establecimiento objeto del presente estudio.

Dentro de la citada ordenanza, en el artículo 65.1 se establece lo siguiente:
"· Toda instalación, establecimiento o actividad, industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio, deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en la tabla B1 del anexo III, evaluados conforme a los procedimientos del anexo IV."

En el citado anexo se encuentra la siguiente tabla:

Tipo de área acústica		Indices de Ruido		
		Lkd	Lke	Lkn
a	Sectores del territorio con predominio de uso residencial	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d	Sectores de territorio con predominio de uso terciario distinto del c	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	50	50	40

Se deberán respetar por tanto los límites establecidos en el cuadro anterior teniendo en cuenta que nos encontramos en un área con predominio de uso residencial.
Se procederá a acondicionar el edificio así como sus instalaciones, de manera que la emisión de ruido generado por el desarrollo normal de la actividad no supere los límites establecidos en la citada ordenanza.

Ruido interior.

El establecimiento objeto de este estudio deberá cumplir con los condicionantes y requisitos establecidos en la ordenanza citada en lo que se refiere a las condiciones de aislamiento exigibles a los locales y actividades de pública concurrencia.

En cuanto a las exigencias generales de todas las dependencias del establecimiento, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en concreto en el CTE DB HR correspondiente al cumplimiento del ruido, para todos aquellos locales donde se ubiquen actividades o instalaciones que generen unos niveles de ruido inferior a 80Dba.

En el caso de que se genere en algún punto un aforo superior a 100 personas, deberán tener un aislamiento acústico normalizado a ruido rosa mínimo de 65Dba con respecto a las piezas habitables de las viviendas colindantes, así como a las propias habitaciones del hotel. Ninguna de las instalaciones que se realicen dentro de las habitaciones (televisión, radio, etc…) podrán superar los 85Dba. Estos aparatos, según lo establecido en la citada ordenanza, contaran con un limitador para asegurar que el nivel de ruido no supere el máximo permitido.

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

El horario del hotel será fundamentalmente diurno. El horario será de 7:00 a 01:00horas, ampliando la hora de cierre de los viernes y sábados hasta las 2:00.

Según el artículo 65.2 de la ordenanza citada:

“ Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial , de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio, podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de estos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2 del anexo III, evaluados conforme con los procedimientos del anexo IV. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.”

En el citado anexo se encuentra la siguiente tabla:

Uso del local colindante	**Tipo de Recinto**	**Indices de Ruido**		
		Lkd	**Lke**	**Lkn**
Residencial	Piezas habitables menos cocinas y baños	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	40
	Dormitorios	35	35	25
Educativo y cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Con respecto a los pasillos, aseos , cocinas, los límites serán 5Dba superiores a los indicados para el local que pertenezcan. Para zonas comunes, los límites serán 15dBa superiores a los indicados para el uso característico al que pertenezcan.

El proyecto de ejecución para el acondicionamiento del edificio así como el proyecto de actividad para la implantación de la misma, contarán con el correspondiente estudio acústico detallado donde se indicará de manera pormenorizada las soluciones constructivas necesarias en cada caso para garantizar el cumplimiento de los niveles estipulados por la normativa municipal.

A.1.4. TRAFICO Y ACCESOS

En este apartado se pretende justificar los accesos peatonales y rodados al establecimiento hotelero.
En el caso de que se realizaran obras para el acondicionamiento del establecimiento, se deberá realizar un plan de accesos especifico para los vehículos y materiales necesarios para llevar a cabo las mismas de acuerdo a las condiciones que determine la policía local con respecto a los accesos, horarios y tipo de vehículos permitidos.

El establecimiento hotelero sobre el cual se realiza el presente perim, se encuentra ubicado en la Calle San Clemente 3, su único acceso se realiza a través de la citada dirección tal y como se muestra en la siguiente fotografía.

El acceso actual es peatonal, si bien, si se quiere acceder con un vehículo el acceso se realiza a través del cobertizo de San Pedro Martir tal y como se detalla en los planos adjuntos.
Dentro de la parcela donde se ubica el establecimiento hotelero existe espacio para cinco vehículos, se deberá solicitar autorización para dichas plazas para el uso exclusivo de hotel así como para carga y descarga de viajeros como de suministros y mercancías.

No se pretende aumentar el tráfico actual puesto que dichas plazas seguirán siendo las mismas que se desarrollan en la actualidad, de igual manera que no se pretenden aumentar las plazas del establecimiento con respecto a las actuales como vivienda de uso turístico.

Se pretende en todo momento evitar molestias a los residentes, vecinos y comerciantes por el tráfico de vehículos y personas, a la vez que se pretende conservar el carácter peatonal de esta zona englobada dentro del Casco Histórico de Toledo.

La única opción para el acceso es a través del único acceso a la parcela ubicado en Calle San Clemente 3 y que se trata del acceso actual para el uso actual (vivienda de uso turístico).

Opción 1. Con vehículo privado hasta el aparcamiento dentro del recinto:
El único recorrido posible para llegar a acceder al interior de la parcela en vehículo privado es el siguiente:

- A través paseo de Recaredo, seguimos por la bajada de San Martín hasta llegar a la Plaza de San Juan de los Reyes para continuar por la Calle de los Reyes Católicos, a través del paseo del tránsito , llegando por la calle del taller del Moro a la plaza del Salvador, a través de la cual circulamos por la Calle Rojas y por la Calle de Alfonso XII y llegamos al acceso al establecimiento hotelero por el Cobertizo de San Pedro Martir.

  Este recorrido se puede modificar en función del punto de partida y por las diferentes calles interiores de acceso, pero el único acceso posible en vehículo es a través del cobertizo de San Pedro Mártir

Si bien, existen otras opciones de aparcamientos en las inmediaciones

Opción 2. Con vehículo privado hasta aparcamiento cercano:
- A través de ronda de cornisa (paseo de los cabestreros) hasta llegar a la calle del pozo amargo y desde ahí a través de la calle ciudad al Aparcamiento Santo Tome S.L. (a 300m andando del establecimiento)

Opción 3. Con transporte público (autobús)
- 3A.En autobús hasta la plaza del conde y de ahí 250metros andando hasta el establecimiento
- 3B.En autobús hasta la plaza de Zocodover y 700metros andando hasta el establecimiento.

Existen además los siguientes aparcamientos en el Casco Histórico de Toledo desde los que se puede ir andando hasta el establecimiento:

- Parking Miradero (900m)
- Parking Corralillo de San Miguel (1km)
- Parking Alcazar (900metros)

Como conclusión se puede ver que las diferentes propuestas derivan en que hay múltiples opciones de acceso al establecimiento, lo que evita el atasco de cualquiera de las calles circundantes así como las posibles molestias ocasionadas por la circulación de usuarios del mismo.

A.1.5. CONCLUSIÓN EN CUANTO A RUIDO Y TRAFICO

Como se puede ver por lo detallado en este anexo, el establecimiento objeto del mismo cumplirá con los condicionantes exigidos en la normativa aplicable así como ejecutará las acciones necesarias para cumplir con la normativa municipal. De igual manera, el establecimiento contará con medidas para que el funcionamiento del mismo no perturbe a los vecinos colindantes.
Este documento sentará las bases de desarrollo del estudio acústico pormenorizado de cada una de las estancias del establecimiento hotelero, de igual manera el plan de movilidad para los diferentes itinerarios y alternativas de acceso al establecimiento hotelero dentro del proyecto de actividad que habilite dicho establecimiento hotelero.

N

PLANTA SITUACIÓN
e:1/500

EDIFICACIÓN CON ASPECTOS DE INTERES PATRIMONIAL A

SUELO SIN EDIFICAR

LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL

ZONA DE AFECCIÓN PERIM

PLANO DE SITUACIÓN

01

escala: 1/500

FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

CALLE GARCILASO DE LA VEGA

PLAZA DE PADILLA

CALLE SANTA EULALIA

CALLE ESTEBAN ILLÁN

CALLE COLEGIO DONCELLAS

PLAZA SANTA EULALIA

CALLE SAN ROMÁN

PASEO VIRGEN DE GRACIA

CALLE SAN ROMÁN

CALLE VIRGEN DE GRACIA

CALLE SAN CLEMENTE

PLAZA DE LA CRUZ

CALLE BULAS

C/ SAN CLEMENTE 3

2227702VK1122E0001QJ

CALLE SAN CLEMENTE

CALLE BULAS

CALLE BULAS

CALLE GORDO

PLAZA VALDECALEROS

CALLE SAN CLEMENTE

CALLE HOSPEDERÍA DE SAN BERNARDO

CALLE CAÑOS DE ORO

CALLE ALJIBILLO

CALLE DE ALFONSO XII

TRAVESÍA ALJIBILLO

CALLE ROJAS

CALLE DEL ÁNGEL

CALLE DE SANTO TOMÉ

PLAZA D

N

PLANTA SITUACIÓN
e:1/500

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO CON OCUPACIÓN TOTAL DE PARCELA

RESIDENCIAL

LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL

ZONA DE AFECCIÓN PERIM

PLANEAMIENTO VIGENTE
ZONIFICACIÓN PETCH

escala: 1/500

02

FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

CALLE GARCILASO DE LA VEGA

PLAZA DE PADILLA

CALLE SANTA EULALIA

CALLE ESTEBAN ILLÁN

CALLE COLEGIO DONCELLAS

PLAZA SANTA EULALIA

CALLE SAN ROMÁN

PASEO VIRGEN DE GRACIA

CALLE SAN ROMÁN

CALLE VIRGEN DE GRACIA

CALLE SAN CLEMENTE

PLAZA DE LA CRUZ

CALLE BULAS

C/ SAN CLEMENTE 3

2227702VK1122E0001QJ

CALLE SAN CLEMENTE

CALLE BULAS

CALLE BULAS

CALLE GORDO

PLAZA VALDECALEROS

CALLE SAN CLEMENTE

CALLE HOSPEDERÍA DE SAN BERNARDO

CALLE CAÑOS DE ORO

CALLE ALJIBILLO

CALLE DE ALFONSO XII

TRAVESÍA ALJIBILLO

CALLE ROJAS

CALLE DEL ÁNGEL

CALLE DE SANTO TOMÉ

PLAZA D

N

PLANTA SITUACIÓN
e:1/500

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO CON OCUPACIÓN TOTAL DE PARCELA

RESIDENCIAL

LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL

ZONA DE AFECCIÓN PERIM

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFICACIÓN PETCH

escala: 1/500

02

FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

PLAZA SANTA EULALIA

CALLE SAN ROMÁN

CALLE SAN CLEMENTE

PLAZA DE LA CRUZ

CALLE BULAS

C/ SAN CLEMENTE 3
2227702VK1122E0001QJ

CALLE SAN CLEMENTE

CALLE BULAS

PLAZA VALDECALEROS

CALLE GORDO

CALLE HOSPEDERÍA DE SAN BERNARDO

CALLE ALJIBILLO

N

PLANTA SITUACIÓN
e:1/300

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO CON OCUPACIÓN TOTAL DE PARCELA

TERCIARIO HOTELERO

LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL

ZONA DE AFECCIÓN PERIM

PLANEAMIENTO MODIFICADO
PROPUESTA MODIFICACIÓN PERIM

03

escala: 1/300

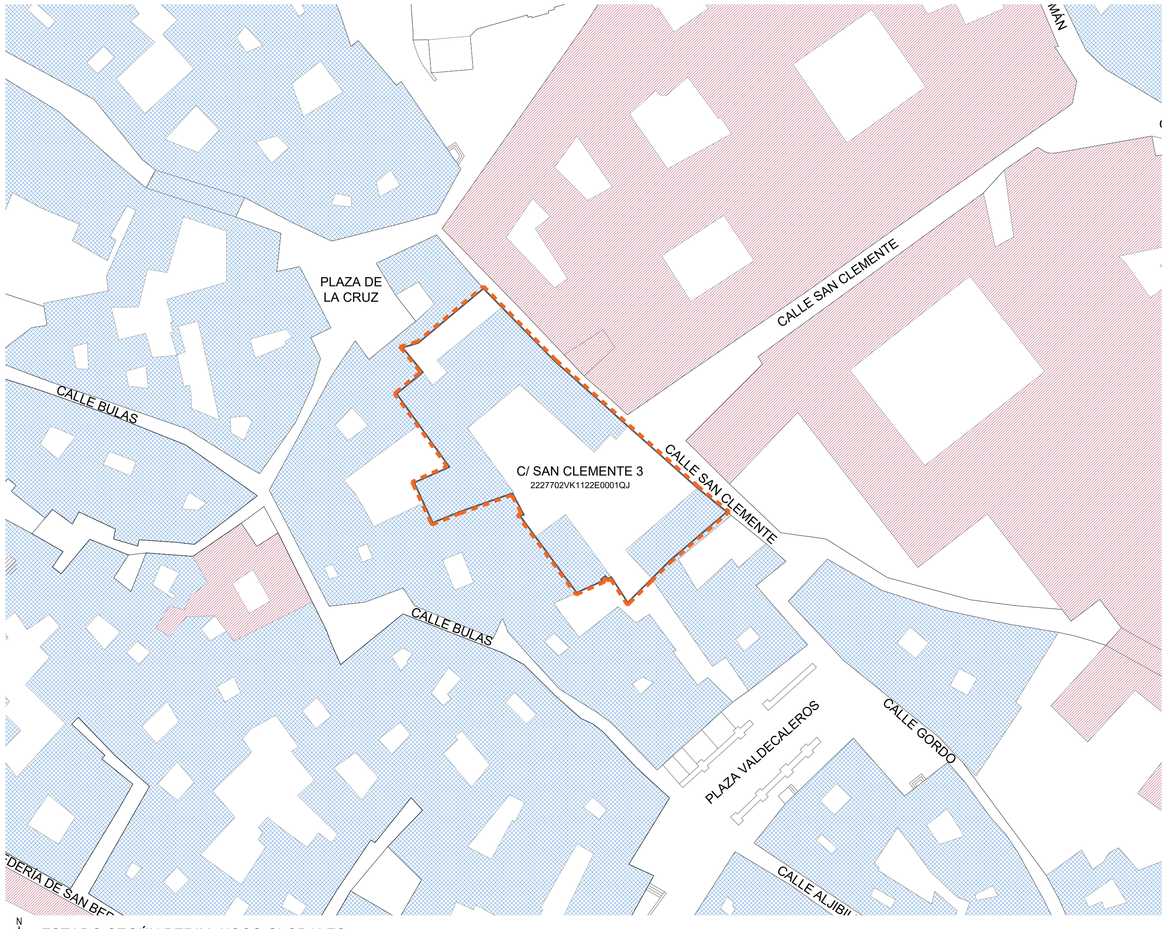
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

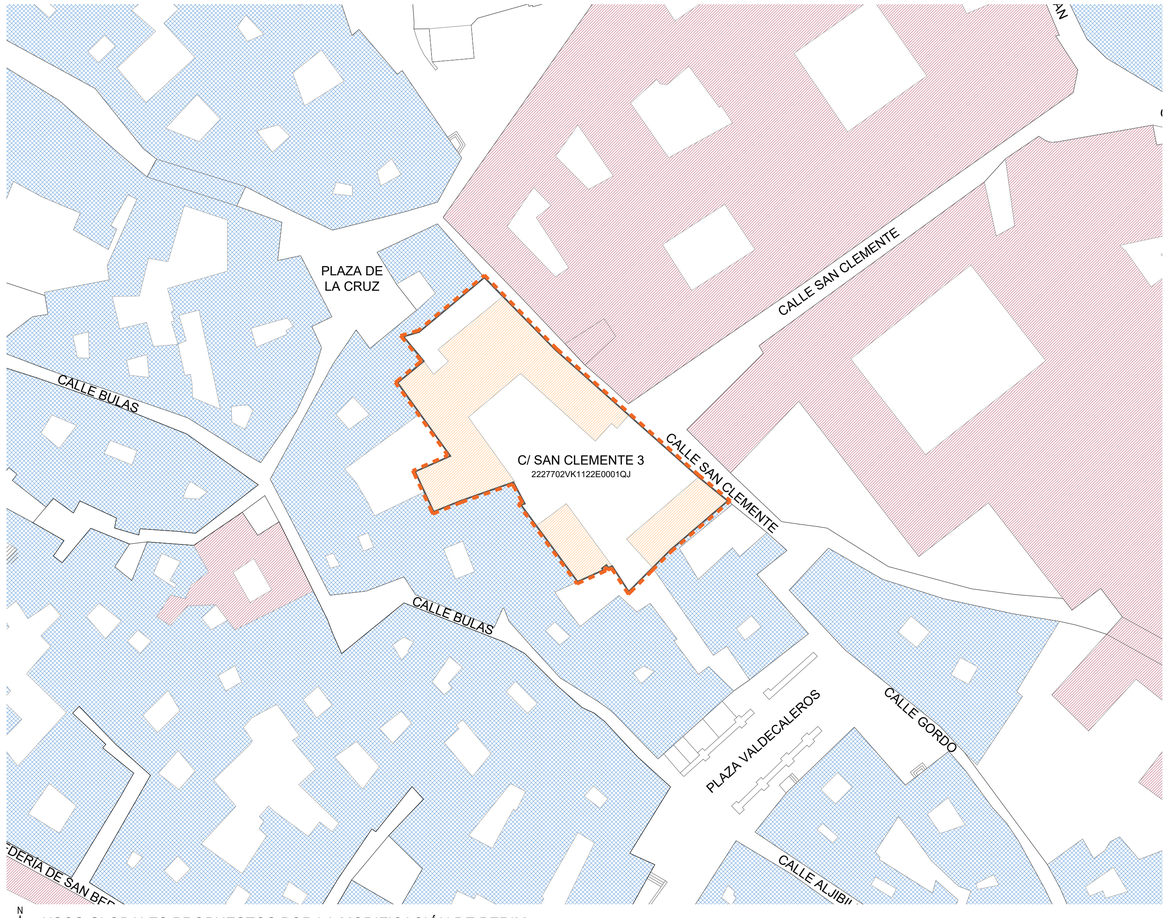
EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

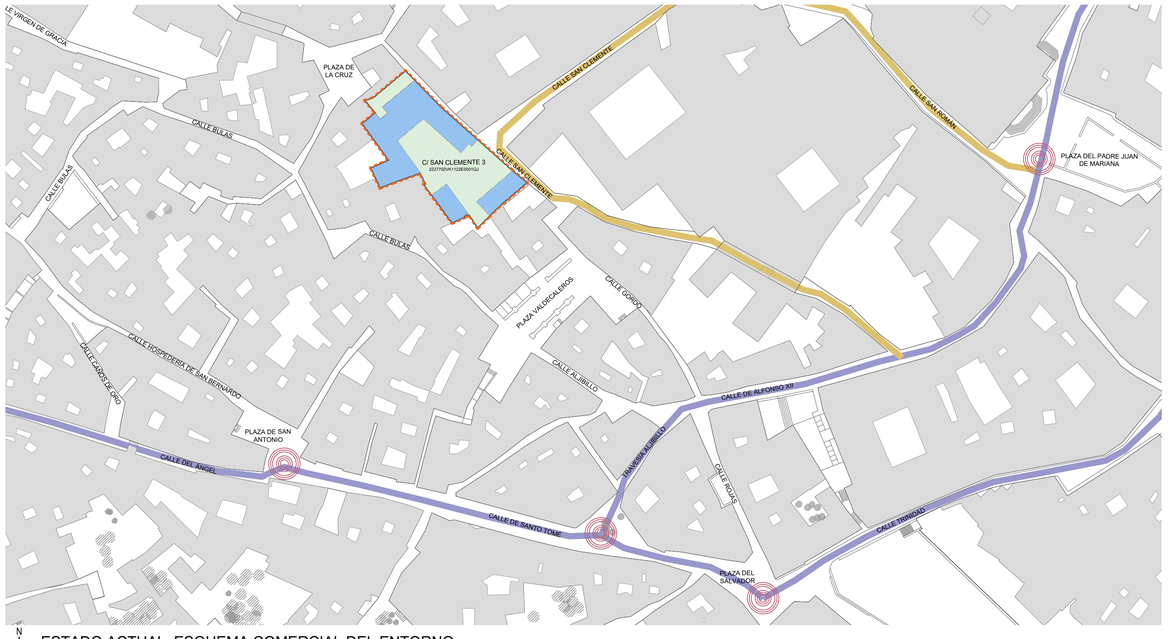
ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR



N
ESTADO SEGÚN PERIM. USOS GLOBALES
e:1/500



N
USOS GLOBALES PROPUESTOS POR LA MODIFICACIÓN DE PERIM
e:1/500



N
ESTADO ACTUAL. ESQUEMA COMERCIAL DEL ENTORNO
e:1/1000

- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO CON OCUPACIÓN TOTAL DE PARCELA
- TERCIARIO HOTELERO
- LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL
- ZONA DE AFECCIÓN PERIM
- EJE COMERCIAL EXISTENTE. COINCIDE CON LA CALLE SANTO TOMÉ Y CALLE TRINIDAD QUE CONECTA LA CATEDRAL CON SAN JUAN DE LOS REYES
- EJE COMERCIAL DEGRADADO
- NUDOS

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN DE USO

escala: Varias

04

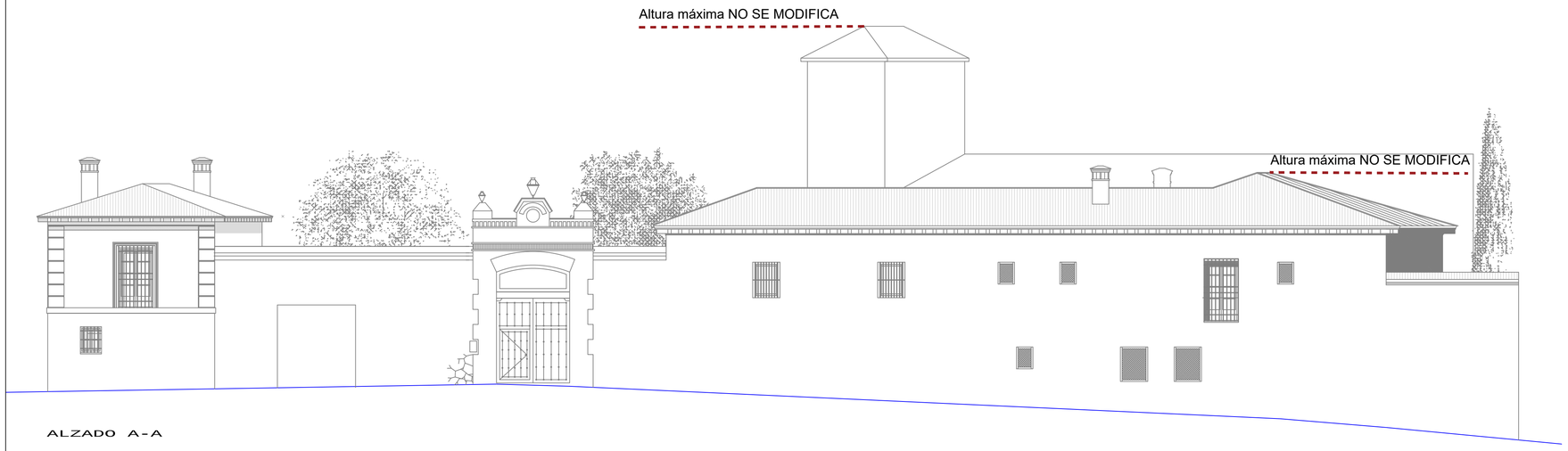
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

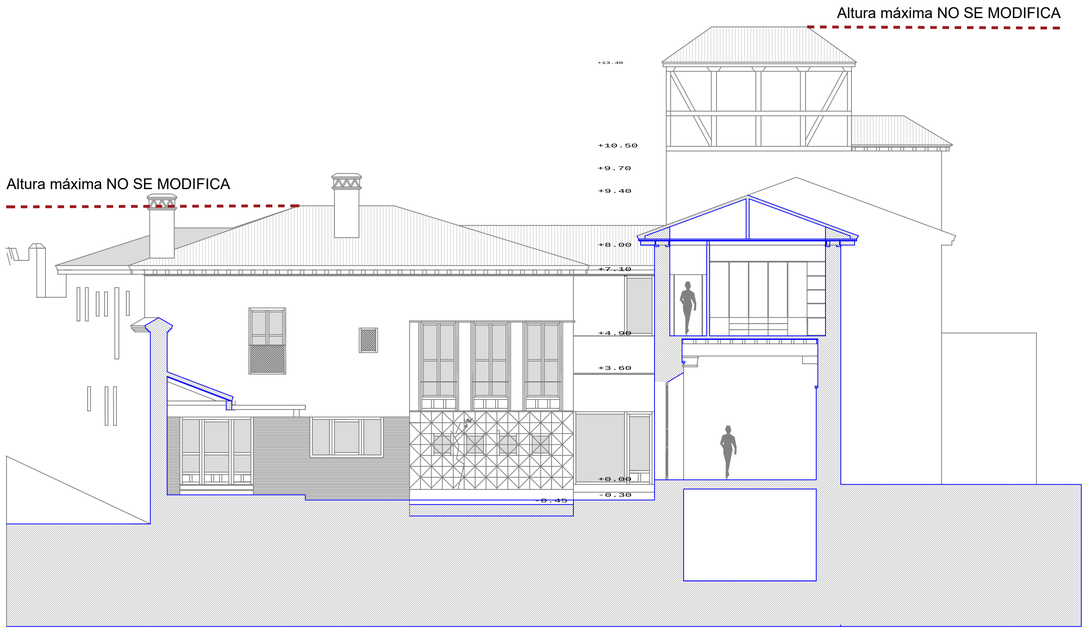
EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

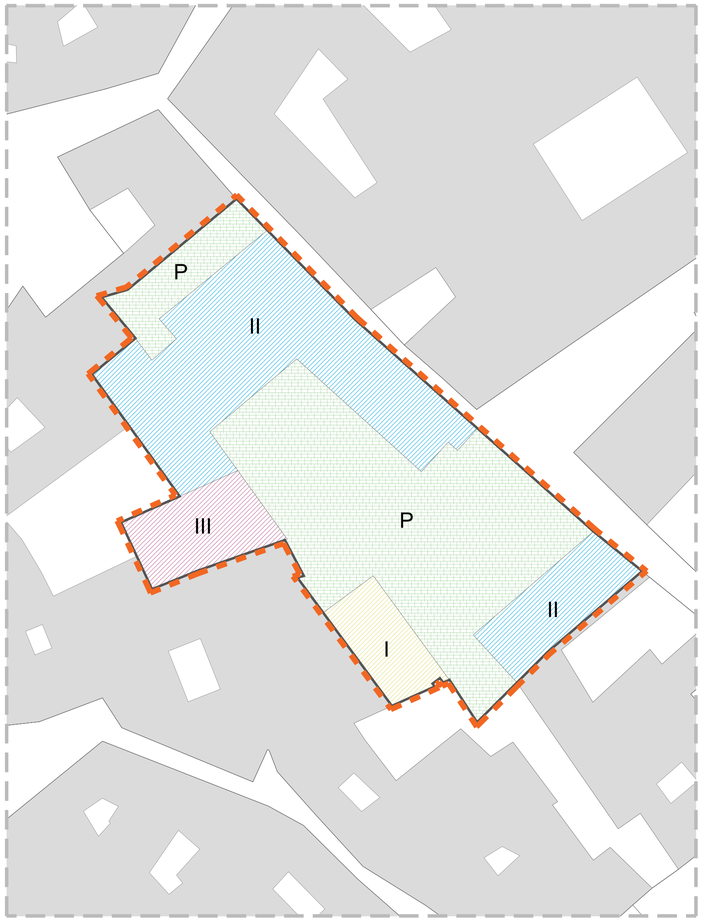
ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR



ALZADO A-A

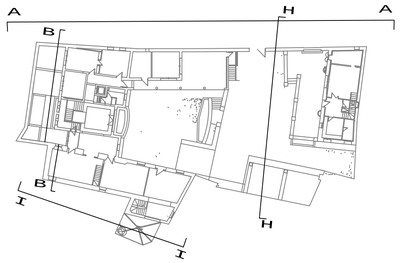


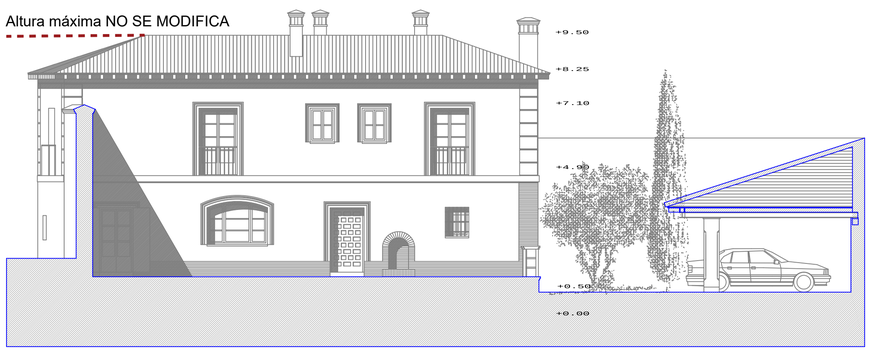
SECCION B-B



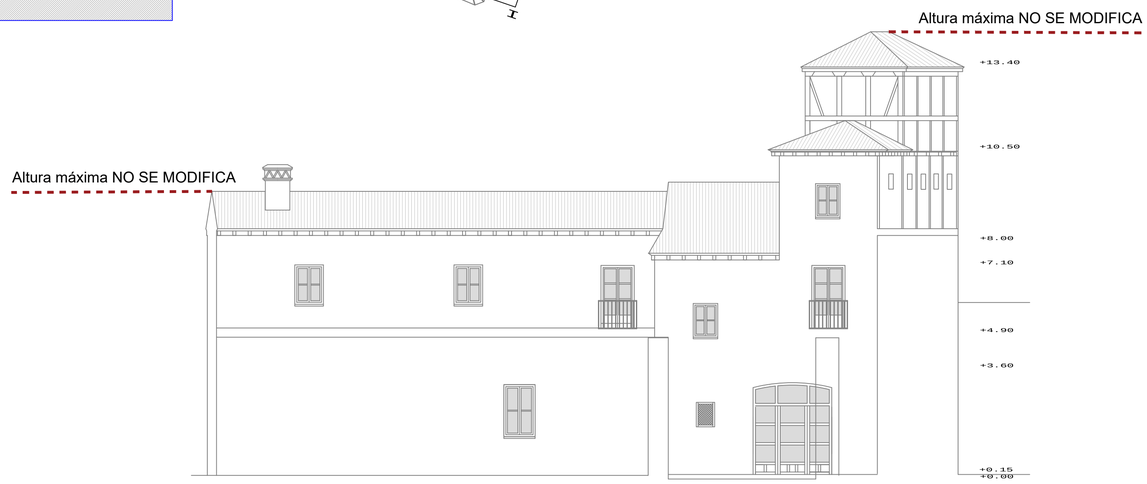
N

ESTADO SEGÚN PERIM. USOS GLOBALES
e:1/300





ALZADO H-H



ALZADO I-I

- PARCELA SIN EDIFICAR
- UNA ALTURA
- DOS ALTURAS
- TRES ALTURAS
- LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL
- ZONA DE AFECCIÓN PERIM

PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
EDIFICABILIDAD Y ALTURA I

escala: 1:100

05

FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

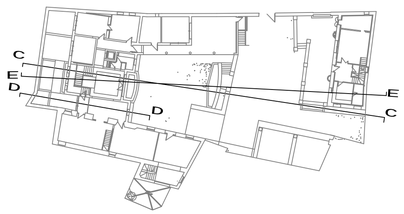
PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

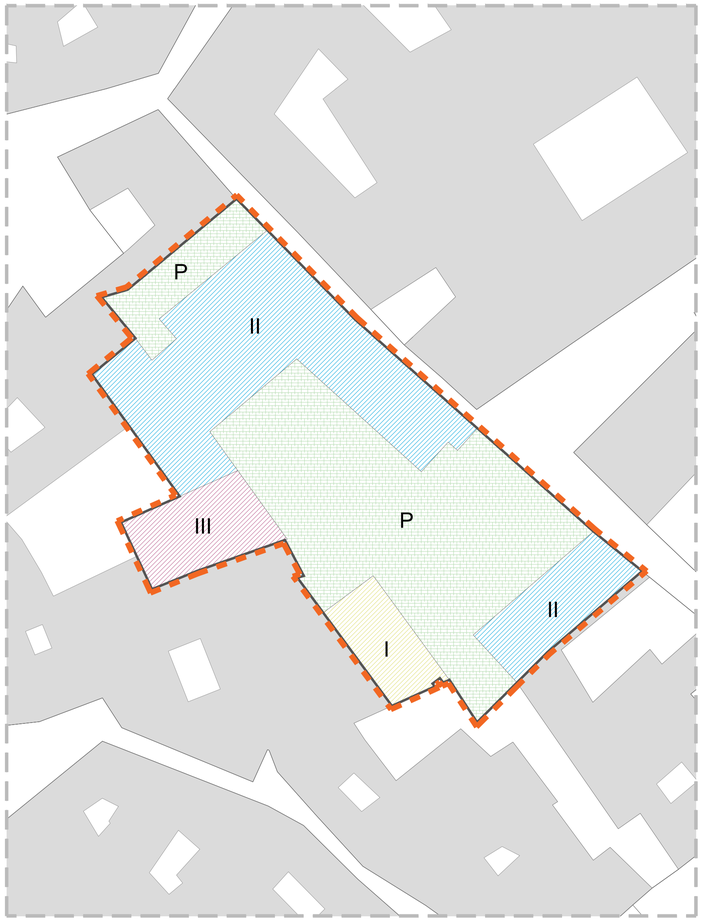
ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

SECCION C-C

ALZDO C-C

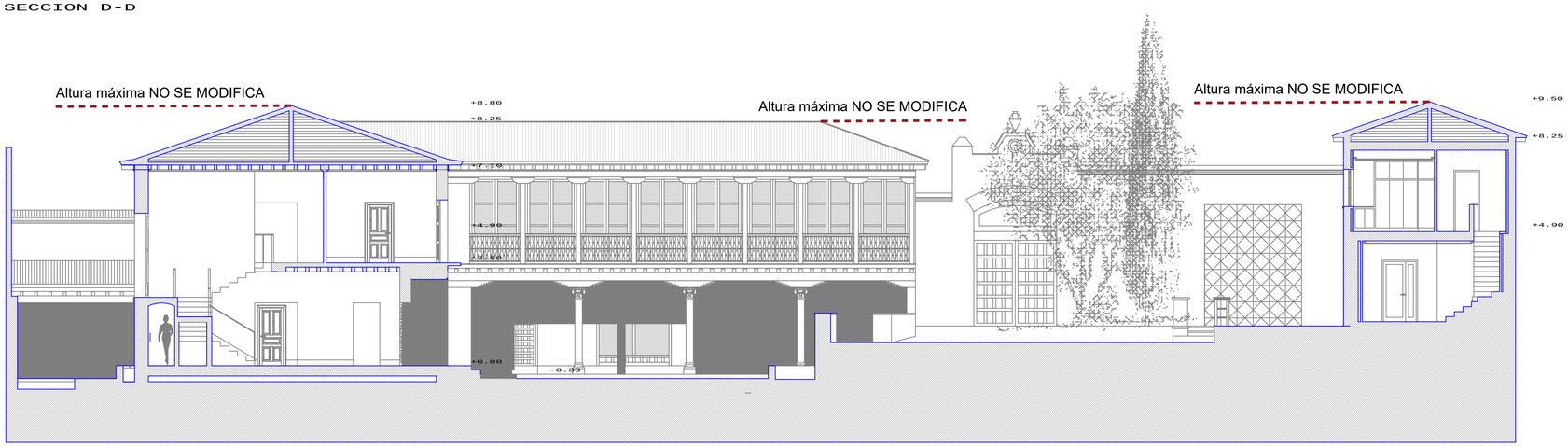
SECCION D-D





N

ESTADO SEGÚN PERIM. USOS GLOBALES
e:1/300



SECCION E-E

- PARCELA SIN EDIFICAR
- UNA ALTURA
- DOS ALTURAS
- TRES ALTURAS
- LÍMITE DE ESTRUCTURA CATASTRAL
- ZONA DE AFECCIÓN PERIM

PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
EDIFICABILIDAD Y ALTURA II

escala: 1:100

06

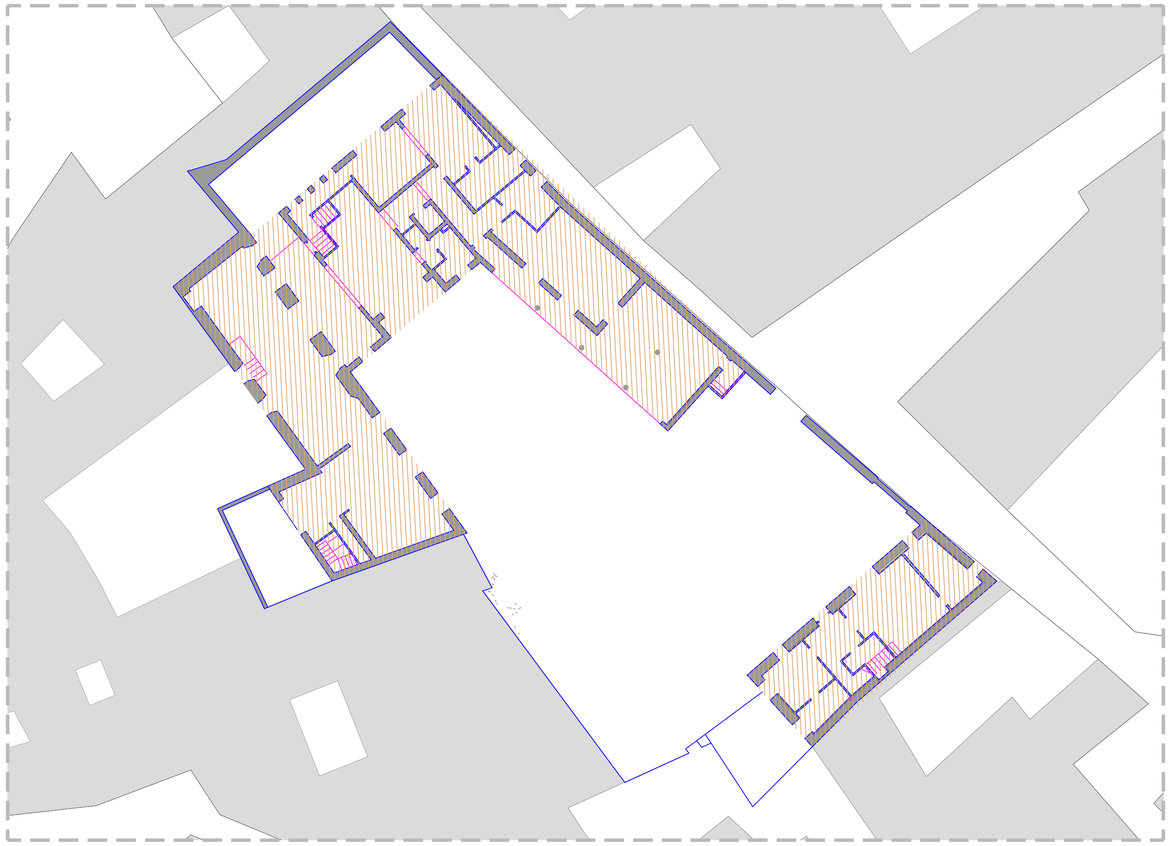
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

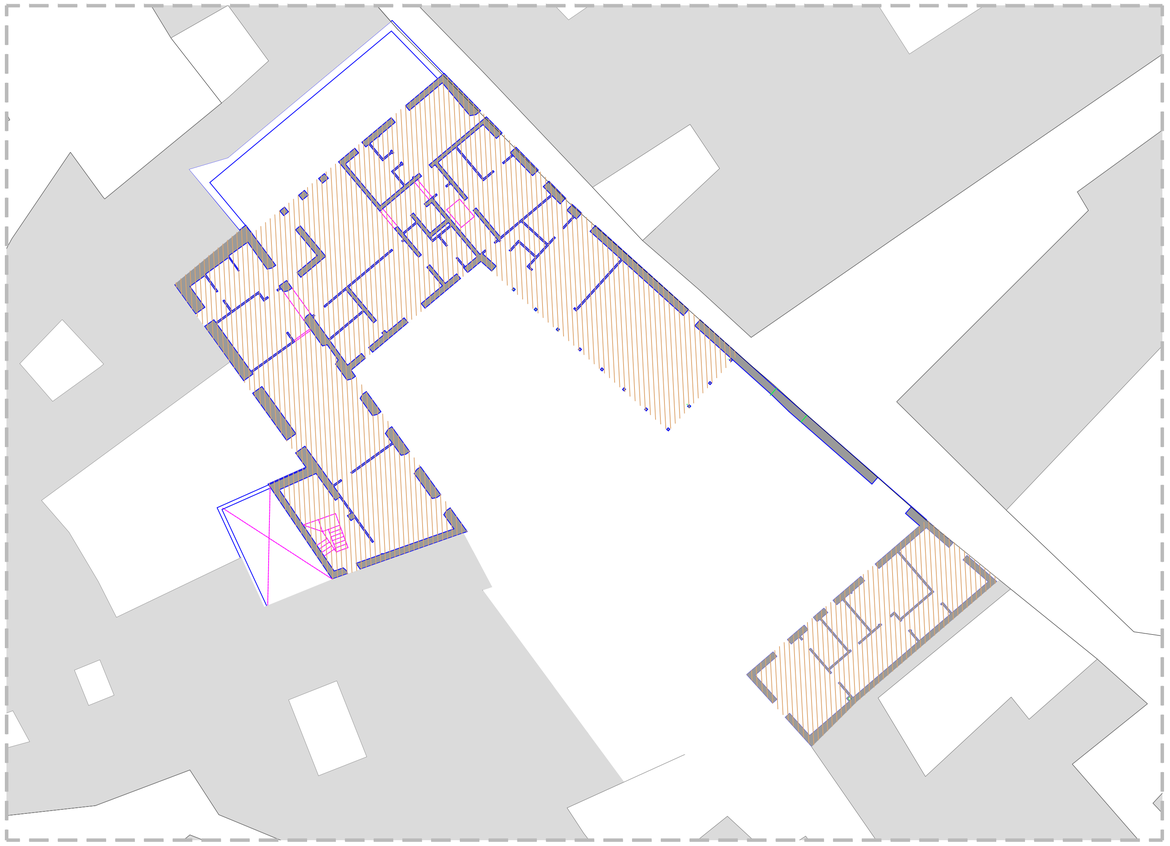
PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR



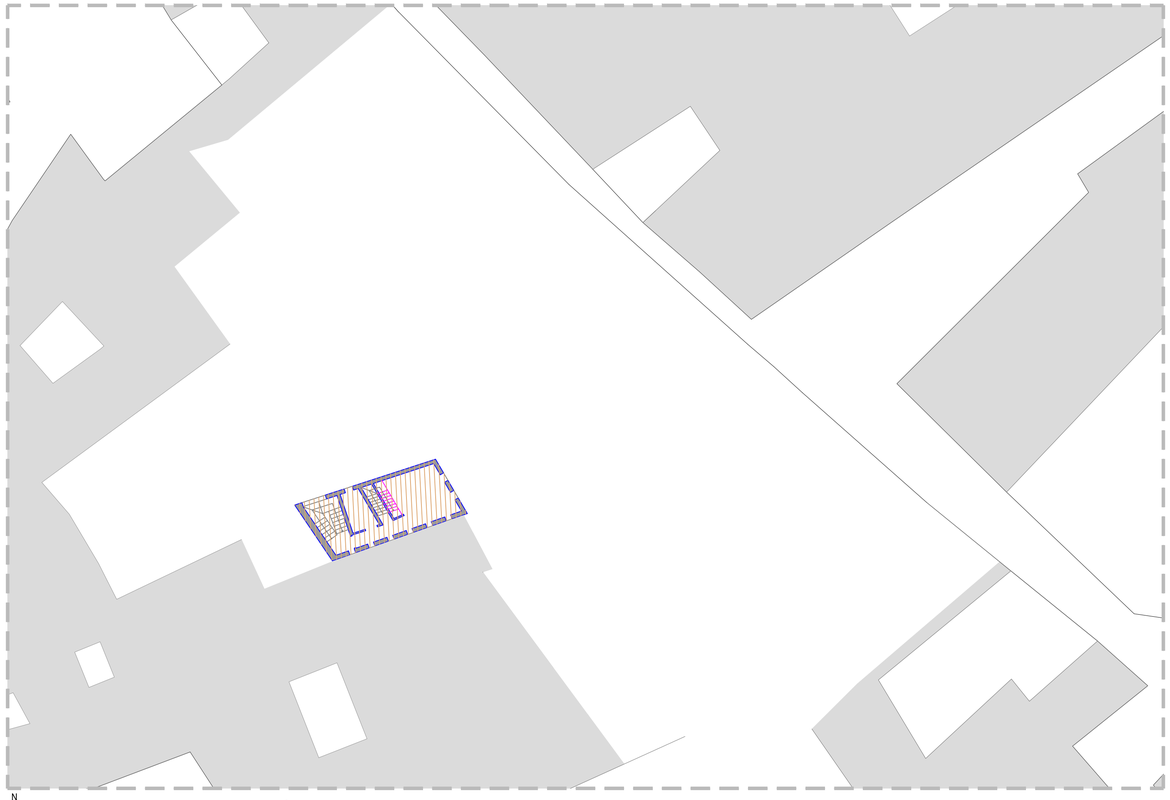
ESTADO ACTUAL PLANTA BAJA. Superficie construida: 638 m² NO SE MODIFICA EDIFICABILIDAD
e:1/200

Superficie construida



ESTADO ACTUAL PLANTA PRIMERA. Superficie construida: 620 m² NO SE MODIFICA EDIFICABILIDAD
e:1/200

Superficie construida



ESTADO ACTUAL PLANTA TORREÓN. Superficie construida: 43 m² NO SE MODIFICA EDIFICABILIDAD
e:1/200

Superficie construida

NORMATIVA URBANÍSTICA

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

Según la clasificación definida en el PETCH, presenta un uso residencial con ocupación total de la parcela. A su vez, cataloga la edificación con nivel de protección E, edificios con Aspectos de Interés Patrimonial.

Por otro lado, el PGOU de Toledo dice en su Artículo 39 *"Se permite el uso terciario hotelero en las edificaciones con uso global terciario en cualquier planta, cumpliendo con las condiciones del Código Técnico de la Edificación"*.

Por ello se deduce, que el edificio, por su condición de estar incluido en uso residencial, tiene por lo tanto el uso terciario hotelero (TH).

USO EQUIPAMIENTO CON NIVEL DE PROTECCIÓN E	PLANO H.2.1. PECHT	22277 - 02

SUPERFICIE PARCELA		CONS. PLANTA 0	CONS. PLANTA 1	CONS. PLANTA 2
C/ San Clemente 3 (22277-02)	1317 m²	638 m²	620 m²	43 m²

PLANO DE JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
EDIFICABILIDAD Y ALTURA III

escala: 1:200

07

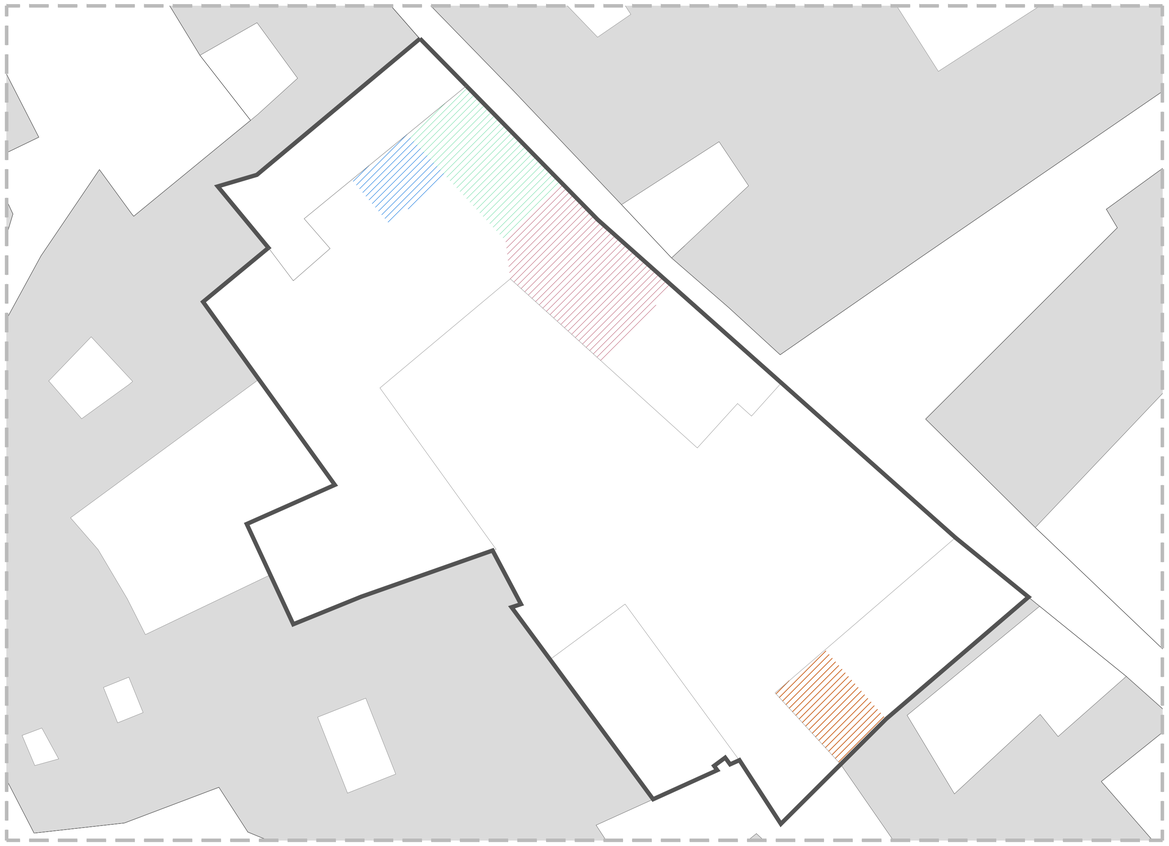
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

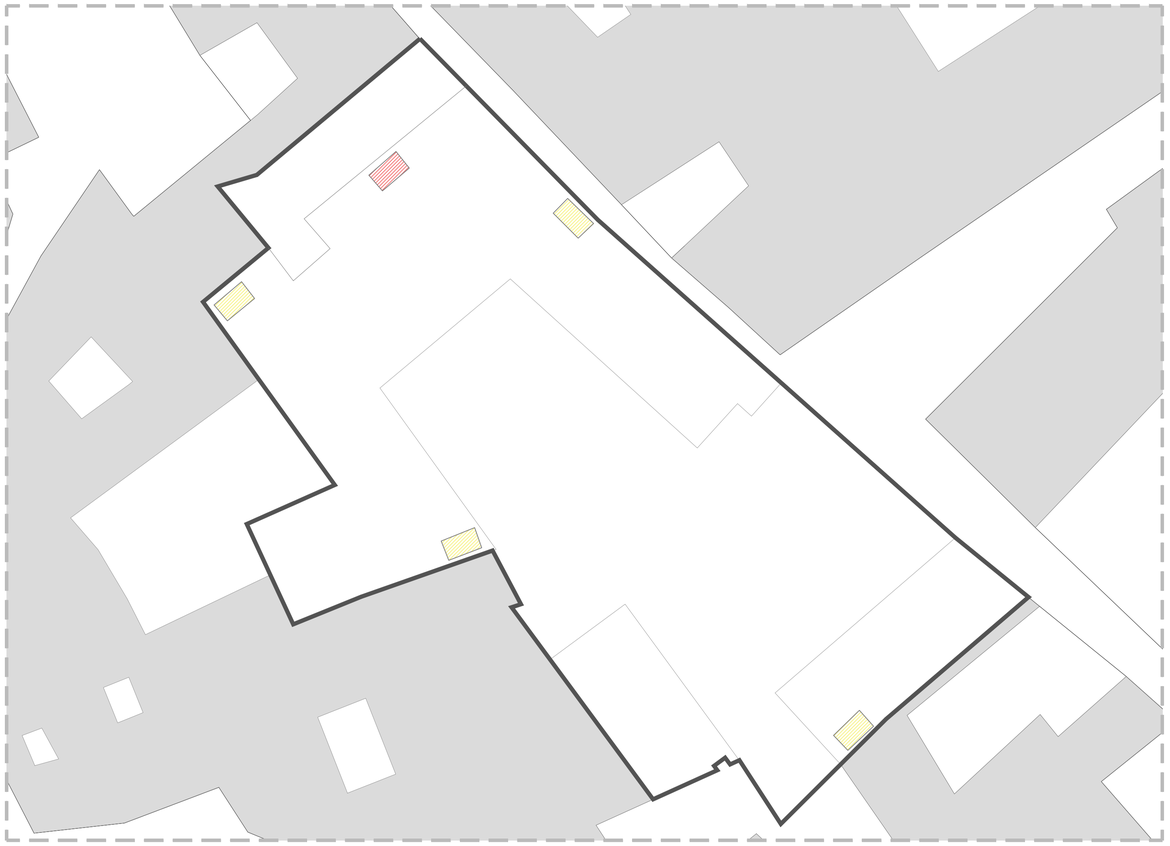
EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR



ESQUEMA PLANTA BAJA
e:1/200



ESQUEMA PLANTA CUBIERTA
e:1/200

- INSTALACIONES COCINA
- COMEDOR
- SALA DE REUNIONES
- CUARTO DE INSTALACIONES
- CHIMENEA INSTALACIONES
- CHIMENEA COCINA

UBICACIÓN DE ELEMENTOS
GENERADORES DE RUIDO

escala: 1:200

08

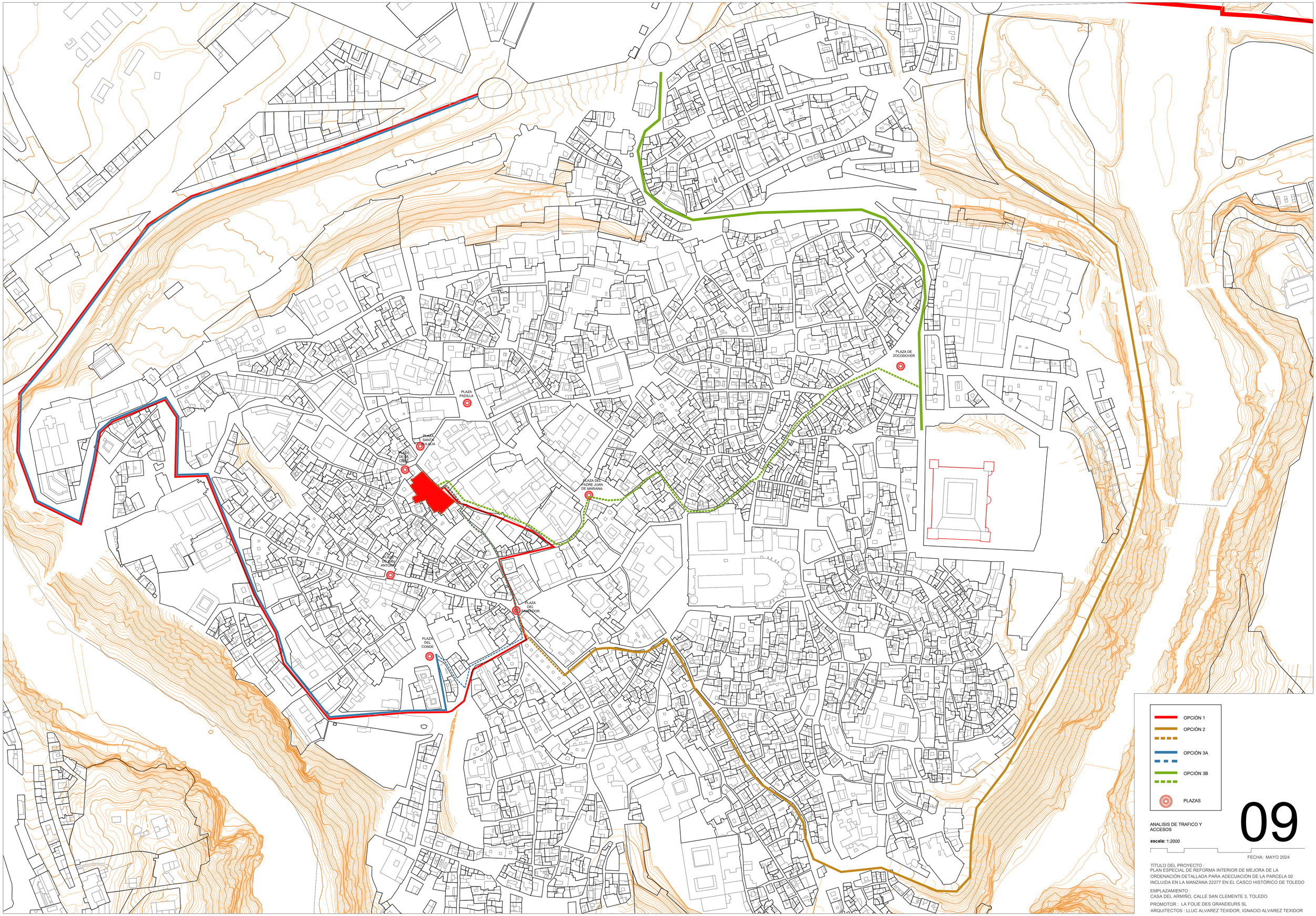
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR



ANALISIS DE TRAFICO Y ACCESOS

escala: 1:2000

09

FECHA: MAYO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

SUPERFICIES ESTADO ACUTAL. EDIFICIO A		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
A. PS Sótano	32,98	
A. PS-PB Escalera Sótano	4,30	
A. PS Aljibe	32,92	
A. PS-PB Escalera Aljibe	3,94	
TOTAL PLANTA PS	**74,14**	**69,85**
A. Hueco ascensor	2,10	
A. PB Almacén 01	1,32	
A. PB Almacén 02	1,49	
A. PB Aseo	2,43	
A. PB Baño 01	5,42	
A. PB Baño 02	7,98	
A. PB Cocina	16,40	
A. PB Comedor	19,16	
A. PB Distribuidor 01	2,01	
A. PB Distribuidor 02	16,47	
A. PB Distribuidor 03	16,40	
A. PB Habitación 01	23,46	
A. PB Habitación 02	65,93	
A. PB Habitación 03	47,49	
A. PB Habitación 04	34,03	
A. PB Hall entrada	26,81	
A. PB Patio 01	74,66	
A. PB Patio 02	27,91	
A. PB Porche 01	60,50	
A. PB Porche entrada	6,97	
A. PB Sala de caldera	9,24	
A. PB-P1 Escalera 01	9,72	
A. PB-P1 Escalera 02	4,52	
TOTAL PLANTA PB	**379,85**	**454,57**
A. PE Entrepalnta	9,52	
TOTAL PLANTA PE	**9,52**	**17,52**
A. P2 Baño 03	14,86	
A. P2 Baño 04	5,00	
A. P2 Baño 05	8,81	
A. P2 Baño 06	7,82	
A. P2 Baño 07	6,36	
A. P2 Baño 08	5,14	
A. P2 Baño 09	3,05	
A. P2 Distribuidor 04	18,72	
A. P2 Distribuidor 05	7,14	
A. P2 Distribuidor 06	9,44	
A. P2 Escalera	3,61	
A. P2 Habitación 05	18,48	
A. P2 Habitación 06	20,96	
A. P2 Habitación 07	29,09	
A. P2 Habitación 08	43,03	
A. P2 Habitación 09	17,98	
A. P2 Habitación 10	68,28	
A. P2 Habitación 11	19,09	
A. P2 Pasillo escalera	4,47	
A. P2 Terraza	4,64	
A. P2 Vestidor 01	12,84	
A. P2 Vestidor 02	6,00	
A. PE-P2 Escalera	9,95	
TOTAL PLANTA P1	**340,12**	**439,21**
A. P3 Distribuidor 07	5,15	
A. P3 Baño 10	4,07	
A. P3 Habitación 12	14,01	
A. P3-PM Escalera	3,39	
TOTAL PLANTA P3	**26,62**	**34,46**
A. PM Mirador	16,90	
TOTAL PLANTA PM	**8,45**	**11,16**
TOTAL	**838,70**	**956,92**

SUPERFICIES ESTADO ACUTAL. EDIFCIO B		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
B. PB Baño 01	5,01	
B. PB Cocina	11,15	
B. PB Habitación 01	24,37	
B. PB Habitación 02	11,66	
B. PB Hall entrada	8,37	
B. PB Sala caldera	5,53	
B. PB-P1 Escalera	4,84	
TOTAL PLANTA PB	**70,93**	**96,33**
B. P1 Almacén	4,77	
B. P1 Baño 02	5,21	
B. P1 Distribuidor esclaera	7,90	
B. P1 Habitación 03	19,60	
B. P1 Habitación 04	14,64	
B. P1 Habitación 05	19,80	
TOTAL PLANTA P1	**71,92**	**96,22**
TOTAL	**142,85**	**192,55**

SUPERFICIES TOTALES ESTADO ACTUAL		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
Edificio A	838,70	956,92
Edificio B	142,85	192,55
Porche Coches	57,54	58,48
Patio principal	563,74	0,00
TOTAL	**1602,83**	**1207,95**

ESTADO ACTUAL
PLANTA SOTANO Y BAJA

escala: 1/100

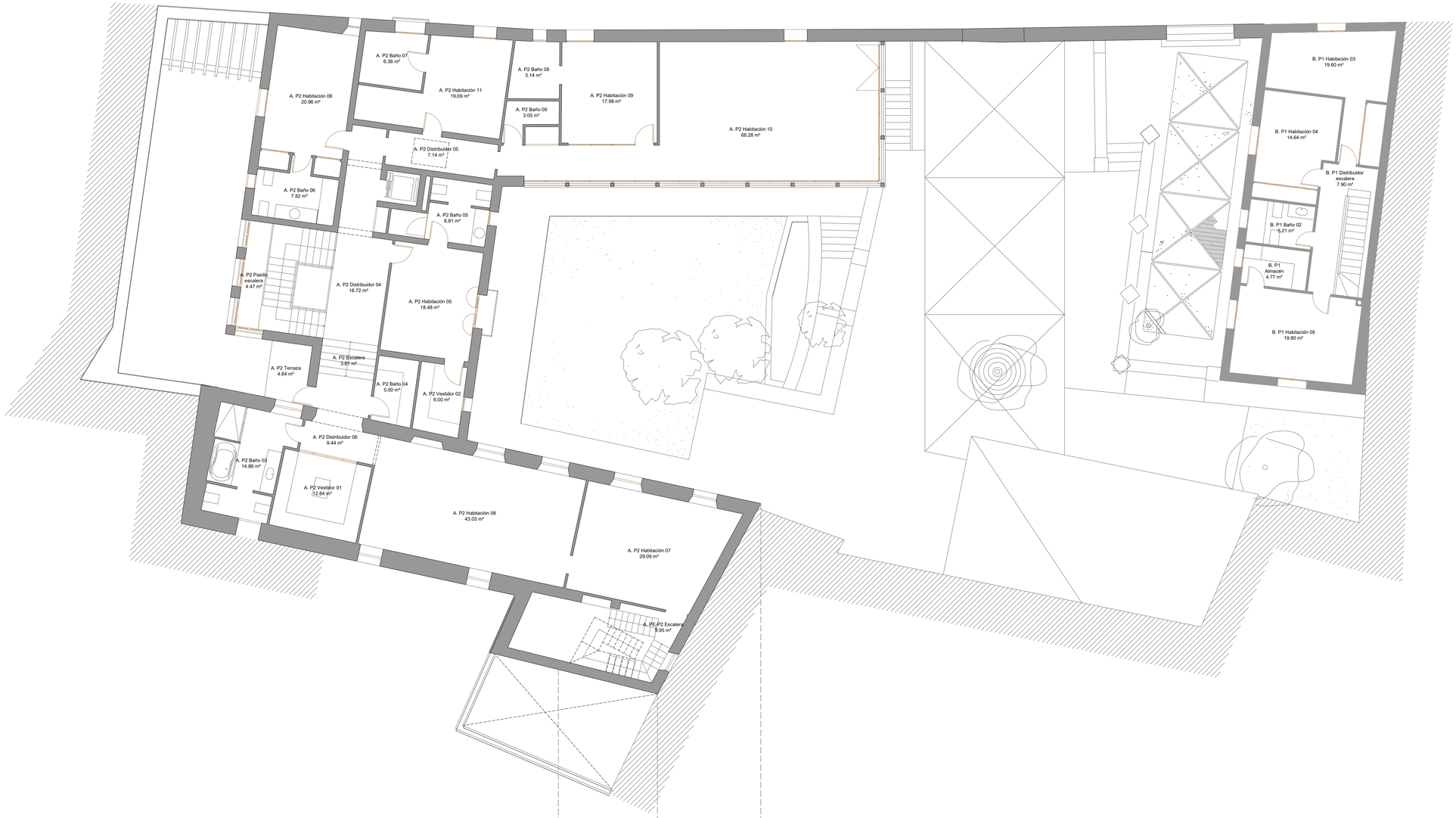
10

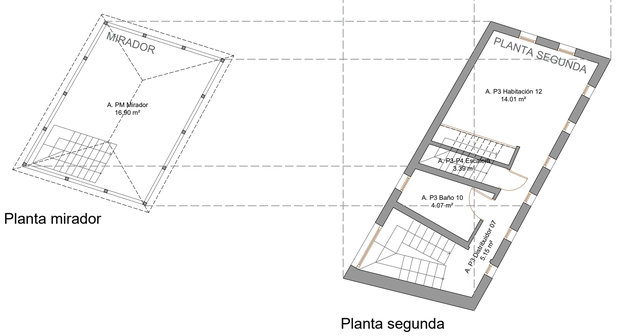
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

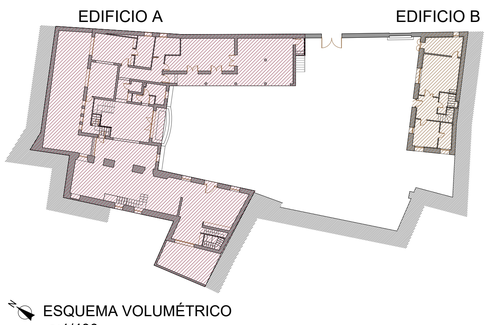
PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL
ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR





Planta mirador

Planta segunda



ESTADO ACTUAL PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA
e:1/100

ESQUEMA VOLUMÉTRICO
e:1/400

SUPERFICIES ESTADO ACUTAL. EDIFICIO A		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
A. PS Sótano	32,98	
A. PS-PB Escalera Sótano	4,30	
A. PS Aljibe	32,92	
A. PS-PB Escalera Aljibe	3,94	
TOTAL PLANTA PS	**74,14**	**69,85**
A. Hueco ascensor	2,10	
A. PB Almacén 01	1,32	
A. PB Almacén 02	1,49	
A. PB Aseo	2,43	
A. PB Baño 01	5,42	
A. PB Baño 02	7,98	
A. PB Cocina	16,40	
A. PB Comedor	19,16	
A. PB Distribuidor 01	2,01	
A. PB Distribuidor 02	16,47	
A. PB Distribuidor 03	16,40	
A. PB Habitación 01	23,46	
A. PB Habitación 02	65,93	
A. PB Habitación 03	47,49	
A. PB Habitación 04	34,03	
A. PB Hall entrada	26,81	
A. PB Patio 01	74,66	
A. PB Patio 02	27,91	
A. PB Porche 01	60,50	
A. PB Porche entrada	6,97	
A. PB Sala de caldera	9,24	
A. PB-P1 Escalera 01	9,72	
A. PB-P1 Escalera 02	4,52	
TOTAL PLANTA PB	**379,85**	**454,57**
A. PE Entrepalnta	9,52	
TOTAL PLANTA PE	**9,52**	**17,52**
A. P2 Baño 03	14,86	
A. P2 Baño 04	5,00	
A. P2 Baño 05	8,81	
A. P2 Baño 06	7,82	
A. P2 Baño 07	6,36	
A. P2 Baño 08	5,14	
A. P2 Baño 09	3,05	
A. P2 Distribuidor 04	18,72	
A. P2 Distribuidor 05	7,14	
A. P2 Distribuidor 06	9,44	
A. P2 Escalera	3,61	
A. P2 Habitación 05	18,48	
A. P2 Habitación 06	20,96	
A. P2 Habitación 07	29,09	
A. P2 Habitación 08	43,03	
A. P2 Habitación 09	17,98	
A. P2 Habitación 10	68,28	
A. P2 Habitación 11	19,09	
A. P2 Pasillo escalera	4,47	
A. P2 Terraza	4,64	
A. P2 Vestidor 01	12,84	
A. P2 Vestidor 02	6,00	
A. PE-P2 Escalera	9,95	
TOTAL PLANTA P1	**340,12**	**439,21**
A. P3 Distribuidor 07	5,15	
A. P3 Baño 10	4,07	
A. P3 Habitación 12	14,01	
A. P3-PM Escalera	3,39	
TOTAL PLANTA P3	**26,62**	**34,46**
A. PM Mirador	16,90	
TOTAL PLANTA PM	**8,45**	**11,16**
TOTAL	**838,70**	**956,92**

SUPERFICIES ESTADO ACUTAL. EDIFCIO B		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
B. PB Baño 01	5,01	
B. PB Cocina	11,15	
B. PB Habitación 01	24,37	
B. PB Habitación 02	11,66	
B. PB Hall entrada	8,37	
B. PB Sala caldera	5,53	
B. PB-P1 Escalera	4,84	
TOTAL PLANTA PB	**70,93**	**96,33**
B. P1 Almacén	4,77	
B. P1 Baño 02	5,21	
B. P1 Distribuidor esclaera	7,90	
B. P1 Habitación 03	19,60	
B. P1 Habitación 04	14,64	
B. P1 Habitación 05	19,80	
TOTAL PLANTA P1	**71,92**	**96,22**
TOTAL	**142,85**	**192,55**

SUPERFICIES TOTALES ESTADO ACTUAL		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
Edificio A	838,70	956,92
Edificio B	142,85	192,55
Porche Coches	57,54	58,48
Patio principal	563,74	0,00
TOTAL	**1602,83**	**1207,95**

ESTADO ACTUAL
PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA

escala: 1/100

11

FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL
ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO. EDIFICIO A		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
A. PS Sótano	32,98	
A. PS-PB Escalera Sótano	4,30	
A. PS Aljibe	32,92	
A. PS-PB Escalera Aljibe	3,94	
TOTAL PLANTA PS	**74,14**	**69,85**
A. Hueco ascensor	2,10	
A. PB Almacén 02	1,49	
A. PB Aseo	2,43	
A. PB Baño 01	8,91	
A. PB Baño 02	7,98	
A. PB Cocina	16,40	
A. PB Comedor	19,16	
A. PB Distribuidor 02	16,47	
A. PB Distribuidor 03	16,40	
A. PB Habitación 01	23,46	
A. PB Habitación 02	69,09	
A. PB Habitación 03	48,09	
A. PB Habitación 04	34,03	
A. PB Hall entrada	26,81	
A. PB Patio 01	74,66	
A. PB Patio 02	27,91	
A. PB Porche 01	60,50	
A. PB Porche entrada	6,97	
A. PB Sala de caldera	9,24	
A. PB-P1 Escalera 01	9,72	
A. PB-P1 Escalera 02	4,52	
TOTAL PLANTA PB	**383,77**	**454,57**
A. PE Entrepalnta	9,52	
TOTAL PLANTA PE	**9,52**	**17,52**
A. P2 Baño 03	14,86	
A. P2 Baño 04	5,00	
A. P2 Baño 05	8,81	
A. P2 Baño 06	7,82	
A. P2 Baño 07	6,36	
A. P2 Baño 08	5,14	
A. P2 Baño 09	3,05	
A. P2 Baño 11	2,47	
A. P2 Baño 12	2,47	
A. P2 Distribuidor 04	18,72	
A. P2 Distribuidor 05	7,14	
A. P2 Distribuidor 06	4,37	
A. P2 Escalera	3,61	
A. P2 Habitación 05	18,48	
A. P2 Habitación 06	20,96	
A. P2 Habitación 07	37,43	
A. P2 Habitación 08	47,60	
A. P2 Habitación 09	17,98	
A. P2 Habitación 10	68,28	
A. P2 Habitación 11	19,09	
A. P2 Pasillo escalera	4,47	
A. P2 Terraza	4,64	
A. P2 Vestidor 02	6,00	
A. PE-P2 Escalera	9,95	
TOTAL PLANTA P1	**340,06**	**439,21**
A. P3 Distribuidor 07	5,15	
A. P3 Baño 10	4,07	
A. P3 Habitación 12	14,01	
A. P3-PM Escalera	3,39	
TOTAL PLANTA P3	**26,62**	**34,46**
A. PM Mirador	16,90	
TOTAL PLANTA PM	**8,45**	**11,16**
TOTAL	**842,56**	**956,92**

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO. EDIFCIO B		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const.(m²)
B. PB Baño 01	5,01	
B. PB Cocina	11,15	
B. PB Habitación 01	36,72	
B. PB Hall entrada	8,37	
B. PB Sala caldera	5,53	
B. PB-P1 Escalera	4,84	
TOTAL PLANTA PB	**71,62**	**96,33**
B. P1 Baño 03	4,76	
B. P1 Baño 02	5,21	
B. P1 Distribuidor esclaera	4,31	
B. P1 Distribuidor	3,26	
B. P1 Habitación 03	29,85	
B. P1 Habitación 05	24,83	
TOTAL PLANTA P1	**72,22**	**96,22**
TOTAL	**143,84**	**192,55**

SUPERFICIES TOTALES ESTADO REFORMADO		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
Edificio A	842,56	956,92
Edificio B	143,84	192,55
Porche Coches	57,54	58,48
Patio principal	563,74	0,00
TOTAL	**1607,68**	**1207,95**

Leyenda:

- Elementos a eliminar
- Elementos modificados o añadidos

ESTADO ACTUAL PLANTA SÓTANO Y BAJA
e:1/100

ESTADO REFORMADO
PLANTA SOTANO Y BAJA

escala: 1/100

12

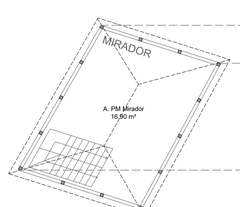
FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

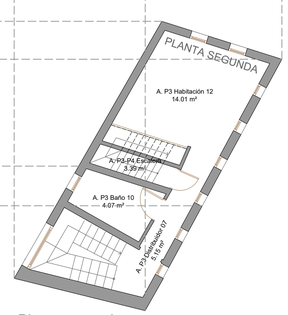
EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL
ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR

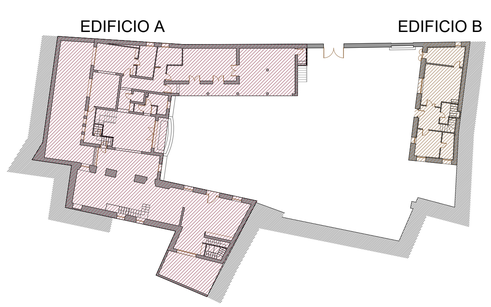
ESTADO ACTUAL PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA
e:1/100



Planta mirador
(no se modifica)



Planta segunda
(no se modifica)



ESQUEMA VOLUMÉTRICO
e:1/400

Leyenda:

- Elementos a eliminar
- Elementos modificados o añadidos

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO. EDIFICIO A		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
A. PS Sótano	32,98	
A. PS-PB Escalera Sótano	4,30	
A. PS Aljibe	32,92	
A. PS-PB Escalera Aljibe	3,94	
TOTAL PLANTA PS	**74,14**	**69,85**
A. Hueco ascensor	2,10	
A. PB Almacén 02	1,49	
A. PB Aseo	2,43	
A. PB Baño 01	8,91	
A. PB Baño 02	7,98	
A. PB Cocina	16,40	
A. PB Comedor	19,16	
A. PB Distribuidor 02	16,47	
A. PB Distribuidor 03	16,40	
A. PB Habitación 01	23,46	
A. PB Habitación 02	69,09	
A. PB Habitación 03	48,09	
A. PB Habitación 04	34,03	
A. PB Hall entrada	26,81	
A. PB Patio 01	74,66	
A. PB Patio 02	27,91	
A. PB Porche 01	60,50	
A. PB Porche entrada	6,97	
A. PB Sala de caldera	9,24	
A. PB-P1 Escalera 01	9,72	
A. PB-P1 Escalera 02	4,52	
TOTAL PLANTA PB	**383,77**	**454,57**
A. PE Entrepaínta	9,52	
TOTAL PLANTA PE	**9,52**	**17,52**
A. P2 Baño 03	14,86	
A. P2 Baño 04	5,00	
A. P2 Baño 05	8,81	
A. P2 Baño 06	7,82	
A. P2 Baño 07	6,36	
A. P2 Baño 08	5,14	
A. P2 Baño 09	3,05	
A. P2 Baño 11	2,47	
A. P2 Baño 12	2,47	
A. P2 Distribuidor 04	18,72	
A. P2 Distribuidor 05	7,14	
A. P2 Distribuidor 06	4,37	
A. P2 Escalera	3,61	
A. P2 Habitación 05	18,48	
A. P2 Habitación 06	20,96	
A. P2 Habitación 07	37,43	
A. P2 Habitación 08	47,60	
A. P2 Habitación 09	17,98	
A. P2 Habitación 10	68,28	
A. P2 Habitación 11	19,09	
A. P2 Pasillo escalera	4,47	
A. P2 Terraza	4,64	
A. P2 Vestidor 02	6,00	
A. PE-P2 Escalera	9,95	
TOTAL PLANTA P1	**340,06**	**439,21**
A. P3 Distribuidor 07	5,15	
A. P3 Baño 10	4,07	
A. P3 Habitación 12	14,01	
A. P3-PM Escalera	3,39	
TOTAL PLANTA P3	**26,62**	**34,46**
A. PM Mirador	16,90	
TOTAL PLANTA PM	**8,45**	**11,16**
TOTAL	**842,56**	**956,92**

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO. EDIFCIO B		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const.(m²)
B. PB Baño 01	5,01	
B. PB Cocina	11,15	
B. PB Habitación 01	36,72	
B. PB Hall entrada	8,37	
B. PB Sala caldera	5,53	
B. PB-P1 Escalera	4,84	
TOTAL PLANTA PB	**71,62**	**96,33**
B. P1 Baño 03	4,76	
B. P1 Baño 02	5,21	
B. P1 Distribuidor esclaera	4,31	
B. P1 Distribuidor	3,26	
B. P1 Habitación 03	29,85	
B. P1 Habitación 05	24,83	
TOTAL PLANTA P1	**72,22**	**96,22**
TOTAL	**143,84**	**192,55**

SUPERFICIES TOTALES ESTADO REFORMADO		
estancia	sup. útil(m²)	sup. Const. (m²)
Edificio A	842,56	956,92
Edificio B	143,84	192,55
Porche Coches	57,54	58,48
Patio principal	563,74	0,00
TOTAL	**1607,68**	**1207,95**

ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA

escala: 1/100

13

FECHA: MARZO 2024

TÍTULO DEL PROYECTO :
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA ADECUACIÓN DE LA PARCELA 02 INCLUIDA EN LA MANZANA 22277 EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO :
CASA DEL ARMIÑO, CALLE SAN CLEMENTE 3, TOLEDO

PROMOTOR : LA FOLIE DES GRANDEURS SL

ARQUITECTOS : LLUC ALVAREZ TEXIDOR, IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR