

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM)
PARA LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN LA
PARCELA 28282-04 DEL CASCO HISTÓRICO,
PLAZA SANTIAGO CABALLEROS 1, 45001, TOLEDO (TOLEDO)**



**ARQUITECTO: EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ
(COLEGIADO COACM 10707)**

JULIO 2025

ÍNDICE

1. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETIVO
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
4. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PGMOU
5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

2. 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

2. NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

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

3. ANEXOS

- I. VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MONETIZACIÓN POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
- II. VALORACIÓN CESIONES PERI SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
- III. VALORACIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- IV. RENUNCIA DE LA PROPIETARIA A LA DIFERENCIA DE VALORACIONES

4. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. TOPOGRAFIA
3. ORDENACION DETALLADA SUPERFICIES RESULTANTES
4. ORDENACIÓN ACTUAL PECHT
5. ORDENACION MODIFICADA PECHT

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETIVO

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) es regular y actualizar la ordenación detallada de la Manzana Catastral 28282, ubicada en el Casco Histórico de Toledo, a fin de adaptarla a las condiciones urbanísticas vigentes tras la anulación del Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2007 y el consiguiente restablecimiento del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1986.

Esta actuación tiene como finalidad principal la subsanación del error gráfico existente en el planeamiento anterior (Plan Especial del Casco Histórico de Toledo – PECHT de 1997 y PGMOU vigente), que consideraba una esquina de la manzana (específicamente la parcela 28282-04VK1122H0001WZ) como viario público a pesar de tratarse de un espacio de propiedad privada. Al corregir esta alineación errónea, se busca garantizar la coherencia con la realidad física y jurídica actual del suelo, evitando así la necesidad de expropiación de dicho ámbito y la ejecución de costosas obras de urbanización innecesarias.

La presente actuación se formula como un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), no con el propósito de alterar la ordenación vigente, sino de subsanar formalmente los defectos de tramitación que motivaron la anulación judicial de la Modificación Puntual nº 8 del PECHT, según la Sentencia nº 44/2023 de 30 de marzo, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha. La anulación obedeció exclusivamente a la ausencia del informe previo favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, exigido desde la entrada en vigor de la Ley 3/2017.

En este sentido, el presente PERIM mantiene inalterados los criterios urbanísticos ya aprobados y ratifica la edificabilidad reconocida en la Modificación Puntual nº 8, limitándose a dar cobertura formal conforme a la normativa actual.

Dicha edificabilidad no representa un incremento de aprovechamiento global, dado que la superficie de 69,04 m² sobre rasante, identificada como un "incremento" formal tras la corrección de alineaciones, ya fue objeto de cesión obligatoria monetizada. Esta compensación se realizó en fecha 8 de agosto de 2014, anterior a la entrada en vigor del requisito del informe mencionado. Por tanto, esta modificación se limita a regularizar una situación preexistente y previamente compensada, sin impacto adicional en los parámetros urbanísticos vigentes.

Como antecedente, sobre la parcela objeto del presente PERIM ya se ha obtenido informe técnico favorable para la ejecución de obra nueva, tramitado bajo el expediente municipal 317/17. Asimismo, se han llevado a cabo trabajos de excavación arqueológica dirigidos por el arqueólogo Alejandro Vicente Navarro, con expediente 18.0126.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

2.1 Justificación de la formulación del PERIM

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) con el objetivo de regular y actualizar la ordenación detallada de la Manzana Catastral 28282, situada en el ámbito del Casco Histórico de Toledo.

La formulación de este PERIM es una consecuencia directa de la anulación del Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2007 y el consecuente restablecimiento del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1986 como planeamiento vigente. Este PERIM actualiza el anterior Plan Especial de modificación de alineaciones de la manzana 28282, que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 18 de abril de 2013 y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 23 de mayo de 2013 y en el Boletín Oficial de la provincia de Toledo de 6 de junio de 2013.

En el momento actual, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Toledo de 1986 se encuentra plenamente vigente, tras la anulación del Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2007 mediante sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2017 (recurso nº 3853/2015), lo que implica la recuperación de la normativa anterior como marco legal de referencia para la formulación del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

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, así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento 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 PERIM se formula como una mejora, con el fin de modificar la ordenación detallada del Plan General vigente, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RPLOTAU), que establece lo siguiente:

"Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM), a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra, para optimizar la

calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado."

Como consecuencia de lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar la ordenación detallada y, en su caso, la ordenación estructural establecida en el planeamiento general. Esta modificación ha de responder a circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, y tener por objeto optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o favorecer la utilización del patrimonio edificado.

Por su parte, el artículo 87 del Reglamento establece una limitación espacial para los PERIM, que puede abarcar desde una única manzana hasta el conjunto del núcleo urbano, siempre que se justifique la delimitación del ámbito atendiendo a criterios de racionalidad y coherencia desde el punto de vista de su integración en la ordenación 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 en cuanto a la modificación de la ordenación estructural, tal y como establece el artículo 89 del RPLOTAU, el cual permite dichas mejoras cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la nueva ordenación mejoran, 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 dicha ordenación originaria.

Esta disposición reglamentaria establece también 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 PGMOU, limitándose únicamente a modificar su ordenación detallada.

Asimismo, este PERIM no deriva de ningún proceso de alternativas técnicas evaluadas, al tratarse de una regularización puntual y formal, por lo que el PERIM no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora, no siendo necesario, por tanto, el establecimiento de las determinaciones a que se refieren 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.

3.1 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 la manzana 28282 que se puede ver en la siguiente imagen.



4.1 Superficie y linderos

La superficie de la manzana citada asciende a un total de 1.364,75 m², según la medición efectuada sobre los planos de información del catastro digital.

Dentro de esta manzana existen cuatro parcelas, si bien el cambio de alineaciones afecta únicamente a la parcela 28282-04VK1122H0001WZ.

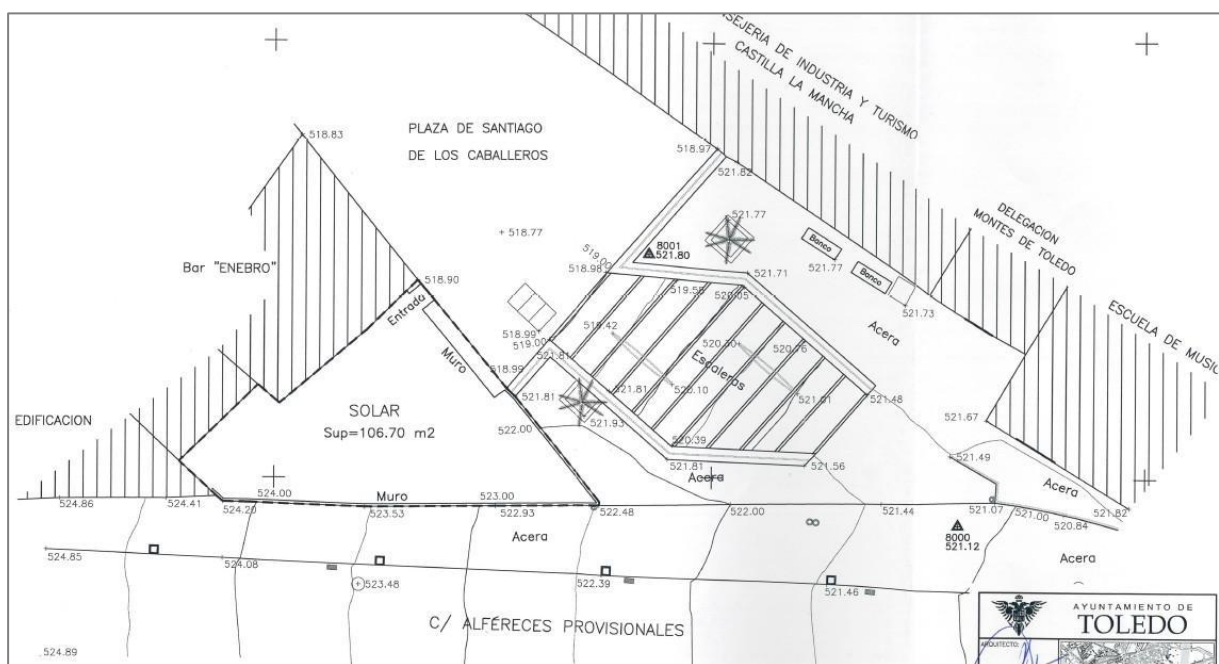
Sobre esta parcela se ha realizado un levantamiento topográfico que constata una superficie real de 106,70 m² según el vallado actual, frente a los 100 m² que figuran en la información catastral, donde aparece como suelo sin edificar.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

2.1. Superficies y alturas

La manzana objeto del presente planeamiento se encuentra construida en su totalidad, a excepción de la parcela 28282-04, que permanece sin edificar. La parcela 28282-01 cuenta con una edificación de cuatro plantas, mientras que las parcelas 28282-02 y 28282-03 tienen tres plantas.

En los planos del presente documento se detalla la topografía de la zona. Las calles limítrofes han sido urbanizadas, respetando los cerramientos existentes, sin ajustarse a las alineaciones del PECHT que ahora se pretende corregir.



El levantamiento topográfico realizado sobre la parcela 28282-04 revela una diferencia de cota total de 5,30 metros entre sus extremos. En el frente a la calle de la Paz se constata una diferencia de altura de 1,72 metros respecto a la rasante, existiendo un muro de cerramiento por debajo de dicha cota. Este cerramiento no coincide con la alineación prevista en el PECHT.

En la calle Santiago de los Caballeros, el vallado actual de la parcela continúa la alineación del inmueble colindante y permite salvar un desnivel de 3,58 metros respecto a la rasante de esta vía. Actualmente, dicho vallado delimita toda la esquina entre ambas calles.

Cabe señalar que se han ejecutado obras de urbanización tanto en la calle de la Paz como en la calle Santiago de los Caballeros. En dichas intervenciones se han respetado los cerramientos existentes sin modificarlos para adaptarlos a las alineaciones previstas por planeamiento.

La parcela 28282-04 linda al sur con la calle de la Paz, al noreste con la plaza de Santiago de los Caballeros y al oeste con las parcelas catastrales 28282-01, 28282-02 y 28282-03.

Esta configuración y las diferencias de cota justifican la necesidad de la presente PERIM, que propone la regularización de las alineaciones conforme a la realidad física y topográfica del terreno.

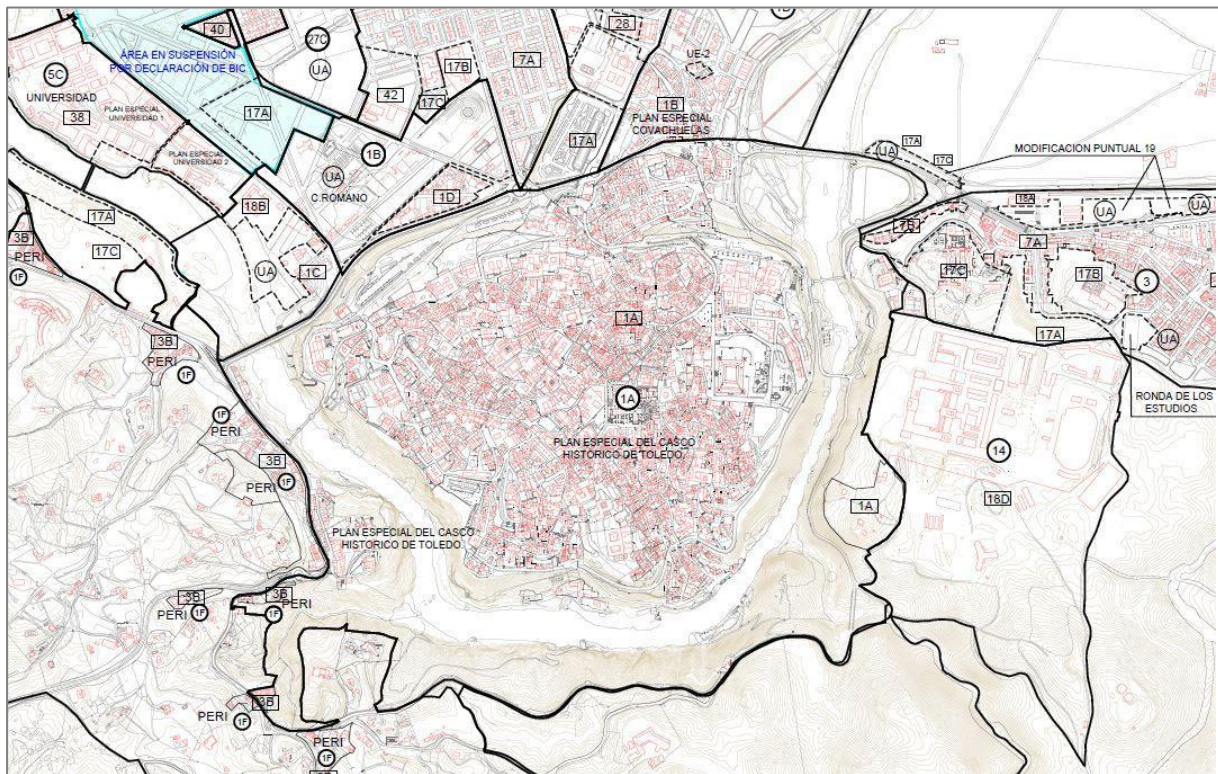
2.2. Infraestructuras existentes

El ámbito objeto del presente PERIM dispone de todas las infraestructuras urbanas necesarias, entre las que se incluyen:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento unitario.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de gas.
- Red de telecomunicaciones.

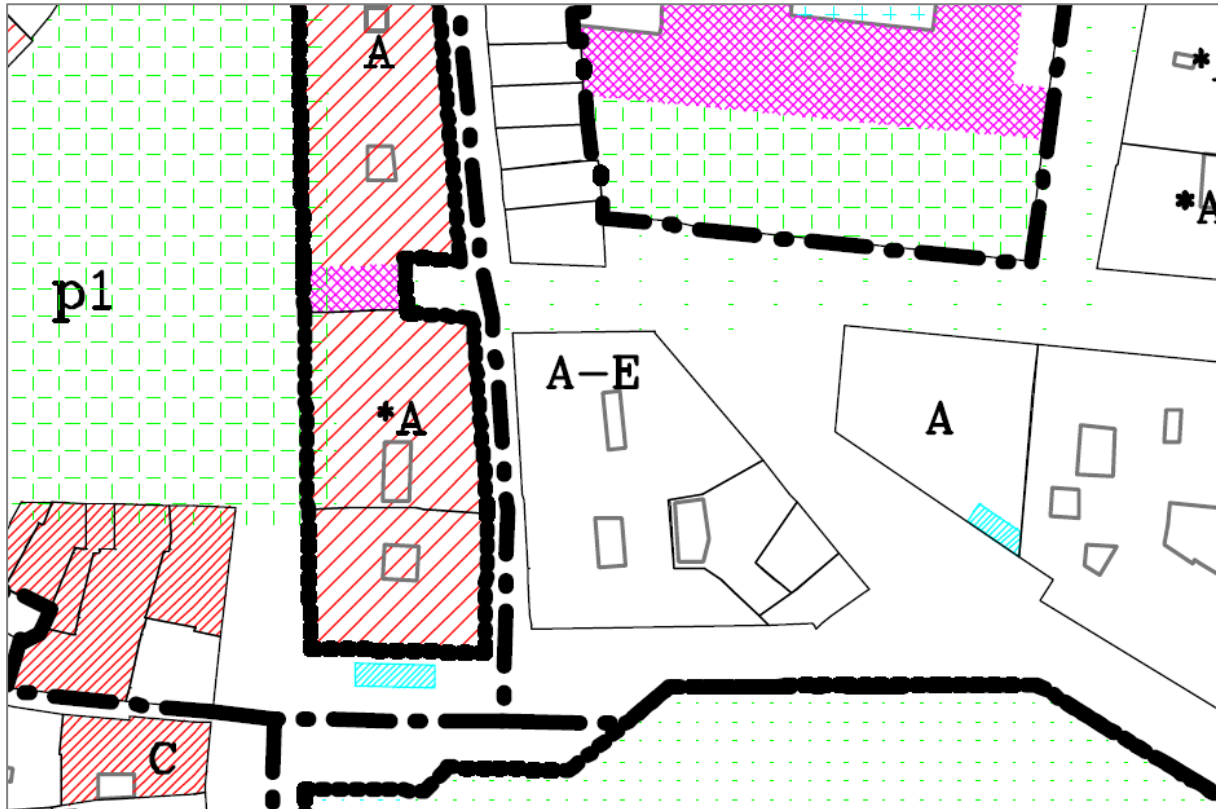
4. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PGMOU.

El inmueble objeto del presente PERIM se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado según el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (PGMOU), dentro de la ordenanza 1A, que remite a la normativa del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).



Como ya se ha indicado el ámbito del PERIM corresponde con una manzana del Casco Histórico de Toledo que remite a la normativa del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).

En dicho PECHT, esta zona no se define como edificación existente ni como zona con posibilidad de construir. Esta circunstancia se puede comprobar en los planos originales del PECHT previos a las modificaciones de 2018, en los que la alineación de la manzana aparece sin la citada esquina, sobre la cual se permiten los usos correspondientes. Aunque esta alineación fue corregida en la modificación aprobada en 2018, dicha modificación fue anulada, por lo que no ha tenido efectos jurídicos, y la documentación vigente sigue remitiendo a los planos originales. Así se puede ver en el plano resumen del PECHT la alineación de la manzana, sin la esquina citada, sobre la que se permiten los usos correspondientes.

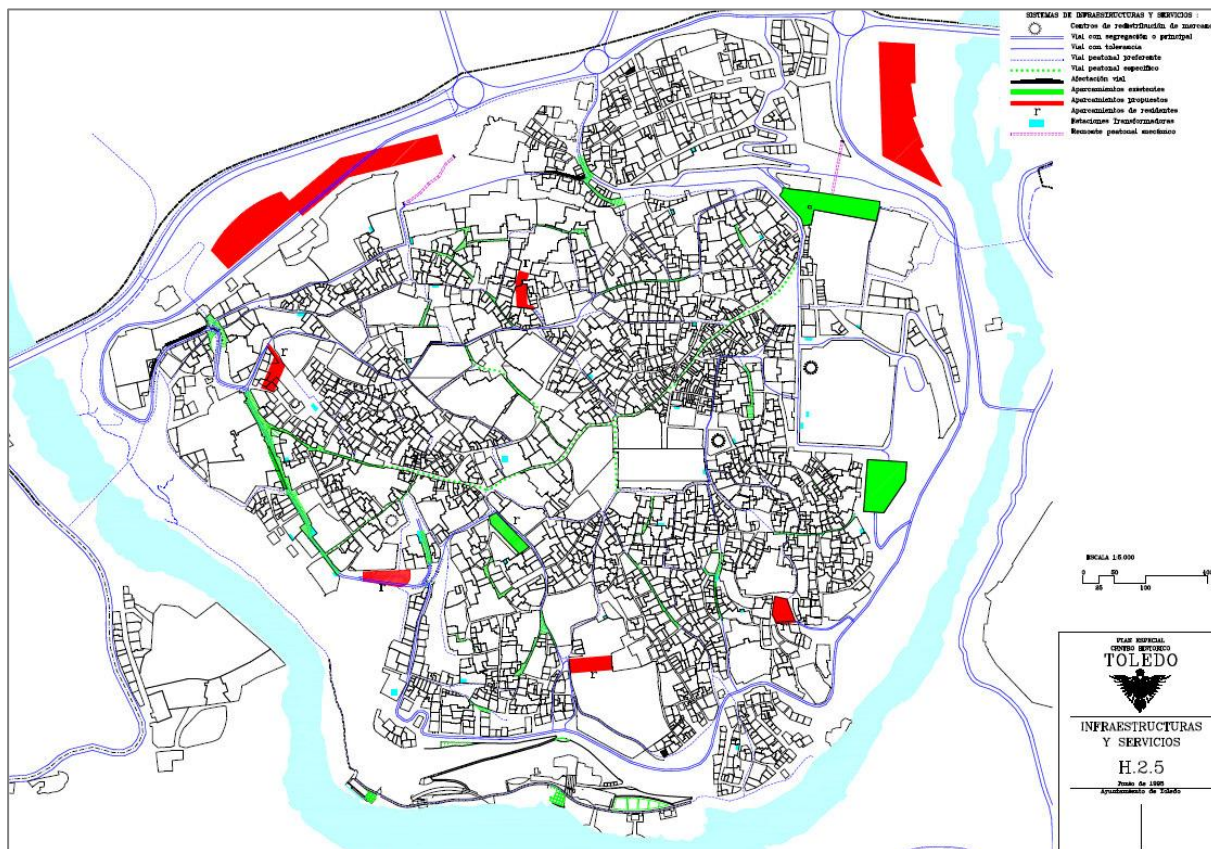


Se aprecia que en el PECHT probablemente se desconocía que el ámbito en cuestión era de titularidad privada, ya que no se establece procedimiento alguno para su obtención, como sí se hace en otros casos en los que se califica el espacio a obtener como "afectación de vial". Un ejemplo claro de esta previsión lo encontramos en la calle de la Granja, donde se ejecutó un ensanchamiento reflejado adecuadamente en el plano de Síntesis H.3.1 del PECHT original aprobado definitivamente en 1997.



SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS :	
	Afectación vial
	Estaciones Transformadoras

En el PECHT se recogían todas las modificaciones de alineaciones previstas, precisamente por su carácter excepcional y reducido. Estas modificaciones quedaban reflejadas en el programa de actuación, resumido en el plano H.2.5 de infraestructuras.



Además, cabe destacar que el espíritu del PECHT siempre ha sido mantener las alineaciones existentes dentro del Casco Histórico, siguiendo las recomendaciones habituales para este tipo de entornos. Por ello, las escasas modificaciones de alineación contenidas en el documento se encuentran expresamente justificadas como "afectaciones de vial".

En consecuencia, se entiende que la representación de la alineación en la esquina objeto del presente documento responde a un error gráfico del Plan Especial.

Las normas de urbanización no se recogen en el presente PERIM ya que no se prevé obra de urbanización en su ámbito.

5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El presente PERIM como cualquier actuación de urbanización o edificación en su ámbito requerirán la aplicación de lo dispuesto en los artículos 20 y 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo. Así como la autorización expresa de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El plano 3 del PGMOU recoge la ordenación estructural del ámbito del presente PERIM. Al limitarse a la corrección de una alineación en una única parcela, el PERIM no modifica dicha ordenación.

La propuesta coincide exactamente con la Modificación Puntual nº 8, apartado b, del PECHT, aprobada en 2018 y anulada por motivos procedimentales.

Se trata, por tanto, de una actualización de la ordenación detallada que regulariza una situación ya prevista, sin afectar a la estructura general del planeamiento vigente.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La unidad propuesta corresponde a suelo urbano consolidado, que se encuentra plenamente integrada dentro del tejido urbano, tal y como se refleja en el plano actual del catastro. Por tanto, su integración con el entorno urbano existente es total, ya que no afecta a ningún cambio con la alineación existente real y no plantea disfunciones urbanísticas.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

a. Propuesta del PERIM: Alineaciones

Como ya se ha indicado anteriormente el presente PERIM propone la subsanación del error detectado en el PECHT al haber trasladado el error existente en el PGMOU.

Para ello se propone la modificación de las alineaciones de esta manzana en la esquina referida. Con esta modificación además se resuelven varios aspectos que se deberían producir en el caso de mantener el error del PECHT:

1) En el caso de mantener esta esquina como viario, se debería obtener este espacio por expropiación, lo que conllevaría al pago del justiprecio del terreno ocupado y este se debería obtener en función del aprovechamiento del mismo y que es el mismo que se obtendría aplicando la edificabilidad de este inmueble $0,88 \times 3 = 2,64 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2) Tras la obtención de este suelo se debería acometer las obras de urbanización de este espacio, lo que supondría tener que levantar un muro de contención en el nuevo frente del terreno con un coste elevado debido a los desniveles de más de tres metros de altura existentes. Además, este muro, en el caso de tenerlo que efectuar el Ayuntamiento, no se podría ejecutar conjuntamente con la edificación por lo que se debería de tratar de un muro pantalla de coste elevado.

3) Tras la ejecución de este muro habría que modificar la ordenación del espacio público existente en esta esquina.



La ordenanza de aplicación en el ámbito del PERIM es la misma que la prevista para el resto del casco histórico, que corresponde con la ordenanza 1-A. En base a ella la edificabilidad para todas las parcelas asciende a:

- Parcelas menores de 60 de superficie. $3 \times 1,00 = 3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Parcelas entre 60 y 120 m² de superficie. $3 \times 0,88 = 2,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Parcelas mayores de 120 m² de superficie. $3 \times 0,80 = 2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Debido a esta modificación, y en función de las superficies de cada parcela obtenida del catastro, se obtienen los siguientes aprovechamientos en las distintas parcelas afectadas por el PERIM:

- 28.282-01. Superficie catastral 1.062 m². edificabilidad 2,40 m²/m². Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- 28.282-02. Superficie catastral 158 m². edificabilidad 2,40 m²/m². Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- 28.282-03. Superficie catastral 68 m². edificabilidad 2,64 m²/m². Se mantiene el mismo aprovechamiento actual.
- 28.282-04. Superficie topográfica PERIM 106,70 m². edificabilidad 2,64 m²/m². Se incrementa el aprovechamiento en 69,04 m² sobre rasante con la presente modificación de alineaciones.

Cabe recordar que este ajuste ya fue incorporado en la Modificación Puntual nº 08 del PECHT, aprobada en 2018, donde se reconocía expresamente la necesidad de corregir la alineación de la manzana afectada. No obstante, al haber sido dicha modificación anulada judicialmente, las alineaciones oficiales siguen siendo las reflejadas en el documento original de 1997. Por tanto, el presente PERIM persigue regular de nuevo dicha corrección a través de la normativa vigente.

b. Propuesta del PERIM: Tipologías y usos

El PERIM mantiene las mismas tipologías y uso residencial previstos en el PGMOU: edificación alineada a vial (EAV) y edificación en manzana cerrada (EMC), ambas destinadas a uso residencial plurifamiliar (RP), compatible con la ordenanza 1-A.

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 RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indica en la memoria, el presente PERIM se ajusta a la ordenación estructural vigente, ya que actúa exclusivamente sobre la ordenación detallada del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).

La modificación se centra en la corrección de una alineación errónea dentro de la manzana catastral 28282, afectando únicamente a la parcela 28282-04. Esta modificación no introduce cambios respecto a la ordenación propuesta en la Modificación Puntual nº 8 del PECHT, aprobada definitivamente en 2018 y posteriormente anulada por motivos estrictamente procedimentales, sin cuestionarse el contenido técnico ni los planos aprobados.

Por tanto, el presente PERIM recoge literalmente la ordenación detallada reflejada en dicha modificación anulada, manteniendo íntegramente la propuesta gráfica ya aprobada.

La documentación gráfica que acompaña este PERIM reproduce los planos de ordenación de la Modificación nº 8 del PECHT, sin alteraciones en su contenido, y se presenta para dar validez jurídica a una ordenación previamente aceptada y ejecutada en parte.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

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

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

No es necesario establecer normas de desarrollo específicas para esta zona, dado que se trata de un suelo urbano consolidado, y por tanto será de aplicación directa la ordenanza correspondiente del PECHT.

Aunque el presente PERIM refleja formalmente un incremento de aprovechamiento de 69,04 m² como consecuencia de la corrección de una alineación errónea, dicho incremento ya fue valorado, calculado y compensado económicamente mediante monetización, conforme al 38% exigido en concepto de cesión obligatoria, equivalente a 26,23 m².

Tal y como se documenta en el Anexo I, esta cesión fue satisfecha mediante el pago correspondiente el día 8 de agosto de 2014. Por tanto, no procede realizar nueva cesión ni valoración adicional, ya que se trata de una regularización gráfica de una situación previamente resuelta tanto técnica como jurídicamente.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Las normas generales previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente PGMOU.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

En el ámbito de este PERIM será de aplicación la Ordenanza 1-A del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana

7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial no existe ningún elemento que es susceptible de ser catalogado.

PLANOS





**Excmo. Ayuntamiento
de
Toledo**

INFORME SOBRE VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA CUANTÍA, PARA SU MONETIZACIÓN, EN QUE PROCEDE FIJAR EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO QUE SE PRETENDE MATERIALIZAR DENTRO DE LOS TERRENOS UBICADOS EN LA "MANZANA 28282, EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO" (TOLEDO).

ANTECEDENTES.- Según se refleja en el "*Plan Especial de Modificación de las Alineaciones Manzana 28282 casco Histórico*", el terreno objeto de informe, se encuentra incluido dentro de la "*zona central del suelo urbano de Toledo, y corresponde con una zona consolidada del Casco Histórico de Toledo, que se identifica con la manzana 28282.*"

"Sobre esta manzana se ha efectuado un levantamiento topográfico en el que se ha constatado que la superficie de esta parcela (2828204VK1122H0001WZ), según el vallado actual, asciende a 106,70 m²".

"Recientemente se han efectuado obras de urbanización en las dos calles limítrofes con esta zona, habiéndose respetado los cerramientos existentes".

El ámbito de actuación, se encuentra sujeto a las especificaciones de la ordenanza 1A del vigente Plan de Ordenación Municipal (26 de Marzo de 2007; D.O.C.M de 29/03/07).

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se informa lo siguiente:

PRIMERO.- Según se establece en la normas urbanísticas del mencionado Plan Especial de Reforma Interior, las condiciones de desarrollo de esta zona, coinciden con la ordenanza directamente. Se indica en el texto, "**que al existir un incremento de aprovechamiento, se deberá proceder a la cesión de la parte proporcional correspondiente a favor del Ayuntamiento por dicho incremento.**"

"Este se calcula sobre el **38% del incremento**, lo que significa: $0,38 \times 69,04\text{m}^2 = 26,23\text{m}^2$. Este aprovechamiento no es posible ubicarlo dentro del ámbito del PERI, por lo que se considera que se deberá monetizar..."



**Excmo. Ayuntamiento
de
Toledo**

SEGUNDO.- Existe como referencia para el cálculo del precio mínimo del suelo municipal, una tabla de valores aprobada por Acuerdo de J.G.C.T el 2 de Junio de 2010.

En esta tabla, el valor del m^2 de suelo para edificación residencial plurifamiliar en la zona del Casco Histórico de Toledo, se establece en **750 €/m²construido**.

Teniendo en cuenta lo anterior, la valoración del incremento de aprovechamiento que debería monetizarse según la "*Descripción y justificación de la Ordenación Detallada*" incluida en el texto del PERI ($0,38 \times 69,04m^2$), así como el precio unitario incluido en la tabla de valores arriba referenciado ($750€/m^2$), sería: $0,38 \times 69,04m^{2c} = 26,23m^{2c} \times 750€/m^{2c} = \mathbf{19.675,90 \text{ €}}$

Es cuanto informo, en Toledo, a 10 de Julio de 2013

El Arquitecto Técnico Municipal,

Fdo: Jesús Tapia Pérez

Att.- Sra. Jefa de Servicios Administrativos de Planeamiento, Gestión y Ejecución.



Excmo. Ayuntamiento
de
Toledo

**SESIÓN ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD DE TOLEDO
EL DÍA 10 DE ABRIL DE 2014**

A C U E R D O

“8º.- APROBACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL EN LA MANZANA 28282 DEL CASCO HISTÓRICO.-

Con fecha 18 de abril de 2013 se aprobó por el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente a la Modificación de Alineaciones y del Uso Pormenorizado en la Manzana 2828204VK1122H0001WZ del Casco Histórico. Esta Modificación supuso un incremento de aprovechamiento urbanístico lucrativo que implica la obligación de ceder al Municipio de Toledo un 38% del mismo, cifrado, en nuestro caso, en 26,23 m² en uso residencial.

En el citado Acuerdo de 18 de abril se decía que ***“previamente a la concesión de la licencia de obras se deberá monetizar, por la propiedad, la cesión correspondiente al incremento de aprovechamiento”***.

Con fecha 15 de octubre de 2013, la mercantil PROCASTOL S.L. propietaria de la manzana con referencia catastral 2828204VK1122H0001WZ, objeto de la Modificación Puntual del POM a través del PERIM citado, la enajena mediante Escritura de Compraventa nº 1039 y fecha de 28 de mayo de 2013, del Protocolo del Sr. Notario de Toledo D. Álvaro Cobián Echavarría, a D. Jesús Alonso Balmaseda y Dña. Yolanda Serrano González.

El incremento de aprovechamiento, según informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 10 de julio de 2013, queda cifrado en 19.675,90 euros.

Por todo lo anterior, y de conformidad con la propuesta que formula el Concejal Delegado del Área de Urbanismo sobre la base de los informes técnicos y jurídicos emitidos al efecto; la Junta de Gobierno de la Ciudad de Toledo acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar la monetización del 38% del incremento de aprovechamiento de cesión obligatoria, causado como consecuencia de la modificación de alineaciones y uso pormenorizado de la manzana 2828204VK1122H0001WZ del Casco Histórico de Toledo, a través del Plan Especial de Reforma Interior aprobado por el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Toledo con fecha 18 de abril de 2013 y cifrado en 26,23 m², según el Informe Técnico que obra en el expediente y cuantificado en 19.675,90 euros.

SEGUNDO.- Comunicar a los propietarios actuales: D. Jesús Alonso Balmaseda y Dña. Yolanda Serrano González, el presente Acuerdo; a fin de que conozcan el condicionante de la Modificación Puntual del POM llevado a cabo por el PERIM citado y procedan, antes de solicitar licencia de edificación, al ingreso de la cantidad derivada de la monetización del aprovechamiento urbanístico cedido legalmente al Ayuntamiento de Toledo.

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto el presente Acuerdo.”

CERTIFICO Y PASE
AL COORDINADOR GENERAL DE URBANISMO.
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO EN FUNCIONES,



Fdo.: César García-Monge Herrero.



Ayuntamiento de Toledo

- C.I.F. : P4516900J -

I

Clave operación

005

Signo

0

CONTABILIDAD DE
OPERACIONES NO
PRESUPUESTARIAS

CARTA DE PAGO

Naturaleza. Ingreso:

Nº. Expediente:

Fecha Ingreso:

08/08/2014

Ejercicio:

2014

Orgánica

Económica:

Referencia

Importe EUROS

PGCP

30005

32014007438

19.675,90

5540

INGRESOS ENTIDADES COLABORADORAS PTES. APLICACION

Aplicación no presupuestaria I.V.A.

Importe EUROS

PGCP

Importe

Importe EUROS

DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA CENTIMOS .

19.675,90

Código de Gasto/Proyecto:

Ordinal:

200

LIBERBANK, S.A.

Datos del Interesado

Código

Nombre o razón social

03838129G

ALONSO BALMADEA JESUS

Domicilio

CL GENERALISIMO 27

Población

CUERVA (TOLEDO)

Cod. Postal

45126

Texto libre

INGRESO CORRESPONDIENTE A MONIETIZACION APROVECHAMIENTO PARCELA 2828204VK1122.

EL INTERVENTOR

EL TESORERO

Nº. Operación: 320140008056

Número de Ingreso: 20140004160

Nº. Rel. Cont: /

Sentado en Libro Diario de
Contabilidad Presupuestaria con

Fecha 08/08/2014

ANEXO II: VALORACIÓN DE CESIONES

Como ya se ha apuntado anteriormente en el documento del PERIM, la corrección de alineación de la parcela objeto del mismo, supone un incremento de aprovechamiento de 69,04 m². Con este dato se calculan las cesiones correspondientes

Cesiones

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

Zonas verdes: 69,04 m² x 18% = **12,43 m²**

Dotacional: 69,04 m² x 20% = **13,81 m²**

Total cesiones a considerar = 26,23 m²

Ante la imposibilidad de materializar las cesiones dotacionales en suelo, debido a la configuración de la parcela, y a la pequeña cantidad de metros cuadrados de cesión resultantes, que no podría dar lugar a la mínima de parque infantil; y a la imposibilidad igualmente de materializarlas en complejo inmobiliario, por la tipología de las construcciones y la propia naturaleza de la operación de reforma interior, se propone la compensación económica, tal y como regula el TrLOTAU en su artículo 69.1.3.

VALORACIÓN DE CESIONES

El Art. 69, apartado 1.2, letras a y b del TRLOTAU establece:

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente...

1.2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes serán:

*a) En el caso de terrenos sometidos a **operaciones de reforma interior**, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:*

*1º. Las **superficies de suelo dotacional público** derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.*

El planeamiento podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías

generadas por la acción pública.

2º. La **superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo** suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante de los mencionados objetivos. El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente. Dicho incremento o disminución se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, **un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior**, las siguientes: AÑO XLII Núm. 45 6 de marzo de 2023 7676

1º. El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y determinado por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. **Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento** si bien, en los Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho, se podrán ubicar fuera de ella siempre que se justifique su adecuado servicio a la mencionada zona y se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por el plan y con el principio de cohesión social. En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos dotacionales se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

2º. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir dicho porcentaje, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado hasta el quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

A tenor de este artículo, habría que materializar esas cesiones en una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado dentro del ámbito. En este caso existe una clara imposibilidad de hacerlo ya que el ámbito es la propia parcela, y no hay metros suficientes para materializarlo.

Por esta razón, el deber de cesiones se sustituirá por su equivalente económico, tal y como regula el TrLOTAU en su artículo 69.1.3:

“1.3. En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1.2 anterior en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, el deber de cesión de éstos podrá sustituirse, motivadamente y siempre que se asegure la identidad en su valoración, por la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá

en el instrumento correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.

Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la **entrega de su equivalente económico**. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas."

Las valoraciones a las que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del art. 70.4 de esta ley y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

En los supuestos de sustitución previstos en este apartado para actuaciones urbanizadoras, ésta tendrá la consideración de costes de urbanización en los términos del artículo 115 de la presente ley.

Por su parte, el artículo 70.4 TrLOTAU dispone:

Artículo 70.4:

4. A los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento urbanístico les atribuirá como aprovechamiento urbanístico, la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que estén incluidos, referidas al uso predominante de la Zona.

Es decir, la edificabilidad se calculará para el uso residencial (Casco Histórico) y con la **media de las edificabilidades del Casco Histórico de Toledo**.

Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo (VRS) según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático**, según se verá a continuación tal y como establece el apartado 1 del artículo 37 del texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la **valoración del suelo urbanizado que no está edificado**, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo** según el uso

correspondiente, determinado por el **método residual estático**.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

El apartado 2 del artículo 22, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo establece la valoración mediante el método residual estático:

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra,

los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

A) Valor de venta de mercado (Vv)

Para obtener el valor de **Vv** se han manejado ofertas de edificios de similares características, o equiparables, en el Casco de Toledo y áreas próximas a través de un portal de venta en internet.

Los precios medios de venta se deben obtener mediante el método comparativo, para la obtención de los precios de venta más probables, se ha realizado un estudio de mercado a la fecha de la presente tasación en edificios similares al uso mayoritario existente en el ámbito de estudio, es decir, en el casco histórico de Toledo, con el fin de obtener el valor del metro inmueble terminado en varios portales web www.elidealista.com, www.piso.com, etc, obteniéndose como el valor medio de venta **1.428 €/m2**.

Edificaciones en venta en el Casco Histórico	S. construida (m2c)	Precio (€)	Repercusión (€/m2c)
Chalet adosado plaza san cipriano	226 m2	210.000 €	929.20 €/m2
Casa en calle de los becquer	664 m2	255.000 €	384.04 €/m2
Chalet en calle san justo	214 m2	229.990 €	1.074.72 €/m2
Chalet calle cristo calavera	133 m2	154.900 €	1.164.66 €/m2
Piso en casco histórico	119 m2	215.000 €	1.806.72 €/m2
Piso en casco histórico	124 m2	169.900 €	1.370.16 €/m2
Casa independiente	725 m2	299.000 €	412.41 €/m2
Chalet calle sal	600 m2	298.000 €	496.67 €/m2
Chalet calle tendillas	204 m2	139.900 €	685.78 €/m2
Chalet calle ciudad	980 m2	650.000 €	663.27 €/m2
Chalet adosado	158 m2	600.000 €	3.797.47 €/m2
Chalet cuesta santa ana	112 m2	130.000 €	1.160.71 €/m2
Chalet cristo de la calavera	133 m2	154.900 €	1.164.66 €/m2
Chalet bajada barco	108 m2	120.000 €	1.111.11 €/m2
Chalet calle bulas	260 m2	225.000 €	865.38 €/m2
Piso en cuesta de la sal	150 m2	183.000 €	1.220.00 €/m2
Piso en callejon granado	343 m2	465.000 €	1.355.69 €/m2
Chalet casco	827 m2	980.000 €	1.185.01 €/m2
Chalet casa plegadero	503 m2	223.000 €	443.34 €/m2
Chalet casco histórico	351 m2	380.000 €	1.082.62 €/m2
Duplex en casco histórico	200 m2	350.000 €	1.750.00 €/m2
Duplex calle reyes católicos	109 m2	249.000 €	2.284.40 €/m2
Chalet pareado calle angel	192 m2	395.000 €	2.057.29 €/m2
Piso calle sixto ramon parro	124 m2	245.000 €	1.975.81 €/m2
Chalet calle santa justa	453 m2	290.000 €	640.18 €/m2
Chalet calle san marcos	252 m2	289.900 €	1.150.40 €/m2

Chalet calle ciudad	110 m2	339.000 €	3.081.82 €/m2
Chalet plaza cerro de las melojas	144 m2	245.500 €	1.704.86 €/m2
Chalet san lucas	136 m2	205.000 €	1.507.35 €/m2
Chalet callejón soledad	326 m2	175.000 €	536.81 €/m2
Chalet calle alfonso XII	280 m2	399.000 €	1.425.00 €/m2
Chalet adosado	256 m2	199.000 €	777.34 €/m2
Chalet calle merced	471 m2	299.900 €	636.73 €/m2
Casa calle carmelitas descalzas	1.445 m2	1.983.000 €	1.372.32 €/m2
Casa en agustín moreto	619 m2	399.000 €	644.59 €/m2
Chalet en casco	700 m2	550.000 €	785.71 €/m2
Casa en casco histórico	444 m2	459.999 €	1.036.03 €/m2
Casa en chapinería	450 m2	990.000 €	2.200.00 €/m2
Casa en carlos V	1.209 m2	2.500.000 €	2.067.82 €/m2
Casa en calle comercio	825 m2	1.200.000 €	1.454.55 €/m2
Casa en calle santa eulalia	570 m2	1.500.000 €	2.631.58 €/m2
Casa en callejon pitote	450 m2	550.000 €	1.222.22 €/m2
Casa en casco histórico	260 m2	409.000 €	1.573.08 €/m2
Casa en calle cordoba	225 m2	395.000 €	1.755.56 €/m2

Repercusión media

1.332,84 €/m2

Con el fin de poder valorar un producto inmobiliario similar al existente en la zona objeto de tasación, habría que suprimir los inmuebles con los precios más desproporcionados o más diferentes con respecto a la comparativa con la muestra, de igual manera los de tamaños más alejados a la media de la muestra, debido a que el valor de mercado se realiza sobre edificios similares al uso mayoritario existente en el ámbito de estudio (residencial), por lo que la muestra homogeneizada queda de la siguiente manera:

Edificaciones en venta en el Casco Histórico	S. construida (m2c)	Precio (€)	Repercusión (€/m2c)
Chalet en calle san justo	214 m2	229.990 €	1.074.72 €/m2
Chalet calle cristo calavera	133 m2	154.900 €	1.164.66 €/m2
Piso en casco histórico	119 m2	215.000 €	1.806.72 €/m2
Piso en casco histórico	124 m2	169.900 €	1.370.16 €/m2
Chalet cuesta santa ana	112 m2	130.000 €	1.160.71 €/m2
Chalet cristo de la calavera	133 m2	154.900 €	1.164.66 €/m2
Chalet bajada barco	108 m2	120.000 €	1.111.11 €/m2
Piso en cuesta de la sal	150 m2	183.000 €	1.220.00 €/m2
Piso en callejon granado	343 m2	465.000 €	1.355.69 €/m2
Chalet casco	827 m2	980.000 €	1.185.01 €/m2
Chalet casco histórico	351 m2	380.000 €	1.082.62 €/m2
Duplex en casco histórico	200 m2	350.000 €	1.750.00 €/m2
Chalet pareado calle angel	192 m2	395.000 €	2.057.29 €/m2
Piso calle sexto ramon parro	124 m2	245.000 €	1.975.81 €/m2

Chalet calle san marcos	252 m2	289.900 €	1.150.40 €/m2
Chalet plaza cerro de las melojas	144 m2	245.500 €	1.704.86 €/m2
Chalet san lucas	136 m2	205.000 €	1.507.35 €/m2
Chalet calle alfonso XII	280 m2	399.000 €	1.425.00 €/m2
Casa calle carmelitas descalzas	1.445 m2	1.983.000 €	1.372.32 €/m2
Casa en casco histórico	444 m2	459.999 €	1.036.03 €/m2
Casa en carlos V	1.209 m2	2.500.000 €	2.067.82 €/m2
Casa en calle comercio	825 m2	1.200.000 €	1.454.55 €/m2
Casa en callejon pitote	450 m2	550.000 €	1.222.22 €/m2
Casa en casco histórico	260 m2	409.000 €	1.573.08 €/m2
Casa en calle cordoba	225 m2	395.000 €	1.755.56 €/m2

Repercusión media

1.429.93 €/m2

Como resultado, la repercusión media obtenida es $V_v = 1.429,93 \text{ €/m}^2$ ($\approx 1.430 \text{ €/m}^2$). No obstante, por coherencia con el valor de referencia del expediente previamente informado favorablemente, se adopta **$V_v = 1.428 \text{ €/m}^2$** .

La diferencia entre ambos valores es de $1,93 \text{ €/m}^2$ ($\approx 0,14\%$), considerándose no significativa y sin alteración material de las determinaciones del instrumento.

El valor V_v corresponde a precio de mercado (valor en venta), por lo que incorpora implícitamente los costes de comercialización y el margen empresarial ordinario; en consecuencia, no se añaden márgenes adicionales.

En todo caso, consta renuncia expresa de la propiedad a cualquier reclamación por eventuales diferencias derivadas de actualizaciones o ajustes valorativos. Asimismo, consta documentado que la monetización fue ya satisfecha (fecha de ingreso 08/08/2014), con importe muy superior a cualquier efecto económico que pudiera derivarse de la presente rectificación ($0,14\%$), por lo que este ajuste carece de incidencia práctica en la continuidad del expediente.

B) Valor de la construcción (Vc)

Consideración del valor **Vc** (Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado).

Los costes de ejecución material de la obra se han calculado considerando las Normas para la Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material del COACMTO de 2025.

Estos se determinan a partir de un módulo M de referencia general, ponderado según unos coeficientes debidos al tipo y las condiciones particulares de la edificación, aplicando la siguiente fórmula:

$$Cr = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch$$

Siendo:

- M: Módulo de Referencia fijado para el año 2025 en 470 euros
- Cm: Coeficiente de aplicación al Módulo según el tipo de edificación.

En este caso: bloque entre medianeras: 1,50

- Ca: Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica, que en el caso de Toledo, por estar en el ámbito territorial de precio máximo superior B
- Cc: Coeficiente de Calidad de Edificación, que por ser de coste medio, sería 1,00

$$- Cr = 470 \text{ €/m}^2 \times 1,5 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$- Cr = 705 \text{ €/m}^2$$

Según el artículo 22.2. , para calcular el Valor de la construcción (Vc) , a los anteriores valores habrá que incrementar los porcentajes de gastos generales, el beneficio industrial, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Estos gastos se estiman en un 35%

Que tras el incremento debido a los gastos se estiman en un 35% más, ascendería a:

$$Vc = 1,35 \times 705 \text{ €/m}^2 = 951,75 \text{ €/m}^2$$

C) Valor de repercusión del suelo (Vrs)

Aplicando la expresión del punto 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = (1.428 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 951,75 \text{ €/m}^2 = 68,35 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo.}$$

D) Valor del suelo (Vs)

Como se ha indicado anteriormente, cumpliendo con el artículo 31.b de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, habría que aplicar el Valor de Repercusión de Suelo anteriormente calculado a la edificabilidad correspondiente a cada uso considerado. Este cálculo se realizará en los términos del apartado 1 del artículo 22, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Dicha edificabilidad se obtiene teniendo en cuenta el artículo 70.4 del TRLOTAU, es decir, la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que estén incluidos, referidas al uso predominante de la Zona. En este caso, en el Casco Histórico de Toledo predomina el **uso residencial**.

Dado la particularidad del Casco, y ante la imposibilidad de calcular la media en un área de esa extensión y carácter, se ha considerado un ámbito suficientemente significativo de manzanas próximas al edificio objeto de este PERIM, que cuentan con un grado de colmatación similar de las parcelas.

La edificabilidad media se ha obtenido manejando datos catastrales y se han usado más de 30 inmuebles, considerando esta muestra como suficiente para estimar una media lo más aproximada posible.

El valor obtenido es **E = 3,0355 m²/m²**

Se adjunta al final de este anexo la tabla de justificación del cálculo efectuado.

Por tanto, según lo dispuesto en el citado artículo del Reglamento, una vez obtenido valor de repercusión del suelo (VRS) sustituimos en la expresión VS= E x VRS

$$VS = 3.0355 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 68,35 \text{ €/m}^2 = \mathbf{207,51 \text{ €/m}^2}$$

E) Monetización de las cesiones

Las cesiones correspondientes por el incremento de aprovechamiento, tal y como se ha justificado anteriormente, son las siguientes:

Superficie zona verde y dotacional: **26,23 m²**

Para obtener el valor de suelo correspondiente a las cesiones, aplicamos el valor VS (valor del suelo obtenido) a la superficie de suelo a ceder.

La compensación monetaria sustitutoria ascendería a:

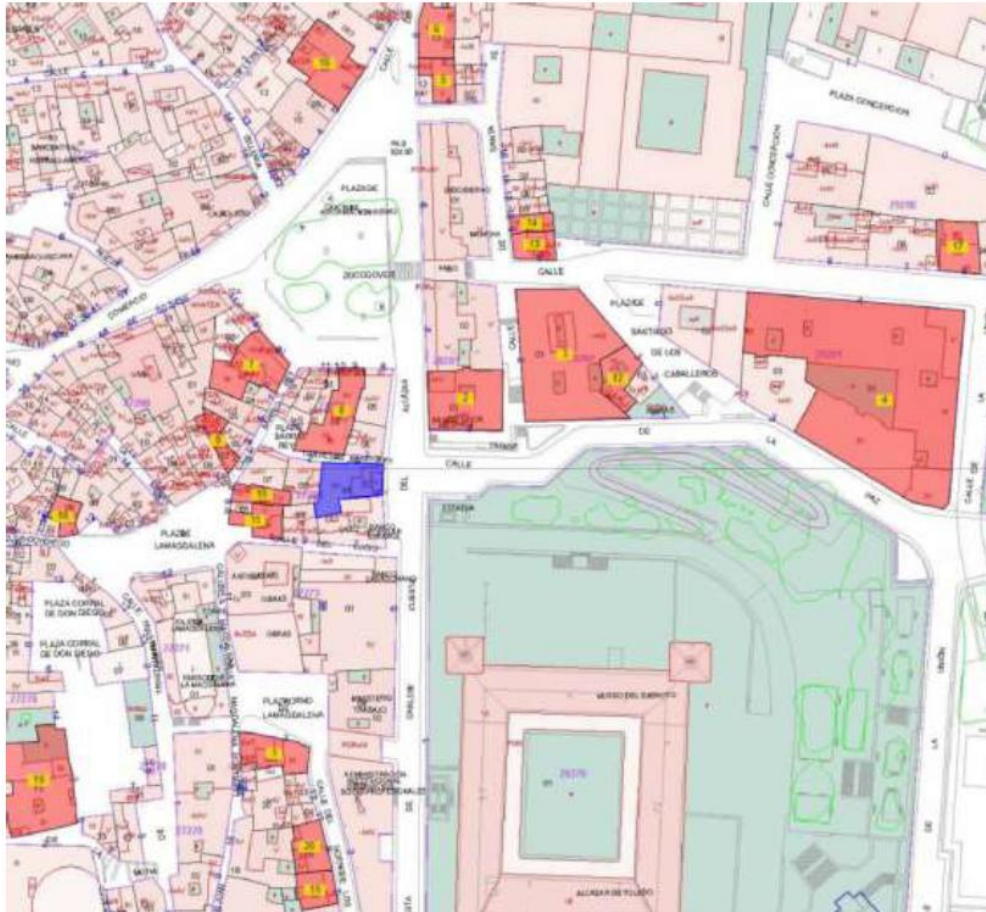
Superficie zona verde y dotacional: 26,23 m² x 207,51 €/m² = 5.443,09 €

----- cinco mil cuatrocientos cuarenta y tres euros con nueve céntimos -----

TABLA DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MEDIA

Justificación de cálculo de media ponderada de edificabilidad en el área afectada.

Se anexa el listado de referencias catastrales utilizadas y el cálculo efectuado, así como un plano de situación de los inmuebles con un grado de colmatación y con el uso predominante considerado (residencial)



LISTADO DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MEDIA

REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUP. CONST	PARTICIP.	SUP. SOLAR	EDIFIC.
EDIFICIO _01					
2727402VK1122F0001KE	Residencial	573	100,00		
TOTAL EDIFICIO _01		573,00		192	2,9844
EDIFICIO _02					
2828103VK1122H0003FM	Residencial	54	2,05		
2828103VK1122H0004GQ	Residencial	118	6,05		
2828103VK1122H0006JE	Residencial	97	5,74		
2828103VK1122H0007KR	Residencial	229	10,68		
2828103VK1122H0008LT	Residencial	234	10,94		
2828103VK1122H0009BY	Residencial	228	10,68		
2828103VK1122H0010KR	Residencial	234	10,94		
2828103VK1122H0011LT	Residencial	90	4,20		
2828103VK1122H0012BY	Residencial	104	5,74		
2828103VK1122H0013ZU	Residencial	84	4,95		
TOTAL EDIFICIO _02		1472,00		410	3,5902
EDIFICIO _03					
2828201VK1122H0009YY	Residencial	120	3,17		
2828201VK1122H0012YY	Residencial	161	4,26		
2828201VK1122H0013UU	Residencial	136	3,59		
2828201VK1122H0014II	Residencial	112	2,95		
2828201VK1122H0015OO	Residencial	101	2,67		
2828201VK1122H0016PP	Residencial	211	5,59		
2828201VK1122H0017AA	Residencial	185	4,89		
2828201VK1122H0018SS	Residencial	173	4,57		
TOTAL EDIFICIO _03		1199,00		1080	1,1641
EDIFICIO _04					
2928101VK1122H0004BQ	Residencial	150	1,08		
2928101VK1122H0007GR	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0008HT	Residencial	163	1,12		
2928101VK1122H0009JY	Residencial	156	1,04		
2928101VK1122H0010GR	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0011HT	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0012IY	Residencial	163	1,12		
2928101VK1122H0013KU	Residencial	153	1,04		
2928101VK1122H0014LI	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0015BO	Residencial	354	2,26		
2928101VK1122H0016ZP	Residencial	186	1,19		
2928101VK1122H0017XA	Residencial	169	1,08		
2928101VK1122H0022QD	Residencial	145	1,36		
2928101VK1122H0023WF	Residencial	147	1,02		
2928101VK1122H0024EG	Residencial	199	1,36		
2928101VK1122H0025RH	Residencial	149	1,02		
2928101VK1122H0026TJ	Residencial	181	1,36		
2928101VK1122H0027YK	Residencial	138	1,02		

2928101VK1122H0028UL	Residencial	213	1,36		
2928101VK1122H0030YK	Residencial	130	0,96		
2928101VK1122H0032IB	Residencial	206	1,49		
2928101VK1122H0034PX	Residencial	219	1,49		
2928101VK1122H0035AM	Residencial	219	1,48		
2928101VK1122H0036SQ	Residencial	217	1,49		
2928101VK1122H0037DW	Residencial	216	1,48		
2928101VK1122H0038FE	Residencial	239	1,55		
2928101VK1122H0039GR	Residencial	202	1,37		
2928101VK1122H0042GR	Residencial	216	1,44		
2928101VK1122H0044JY	Residencial	276	1,89		
2928101VK1122H0045KU	Residencial	256	1,87		
2928101VK1122H0046LI	Residencial	189	1,38		
2928101VK1122H0047BO	Residencial	273	1,87		
2928101VK1122H0048ZP	Residencial	212	1,43		
2928101VK1122H0049XA	Residencial	513	1,38		
2928101VK1122H0050BO	Residencial	109	0,93		
2928101VK1122H0052XA	Residencial	214	1,42		
2928101VK1122H0053MS	Residencial	243	1,61		
2928101VK1122H0054QD	Residencial	264	1,73		
2928101VK1122H0055WF	Residencial	460	3,36		
2928101VK1122H0056EG	Residencial	287	1,92		
2928101VK1122H0057RH	Residencial	239	1,61		
2928101VK1122H0059YK	Residencial	175	1,19		
2928101VK1122H0060RH	Residencial	131	0,99		
2928101VK1122H0061TJ	Residencial	222	1,19		
2928101VK1122H0062YK	Residencial	150	0,99		
2928101VK1122H0063UL	Residencial	255	1,19		
2928101VK1122H0064IB	Residencial	104	0,99		
2928101VK1122H0065OZ	Residencial	175	1,19		
2928101VK1122H0066PX	Residencial	144	0,99		
2928101VK1122H0067AM	Residencial	222	1,41		
2928101VK1122H0119RH	Residencial	67	0,57		
2928101VK1122H0120WF	Residencial	114	0,98		
TOTALEDIFICIO_04		10495,00		2777	3,7652

EDIFICIO_05

2830011VK1123B0002EI	Residencial	73	13,08		
2830011VK1123B0003RO	Residencial	32	5,84		
2830011VK1123B0004TP	Residencial	107	19,01		
2830011VK1123B0005YA	Residencial	107	19,26		
2830011VK1123B0006US	Residencial	63	11,75		
TOTALEDIFICIO_05		382,00		113	3,3827

EDIFICIO_06

2830011VK1123B0002ZI	Residencial	154	24,27		
2830011VK1123B0003XO	Residencial	154	24,27		
2830011VK1123B0004MP	Residencial	154	24,27		
TOTALEDIFICIO_06		462,00		171	2,7018

EDIFICIO_07

2728003VK1122H0003KM	Residencial	141	12,00		
2728003VK1122H0004LQ	Residencial	128	12,00		
2728003VK1122H0005BW	Residencial	154	10,00		
2728003VK1122H0006ZE	Residencial	179	15,00		
2728003VK1122H0007XR	Residencial	113	15,00		
TOTALEDIFICIO_07		715,00		288	2,4826
EDIFICIO_08					
2728204VK1122H0003SM	Residencial	1.023	88,83		
TOTALEDIFICIO_08		1023,00		271	3,7749
EDIFICIO_09					
2728207VK1122H0001FZ	Residencial	217	100,00		
TOTALEDIFICIO_09		217,00		51	4,2549
EDIFICIO_10					
2728306VK1122H00010Z	Residencial	387	100,00		
TOTALEDIFICIO_10		387,00		90	4,3000
EDIFICIO_11					
2728304VK1122H0003HM	Residencial	65	12,50		
2728304VK1122H0004UQ	Residencial	65	12,50		
2728304VK1122H0005KW	Residencial	73	15,00		
2728304VK1122H0006LE	Residencial	47	10,00		
2728304VK1122H0007BR	Residencial	57	25,00		
TOTALEDIFICIO_11		307,00		121	2,5372
EDIFICIO_12					
2828202VK1122H0002IX	Residencial	68	17,50		
2828202VK1122H0003OM	Residencial	68	17,50		
2828202VK1122H0004PQ	Residencial	136	35,00		
TOTALEDIFICIO_12		272,00		154	1,7662
EDIFICIO_13					
2830003VK1123B0003TO	Residencial	111	23,00		
2830003VK1123B0004YP	Residencial	111	23,00		
2830003VK1123B0005UA	Residencial	37	8,00		
TOTALEDIFICIO_13		259,00		106	2,4434
EDIFICIO_14					
2830004VK1123B0001SU	Residencial	257	100,00		
TOTALEDIFICIO_14		257,00		70	3,6714
EDIFICIO_15					
2727406VK1122F0002OR	Residencial	115	16,61		
2727406VK1122F0003PT	Residencial	115	16,61		
2727406VK1122F0004AY	Residencial	115	16,61		
2727406VK1122F0005SU	Residencial	84	16,95		
TOTALEDIFICIO_15		429,00		125	3,4320

EDIFICIO _16

2729208VK1122H0001TZ	Residencial	1.120	100,00		
TOTAL EDIFICIO _16		1120,00		330	3,3939

EDIFICIO _17

2929005VK1122H0001MZ	Residencial	510	100,00		
TOTAL EDIFICIO _17		510,00		195	2,6154

EDIFICIO _18

2728706VK1122H0001WZ	Residencial	310	100,00		
TOTAL EDIFICIO _18		310,00		81	3,8272

EDIFICIO _19

2727815VK1122F00010E	Residencial	856	100,00		
TOTAL EDIFICIO _19		856,00		578	1,4810

EDIFICIO _20

2727405VK1122F0002MR	Residencial	155	20,00		
2727405VK1122F0003QT	Residencial	155	20,00		
2727405VK1122F0004WY	Residencial	155	20,00		
TOTAL EDIFICIO _20		465,00		148	3,1419

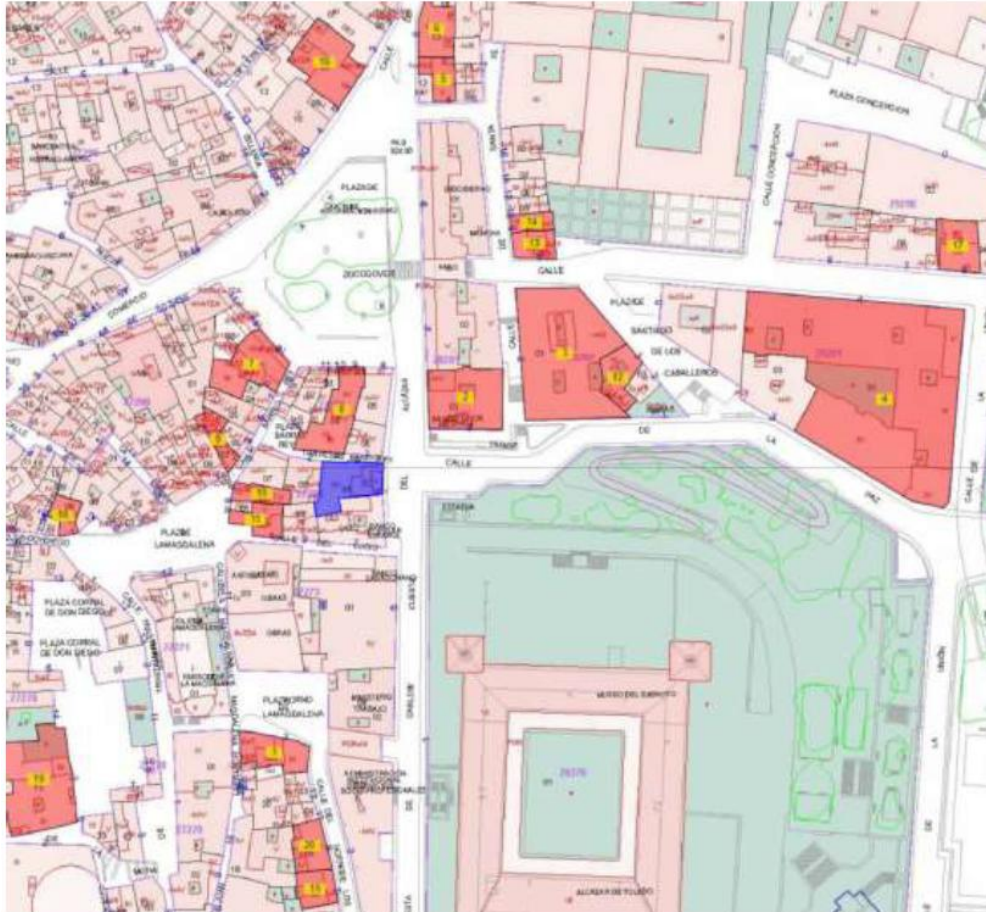
TOTAL 60,7104 EDIF. MEDIA 3,03552

Edificabilidad media 3.0355m²/m²

TABLA DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MEDIA

Justificación de cálculo de media ponderada de edificabilidad en el área afectada.

Se anexa el listado de referencias catastrales utilizadas y el cálculo efectuado así como un plano de situación de los inmuebles con un grado de colmatación y con el uso predominante considerado (residencial)



LISTADO DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MEDIA

REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUP. CONST	PARTICIP.	SUP. SOLAR	EDIFIC.
EDIFICIO _01					
2727402VK1122F0001KE	Residencial	573	100,00		
TOTAL EDIFICIO _01		573,00		192	2,9844
EDIFICIO _02					
2828103VK1122H0003FM	Residencial	54	2,05		
2828103VK1122H0004GQ	Residencial	118	6,05		
2828103VK1122H0006JE	Residencial	97	5,74		
2828103VK1122H0007KR	Residencial	229	10,68		
2828103VK1122H0008LT	Residencial	234	10,94		
2828103VK1122H0009BY	Residencial	228	10,68		
2828103VK1122H0010KR	Residencial	234	10,94		
2828103VK1122H0011LT	Residencial	90	4,20		
2828103VK1122H0012BY	Residencial	104	5,74		
2828103VK1122H0013ZU	Residencial	84	4,95		
TOTAL EDIFICIO _02		1472,00		410	3,5902
EDIFICIO _03					
2828201VK1122H0009YY	Residencial	120	3,17		
2828201VK1122H0012YY	Residencial	161	4,26		
2828201VK1122H0013UU	Residencial	136	3,59		
2828201VK1122H0014II	Residencial	112	2,95		
2828201VK1122H0015OO	Residencial	101	2,67		
2828201VK1122H0016PP	Residencial	211	5,59		
2828201VK1122H0017AA	Residencial	185	4,89		
2828201VK1122H0018SS	Residencial	173	4,57		
TOTAL EDIFICIO _03		1199,00		1080	1,1641
EDIFICIO _04					
2928101VK1122H0004BQ	Residencial	150	1,08		
2928101VK1122H0007GR	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0008HT	Residencial	163	1,12		
2928101VK1122H0009JY	Residencial	156	1,04		
2928101VK1122H0010GR	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0011HT	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0012IY	Residencial	163	1,12		
2928101VK1122H0013KU	Residencial	153	1,04		
2928101VK1122H0014LI	Residencial	158	1,08		
2928101VK1122H0015BO	Residencial	354	2,26		
2928101VK1122H0016ZP	Residencial	186	1,19		
2928101VK1122H0017XA	Residencial	169	1,08		
2928101VK1122H0022QD	Residencial	145	1,36		
2928101VK1122H0023WF	Residencial	147	1,02		
2928101VK1122H0024EG	Residencial	199	1,36		
2928101VK1122H0025RH	Residencial	149	1,02		
2928101VK1122H0026TJ	Residencial	181	1,36		
2928101VK1122H0027YK	Residencial	138	1,02		

2928101VK1122H0028UL	Residencial	213	1,36		
2928101VK1122H0030YK	Residencial	130	0,96		
2928101VK1122H0032IB	Residencial	206	1,49		
2928101VK1122H0034PX	Residencial	219	1,49		
2928101VK1122H0035AM	Residencial	219	1,48		
2928101VK1122H0036SQ	Residencial	217	1,49		
2928101VK1122H0037DW	Residencial	216	1,48		
2928101VK1122H0038FE	Residencial	239	1,55		
2928101VK1122H0039GR	Residencial	202	1,37		
2928101VK1122H0042GR	Residencial	216	1,44		
2928101VK1122H0044JY	Residencial	276	1,89		
2928101VK1122H0045KU	Residencial	256	1,87		
2928101VK1122H0046LI	Residencial	189	1,38		
2928101VK1122H0047BO	Residencial	273	1,87		
2928101VK1122H0048ZP	Residencial	212	1,43		
2928101VK1122H0049XA	Residencial	513	1,38		
2928101VK1122H0050BO	Residencial	109	0,93		
2928101VK1122H0052XA	Residencial	214	1,42		
2928101VK1122H0053MS	Residencial	243	1,61		
2928101VK1122H0054QD	Residencial	264	1,73		
2928101VK1122H0055WF	Residencial	460	3,36		
2928101VK1122H0056EG	Residencial	287	1,92		
2928101VK1122H0057RH	Residencial	239	1,61		
2928101VK1122H0059YK	Residencial	175	1,19		
2928101VK1122H0060RH	Residencial	131	0,99		
2928101VK1122H0061TJ	Residencial	222	1,19		
2928101VK1122H0062YK	Residencial	150	0,99		
2928101VK1122H0063UL	Residencial	255	1,19		
2928101VK1122H0064IB	Residencial	104	0,99		
2928101VK1122H0065OZ	Residencial	175	1,19		
2928101VK1122H0066PX	Residencial	144	0,99		
2928101VK1122H0067AM	Residencial	222	1,41		
2928101VK1122H0119RH	Residencial	67	0,57		
2928101VK1122H0120WF	Residencial	114	0,98		
TOTALEDIFICIO_04		10495,00		2777	3,7652

EDIFICIO_05

2830011VK1123B0002EI	Residencial	73	13,08		
2830011VK1123B0003RO	Residencial	32	5,84		
2830011VK1123B0004TP	Residencial	107	19,01		
2830011VK1123B0005YA	Residencial	107	19,26		
2830011VK1123B0006US	Residencial	63	11,75		
TOTALEDIFICIO_05		382,00		113	3,3827

EDIFICIO_06

2830011VK1123B0002ZI	Residencial	154	24,27		
2830011VK1123B0003XO	Residencial	154	24,27		
2830011VK1123B0004MP	Residencial	154	24,27		
TOTALEDIFICIO_06		462,00		171	2,7018

EDIFICIO_07

2728003VK1122H0003KM	Residencial	141	12,00		
2728003VK1122H0004LQ	Residencial	128	12,00		
2728003VK1122H0005BW	Residencial	154	10,00		
2728003VK1122H0006ZE	Residencial	179	15,00		
2728003VK1122H0007XR	Residencial	113	15,00		
TOTALEDIFICIO_07		715,00		288	2,4826

EDIFICIO_08

2728204VK1122H0003SM	Residencial	1.023	88,83		
TOTALEDIFICIO_08		1023,00		271	3,7749

EDIFICIO_09

2728207VK1122H0001FZ	Residencial	217	100,00		
TOTALEDIFICIO_09		217,00		51	4,2549

EDIFICIO_10

2728306VK1122H00010Z	Residencial	387	100,00		
TOTALEDIFICIO_10		387,00		90	4,3000

EDIFICIO_11

2728304VK1122H0003HM	Residencial	65	12,50		
2728304VK1122H0004UQ	Residencial	65	12,50		
2728304VK1122H0005KW	Residencial	73	15,00		
2728304VK1122H0006LE	Residencial	47	10,00		
2728304VK1122H0007BR	Residencial	57	25,00		
TOTALEDIFICIO_11		307,00		121	2,5372

EDIFICIO_12

2828202VK1122H0002IX	Residencial	68	17,50		
2828202VK1122H0003OM	Residencial	68	17,50		
2828202VK1122H0004PQ	Residencial	136	35,00		
TOTALEDIFICIO_12		272,00		154	1,7662

EDIFICIO_13

2830003VK1123B0003TO	Residencial	111	23,00		
2830003VK1123B0004YP	Residencial	111	23,00		
2830003VK1123B0005UA	Residencial	37	8,00		
TOTALEDIFICIO_13		259,00		106	2,4434

EDIFICIO_14

2830004VK1123B0001SU	Residencial	257	100,00		
TOTALEDIFICIO_14		257,00		70	3,6714

EDIFICIO_15

2727406VK1122F0002OR	Residencial	115	16,61		
2727406VK1122F0003PT	Residencial	115	16,61		
2727406VK1122F0004AY	Residencial	115	16,61		
2727406VK1122F0005SU	Residencial	84	16,95		
TOTALEDIFICIO_15		429,00		125	3,4320

EDIFICIO _16

2729208VK1122H0001TZ	Residencial	1.120	100,00		
TOTAL EDIFICIO _16		1120,00		330	3,3939

EDIFICIO _17

2929005VK1122H0001MZ	Residencial	510	100,00		
TOTAL EDIFICIO _17		510,00		195	2,6154

EDIFICIO _18

2728706VK1122H0001WZ	Residencial	310	100,00		
TOTAL EDIFICIO _18		310,00		81	3,8272

EDIFICIO _19

2727815VK1122F00010E	Residencial	856	100,00		
TOTAL EDIFICIO _19		856,00		578	1,4810

EDIFICIO _20

2727405VK1122F0002MR	Residencial	155	20,00		
2727405VK1122F0003QT	Residencial	155	20,00		
2727405VK1122F0004WY	Residencial	155	20,00		
TOTAL EDIFICIO _20		465,00		148	3,1419

TOTAL 60,7104 EDIF. MEDIA 3,03552

Edificabilidad media 3.0355m²/m²

ANEXO III: VALORACIÓN DE CESIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Las valoraciones a las que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del art. 69.1.4 del TrLOTAU:

*"1.4. Las cesiones previstas en el presente artículo podrán ser **sustituidas motivadamente**, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **por la entrega de su equivalente económico** en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley, en los siguientes supuestos:*

a) Las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo cuando no deba cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública en los términos previstos en la legislación de suelo estatal.

b) Cuando se trate de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previstos en el apartado B) del número 3, del artículo 45, en los términos previstos en la legislación de suelo estatal."

A tenor de este artículo, el deber de cesiones por el aprovechamiento lucrativo se sustituirá por su equivalente económico, en aplicación de lo estipulado en el artículo 69.1.3 del TrLOTAU.

Las cesiones correspondientes al aprovechamiento no privativo, vienen definidas en el Art. 69, apartado 1.2, letra a del TrLOTAU, que establece:

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente...

1.2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes serán:

*a) En el caso de terrenos sometidos a **operaciones de reforma interior**, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:*

1º. Las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2º. La **superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo** suficiente e idóneo para materializar el **diez por ciento del aprovechamiento** resultante de los mencionados objetivos. El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente. Dicho incremento o disminución se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que el aprovechamiento por la corrección de alineación que motiva este PERIM, como se ha indicado anteriormente, es de 69,04 m², el aprovechamiento lucrativo será:

$$\text{Aprovechamiento no privativo} = 69,04 \text{ m}^2 \times 10\% = \mathbf{6,90 \text{ m}^2\text{c}}$$

Para la valoración, habrá que considerar los coeficientes de ponderación de uso del artículo 266 de la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Municipal de Toledo:

3. Modificaciones en el Título Tercero. Normas Generales de Uso

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

Artículo 266º.- Coeficientes de uso. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de cada zona.

A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de cada uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso:

Uso	Uso		Coeficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1.00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1.09
	Unifamiliar	RU	1.25
	Plurifamiliar	RP	1.35
	Comunitario	RC	1.00
Terciario	Comercial	TO	1.38
	Oficinas	TC	1.38
	Hotelero	TH	1.38
	Recreativo	TR	1.38
Industrial	Productivo	IP	0.52
	Almacenaje	IA	0.52

Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0.40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0.40
	Sanitario Asistencial privado	DSA privado	0.40
	Público	DE público	0.00

En el caso de vivienda plurifamiliar el coeficiente de ponderación es **1,35**

Aplicando el coeficiente anterior al precio unitario considerado por las tablas del Ayuntamiento de Toledo (274,55 €/m²), se obtendría el siguiente valor unitario que se utilizará para el cálculo del valor requerido:

$$\text{Residencial Plurifamiliar} \quad 1,35 \times 274,55 \text{ €/m}^2 = 370,64 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto la valoración del equivalente económico del aprovechamiento no privativo será:

Aprovechamiento no privativo: $6,90 \text{ m}^2 \times 370,64 \text{ €/m}^2 = \boxed{2.557,47 \text{ €}}$

--- dos mil quinientos cincuenta y siete euros con cuarenta y siete céntimos ---

VALORACIÓN TOTAL DE LAS CESIONES DEL PERIM

Cesión zona verde y dotacional: $26,23 \text{ m}^2 \times 207,47 \text{ €/m}^2 = 5.443,09 \text{ €}$

Aprovechamiento no privativo: $6,90 \text{ m}^2 \times 370,64 \text{ €/m}^2 = 2.557,47 \text{ €}$

Valoración total de las cesiones = $\boxed{8.000,56 \text{ €}}$

ANEXO IV: RENUNCIA DE LA PROPIETARIA A LA DIFERENCIA DE VALORACIONES

Por la presente, yo, Yolanda Serrano González, con DNI 52345577-S, en calidad de interesada y propietaria del solar objeto del PERIM, manifiesto mi renuncia expresa a cualquier reclamación relativa a las diferencias que pudieran existir entre el pago efectuado en su momento (año 2013) en concepto de cesiones y aprovechamientos, y la valoración actualizada y ejecutada en el presente documento.

En consecuencia, declaro que la liquidación practicada se considera correcta y conforme, y que no formularé reclamación alguna en relación con dicho concepto en el futuro.

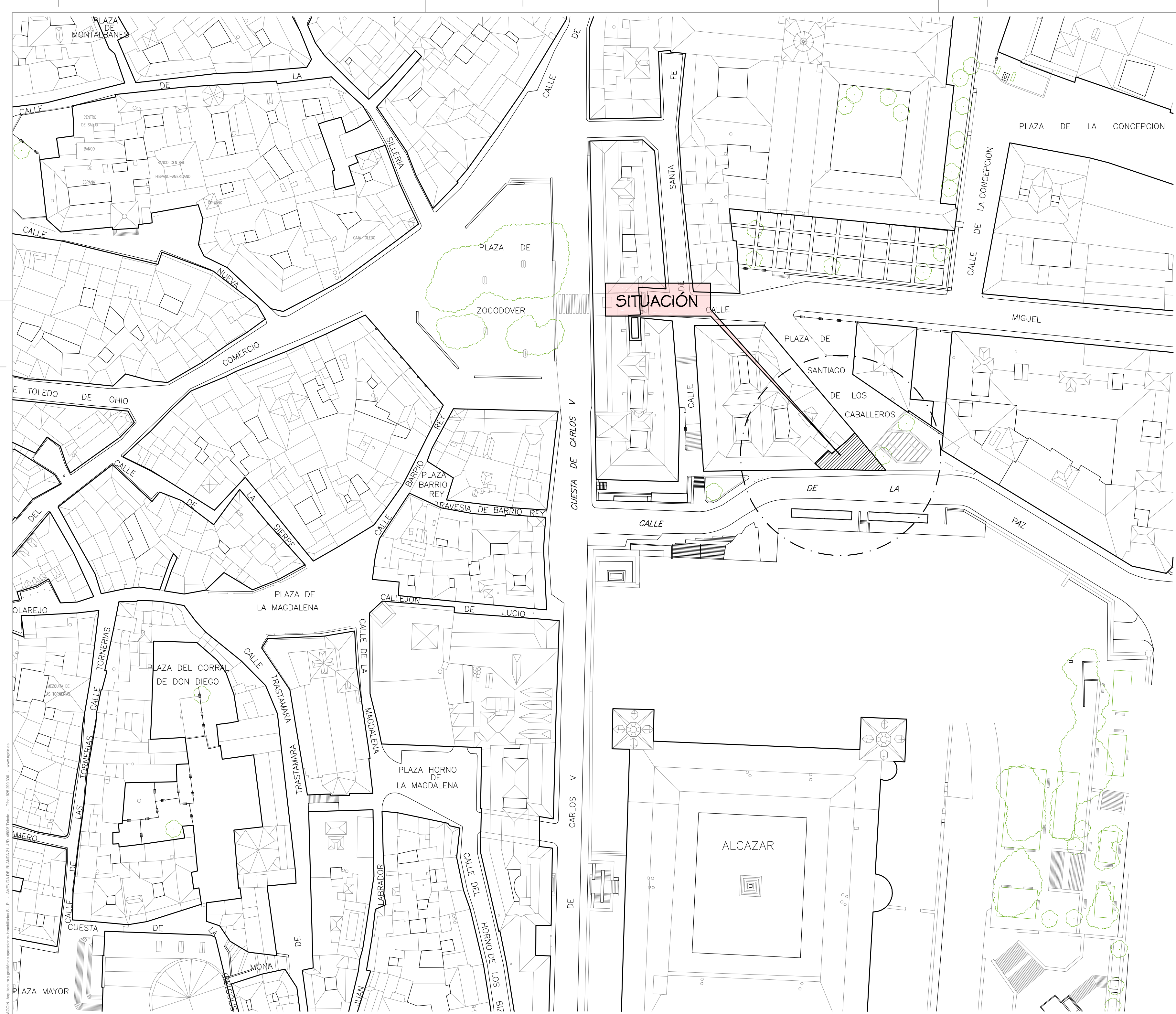
Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente escrito.

En Toledo, a 15 de julio de 2025.

Firma:

Yolanda Serrano González





PROYECTO:
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE
ALINEACIONES EN LA PARCELA 28282-04

UBICACION:
CASCO HISTORICO DE TOLEDO, PLAZA SANTIAGO
CABALLEROS 1, 45001, TOLEDO (TOLEDO)

PROMOTOR:
YOLANDA SERRANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO:
EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ

FIRMAS / SELLOS

COD. PROY.
25_21_PERS

VERSION:
01

CONTENIDO:
01_SITUACIÓN

Nº PLANO:
A01

FECHA:
JULIO/2025

ESCALA:

1:750

0 5 10 15 20 25 30

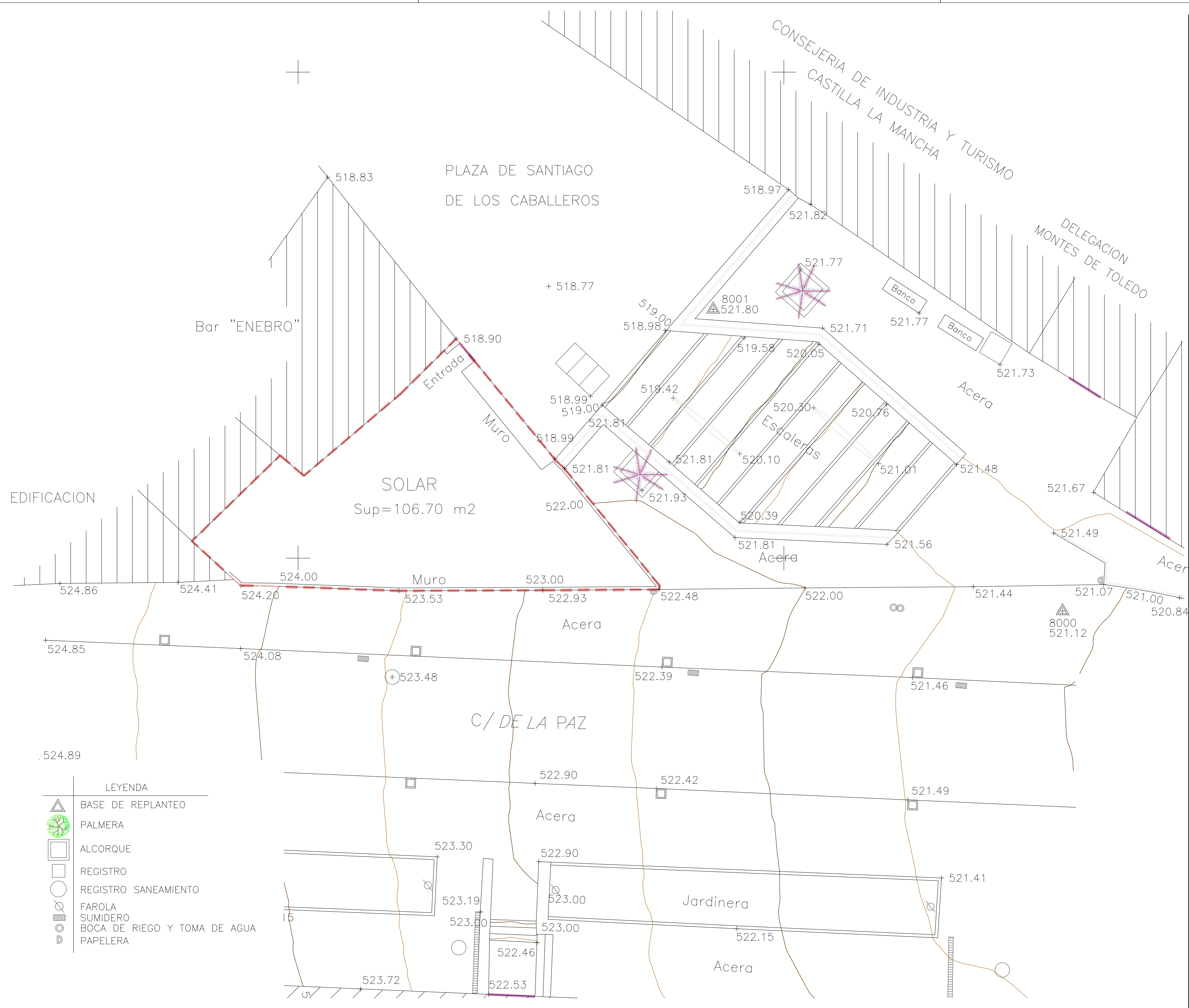
NORTE:

01



ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE
OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.

AVENIDA DE IRLANDA 21, 4D, 45005 TOLEDO
Tfno: 925 299 300 mail: info@agoiin.es
www.agoiin.es



PROYECTO:
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE
ALINEACIONES EN LA PARCELA 28282-04

UBICACION:
CASCO HISTORICO DE TOLEDO, PLAZA SANTIAGO
CABALLEROS 1, 45001, TOLEDO (TOLEDO)

PROMOTOR:
YOLANDA SERRANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO:
EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ

FIRMAS / SELLOS

COD. PROY.
25_21_PERS

VERSION:
01

CONTENIDO:
TOPOGRÁFICO

Nº PLANO:
A02

FECHA:
JULIO/2025

ESCALA:
1:100

NORTE:



**ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE
OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.**

AVENIDA DE IRLANDA 21, 4D, 45005 TOLEDO
Tfno: 925 299 300 mail: info@agoain.es
www.agoain.es



SUPERFICIE 1= 80,55m2
SUPERFICIE 2= 26,15m2
SUPERFICIE TOTAL= 106,70m2

PROYECTO:
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE
ALINEACIONES EN LA PARCELA 28282-04

UBICACION:
CASCO HISTORICO DE TOLEDO, PLAZA SANTIAGO
CABALLEROS 1, 45001, TOLEDO (TOLEDO)

PROMOTOR:
YOLANDA SERRANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO:
EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ

FIRMAS / SELLOS

CONTENIDO:
SUPERFICIES RESULTANTES

Nº PLANO:
A03

ESCALA:
1:750

COD. PROY.
25_21_PERS

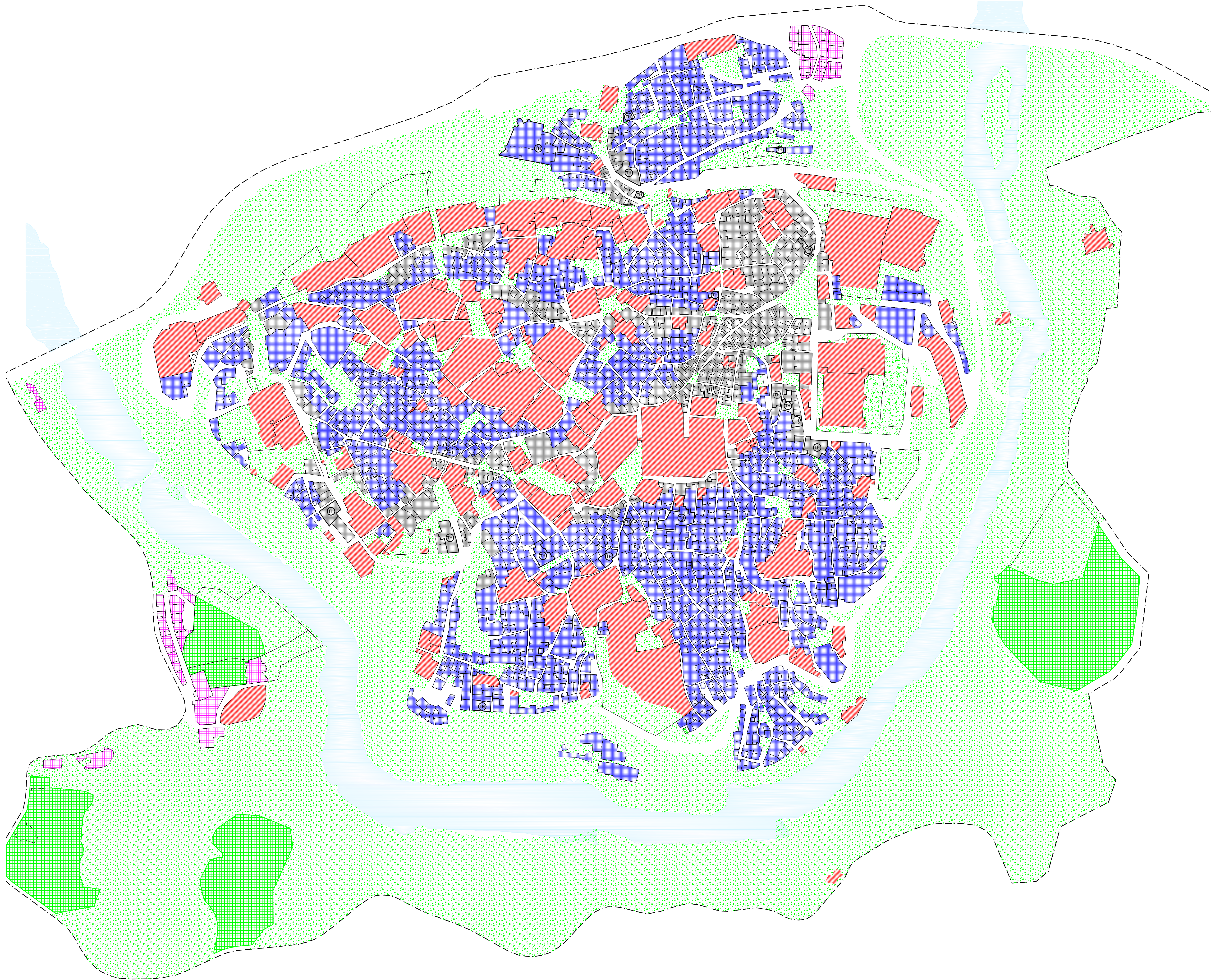
VERSION:
01

FECHA:
JULIO/2025

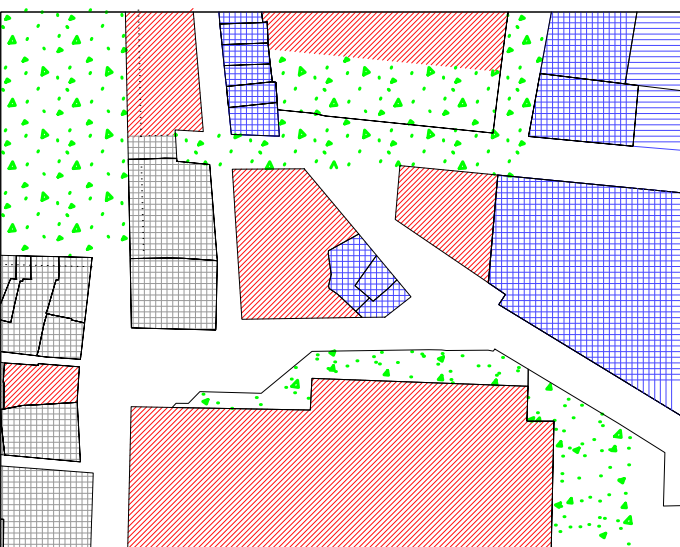
NORTE:

ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE
OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.

AVENIDA DE IRLANDA 21, 4D, 45005 TOLEDO
Tfno: 925 299 300 mail: info@agoain.es
www.agoain.es



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



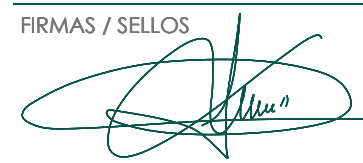
ESCALA 1:2.000

PROYECTO:
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE
ALINEACIONES EN LA PARCELA 28282-04

UBICACION:
CASCO HISTORICO DE TOLEDO, PLAZA SANTIAGO
CABALLEROS 1, 45001, TOLEDO (TOLEDO)

PROMOTOR:
YOLANDA SERRANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO:
EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ

FIRMAS / SELLOS

COD. PROJ.
25_21_PERS
VERSION:
01

CONTENIDO:
ORDENACIÓN ACTUAL

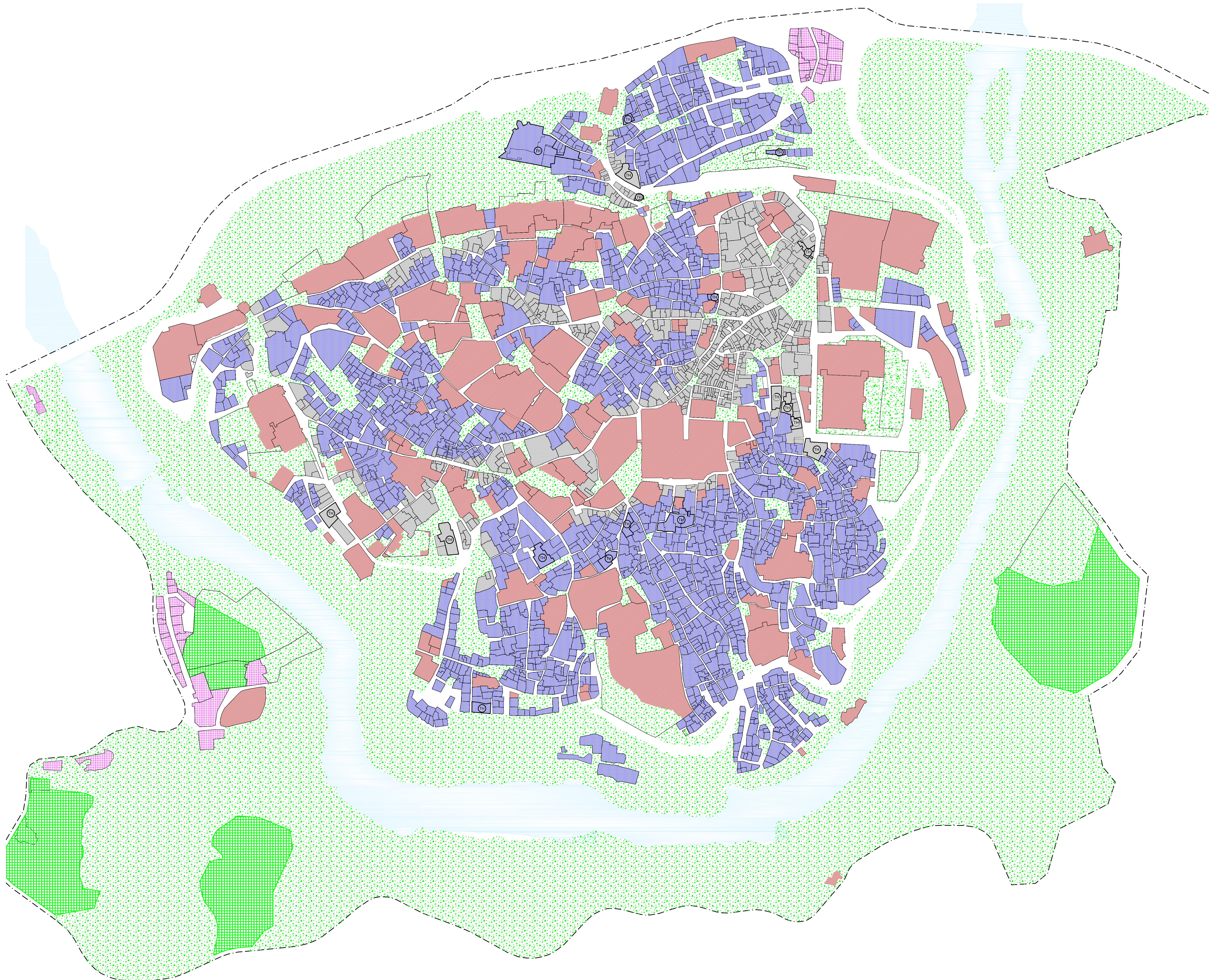
Nº PLANO:
A04

FECHA:
JULIO/2025

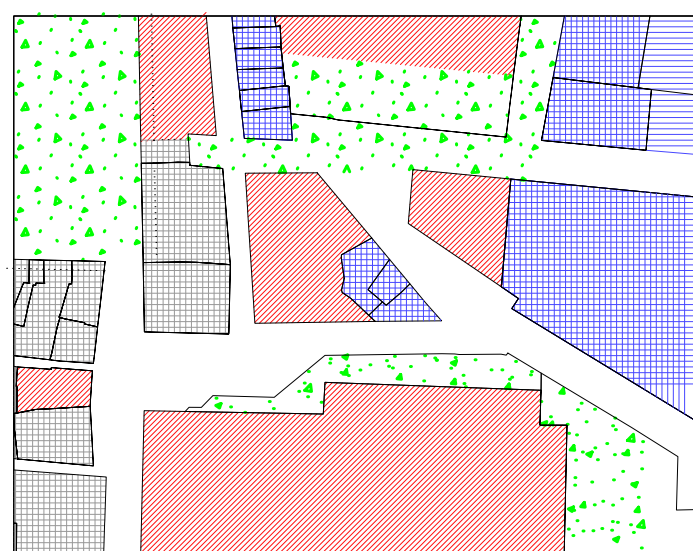
ESCALA:
1:3000

NORTE:


AGOIN
ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE
OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.
AVENIDA DE BLANDA 21, 4D, 45005 TOLEDO
Tfno: 925 299 300 mail: info@agoin.es
www.agoin.es



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



ESCALA 1:2.000

PROYECTO:
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE
ALINEACIONES EN LA PARCELA 28282-04

UBICACION:
CASCO HISTORICO DE TOLEDO, PLAZA SANTIAGO
CABALLEROS 1, 45001, TOLEDO (TOLEDO)

PROMOTOR:
YOLANDA SERRANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO:
EMILIO LEÓN ALONSO GÓMEZ

FIRMAS / SELLOS

CONTENIDO:
ORDENACIÓN MODIFICADA

Nº PLANO:
A05

ESCALA:
1:3000

FECHA:
JULIO/2025

NORTE:



ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE
OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.

AVENIDA DE BLANDA 21, 4D, 45005 TOLEDO
Tfno: 925 299 300 mail: info@agoin.es
www.agoin.es