

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE
MEJORA PARA CAMBIO DE USO DE LA SEDE
CENTRAL DE TELEFÓNICA EN LA MANZANA
25.280 DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO
CALLE LA PLATA, 18**



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

NOVIEMBRE 2024

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. INTRODUCCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.
- 1.2. SITUACIÓN Y ENTORNO.
- 1.3. ESTADO ACTUAL Y MEMORIA HISTÓRICA.
- 1.4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.
- 1.5. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO (PGMOUT).
- 1.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA.
- 2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

3. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

- 3.1. GENERALIDADES.
- 3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 3.3. SUPERFICIES.
- 3.4. USO GLOBAL, USOS COMPATIBLES, AUTORIZADOS Y USOS PROHIBIDOS.

4. ANEXOS

- ANEXO I. INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y VALORACIÓN DE CESIONES Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.
- ANEXO II. ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA USO RESIDENCIAL.

MEMORIA:

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PARA EL NUEVO USO
SUPERFICIES
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLANOS DEL ESTADO REFORMADO PARA USO RESIDENCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. INTRODUCCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Se redacta este documento por encargo del Concejal Delegado de Urbanismo, a propuesta formulada por la sociedad TELEFÓNICA DE ESPAÑA, SAU con NIF A-82018474 y domicilio fiscal en calle Gran Vía, N.º 28 de Madrid (Madrid) 28.013, representada por Dña. Nuria Soriano Martín con D.N.I. número: 26.754.192-V con domicilio a efectos de notificaciones en Telefónica Distrito Telefónica, Ronda de la Comunicación S/N, Edificio Este 2, Planta 4ª - 28050 Madrid

El técnico autor de este documento es D. Emilio León Alonso Gómez, arquitecto colegiado N.º 10.707 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM), con domicilio social en Avenida de Irlanda N.º 21, 4ºD de Toledo (Toledo) 45.005, teléfono 627 29 66 33.

El mismo corresponde con un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) correspondiente al inmueble sito en la CALLE LA PLATA, Nº 18, ESQUINA A CALLEJÓN DE LOS HUSILLOS, parcela 39 en la manzana 25.280 del suelo urbano del casco histórico de Toledo. El inmueble fue la sede central en Toledo de Telefónica España históricamente hasta 1997.

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

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

En el momento actual es de aplicación el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987).

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

En el citado Plan General se relegan todas las determinaciones del Casco Histórico de Toledo al Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (en adelante PECHT), que se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 1997 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997), siendo vigente el documento refundido del 20 de septiembre de 2018, aprobado en sesión plenaria por el Ayuntamiento, donde se recoge la modificación nº8 del PECHT.

En el título III, capítulo 1º, artículo 3.3. "Implantación o modificación de usos" de dicho PECHT se señala lo siguiente:

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

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

...

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

Por tanto, se redacta este Plan Especial a raíz de lo mencionado anteriormente.

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU fija que podrán formularse Planes Especiales con la finalidad de adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

El objetivo último de este Plan Especial es la conservación del inmueble, en desuso desde hace ya tiempo, lo que ha estado provocando su paulatina degradación. Dotando de esta posibilidad de uso alternativo al inmueble, se posibilitará la preservación del mismo quedando asegurado su mantenimiento adecuado que evite su degradación.

Dada su situación privilegiada en el Casco Histórico, se propone un uso residencial, que lo haga sostenible, quedando así asegurado su mantenimiento. Además, este cambio de uso no afecta a la manzana en la que se incluye el inmueble ni al ámbito del Casco Histórico ya que el uso residencial es el uso predominante de la zona y es el que se quiere recuperar, por lo que será beneficioso para la ciudad fomentando la cohesión social del espacio urbano.

Este documento servirá de base para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU). Así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).

En el inmueble sito en la Calle de La Plata nº18 de Toledo, el Plan Especial de Reforma Interior a desarrollar será un PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora) según las clases de Planes Especiales de Reforma Interior que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su artículo 86, pudiendo limitarse a desarrollar o mejorar el Plan General. Así en el punto 3 de dicho artículo indica:

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

1.2. SITUACIÓN Y ENTORNO.

El inmueble objeto de la actuación se encuentra ubicado en la Calle de La Plata, a medio camino entre la Plaza de Zocodover y la Plaza de San Vicente, una calle muy transitada con pequeños comercios en planta baja, inserto en la trama urbana del casco histórico de Toledo.

Su fachada principal, con el acceso al edificio mediante una portada clasicista, con un zócalo de granito y mampostería encintada con ladrillo visto en su planta baja y un paramento revocado en sus plantas superiores, fruto de recientes intervenciones, da a la Calle de la Plata, una calle estrecha, aunque con circulación rodada de un solo sentido. Hace esquina con el Callejón de los Husillos, que rodea al inmueble en sus fachadas oeste y sur, por lo que solo tiene una medianera en su lado este, lo que aumenta las posibilidades de entrada de luz al interior del edificio.

En la fachada sur, a través del citado callejón, existe una entrada secundaria al inmueble, totalmente independiente, que se usará para acceder directamente a las dependencias de las antenas de telefonía de la antigua sede central de Telefónica las cuales se deben conservar tal y como ha transmitido la propiedad del edificio (justificado más adelante), uso dotacional de telecomunicaciones que convivirá con el nuevo uso residencial otorgado al edificio, pero que en ningún momento interferirá en la parte del edificio destinado a viviendas, ya que la puerta desde el patio central del inmueble a la zona donde se ubican las antenas permanecerá cerrada permanentemente.

El inmueble ocupa la totalidad del solar con un patio cubierto con una claraboya en el centro de la parcela.



En las siguientes imágenes se puede apreciar la fachada principal hacia la Calle de la Plata



Y a continuación se pueden ver las fachadas oeste y sur hacia el Callejón de los Husillos, donde se aprecia la entrada independiente a la zona de antenas de telefonía.



1.3. ESTADO ACTUAL Y MEMORIA HISTÓRICA.

El edificio tal y como lo conocemos es fruto de varias intervenciones a lo largo de la vida útil del mismo como sede central de Telefónica:

En el año 1948 se hizo un proyecto de reforma y ampliación del edificio destinado a central telefónica automática por el técnico José María de la Vega y Samper, arquitecto de confianza de la compañía durante muchos años.

En el año 1977 se volvió a reformar el edificio y esta vez el proyecto lo hizo el arquitecto Luis Climent Soto.

La reforma más reciente fue en el año 1989, se produjo un acondicionamiento del edificio con un proyecto redactado por el técnico José María Márquez Moreno y además un proyecto de instalación de detención de incendios elaborado por la empresa L.V. Salamanca Ingenieros, S.A.

A continuación se describe de forma gráfica (fotografías y planos) el estado actual del inmueble. Las fotografías del interior han sido realizadas durante los años 2023/24.

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



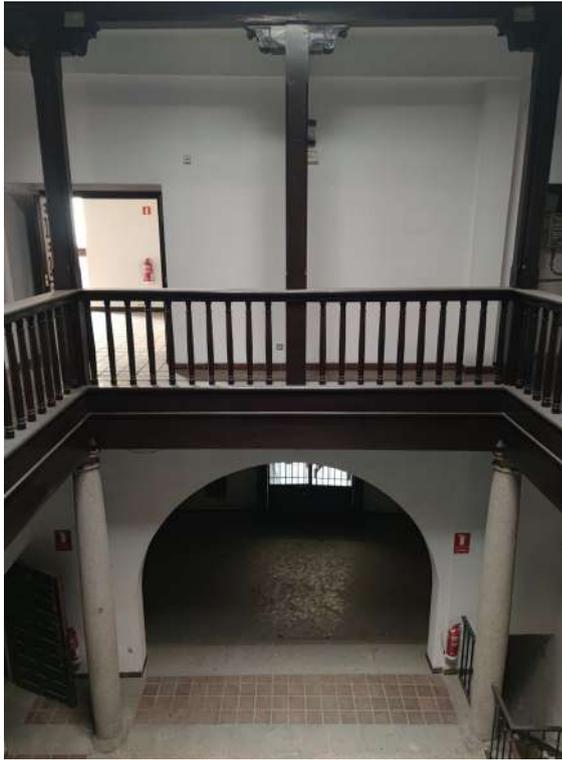
Vista del patio desde el hall de entrada



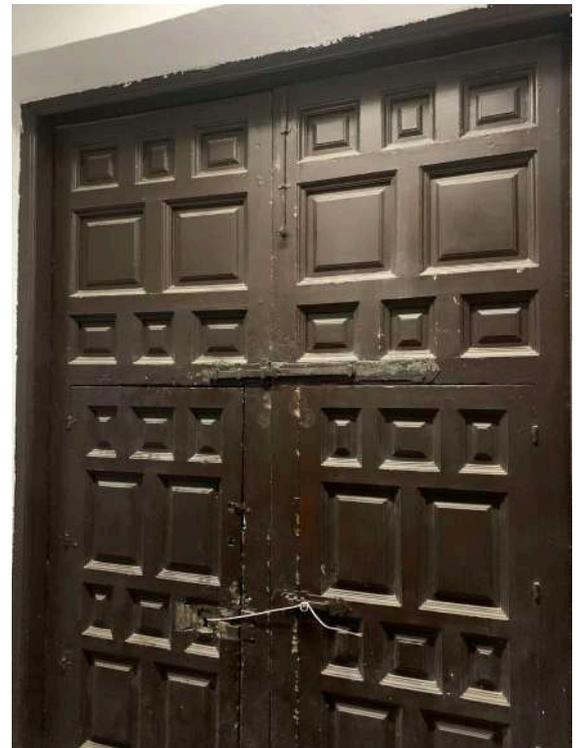
Vista del hall entrada desde el patio



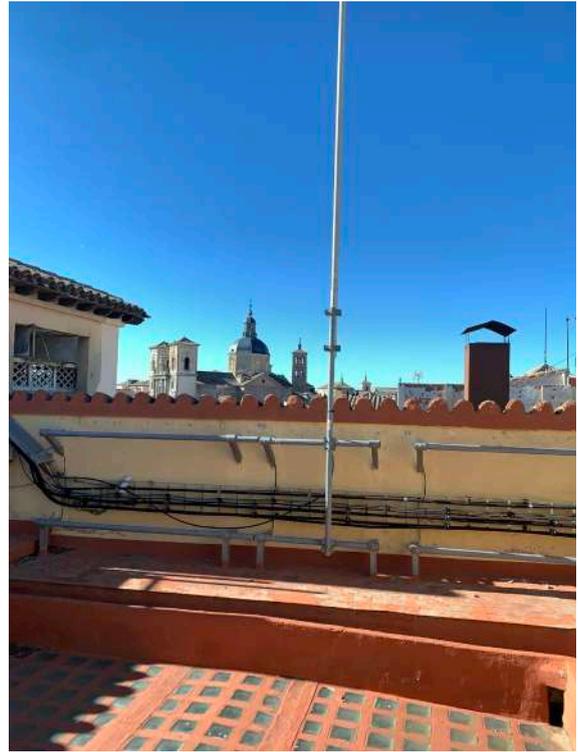
Vistas patio y acceso a la escalera y aspecto de la misma



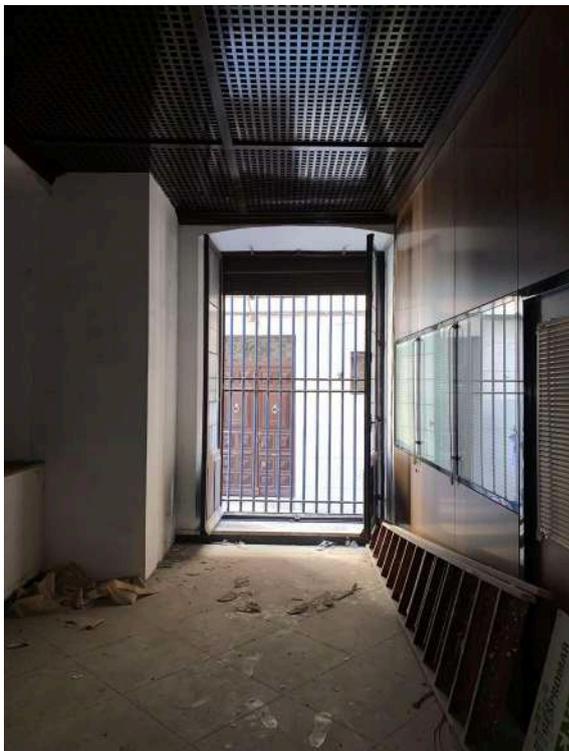
Vistas de la galería superior



Vistas de la zona reservada para Telefónica España y puerta clausurada hacia el patio.



Vista del patio y terraza superior

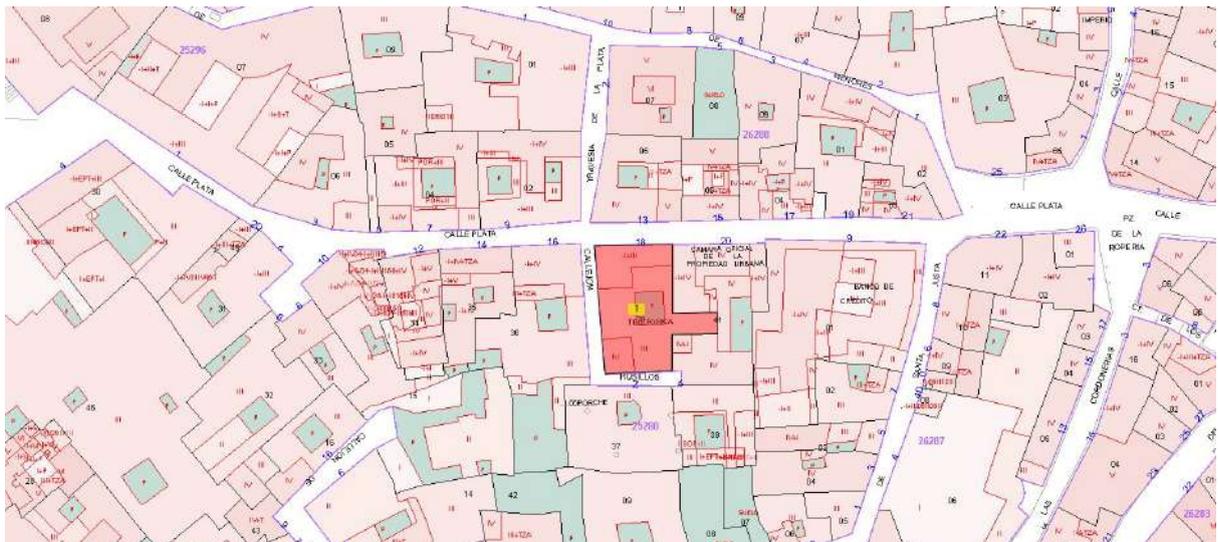




Algunas dependencias interiores

INFORMACIÓN CATASTRAL

El inmueble objeto de este PERIM, situado en la Calle de la Plata nº18 se encuentra emplazado en la parcela 39 de la manzana 25.280 del Casco Histórico de Toledo, sin división horizontal, con forma de polígono irregular y su referencia catastral es 2528039VK1122H0001XZ y tiene una superficie gráfica catastral de 235 m².



La construcción tiene 721 m² y se compone de planta sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera. Actualmente las plantas están divididas para uso administrativo (despachos, oficinas y dependencias relativas al uso) de la siguiente manera tal y como indica su ficha catastral:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2528039VK1122H0001XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PLATA 18
45001 TOLEDO [TOLEDO]

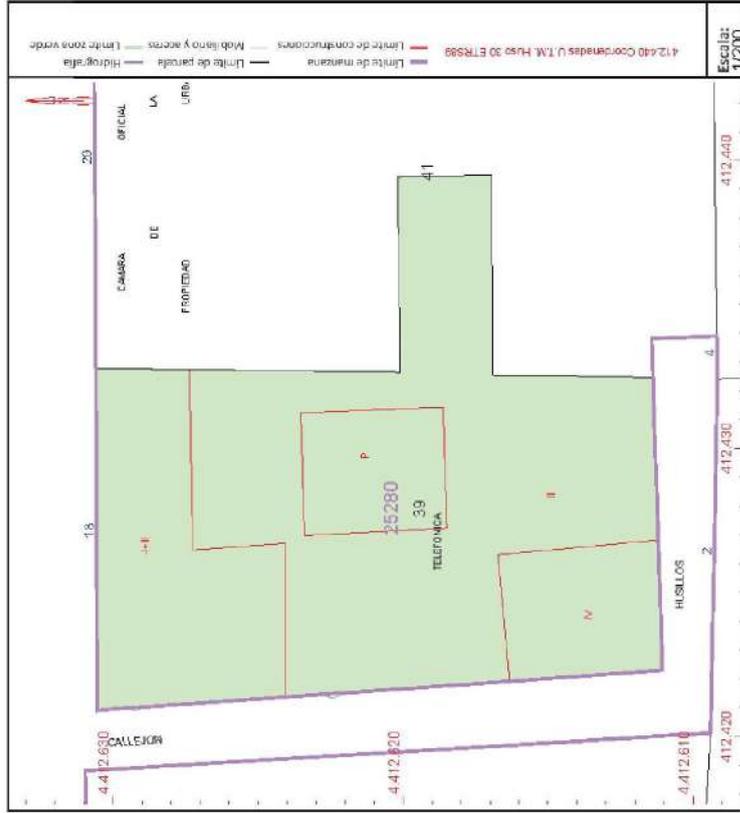
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 721 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1/00/01	227
OFICINA	1/01/01	206
OFICINA	1/02/01	222
OFICINA	1/03/01	12
ALMACEN	1/-/1/01	54

PARCELA

Superficie gráfica: 235 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Lunes, 15 de Julio de 2024

PLANOS DE ESTADO ACTUAL

ALZADOS Y SECCIONES



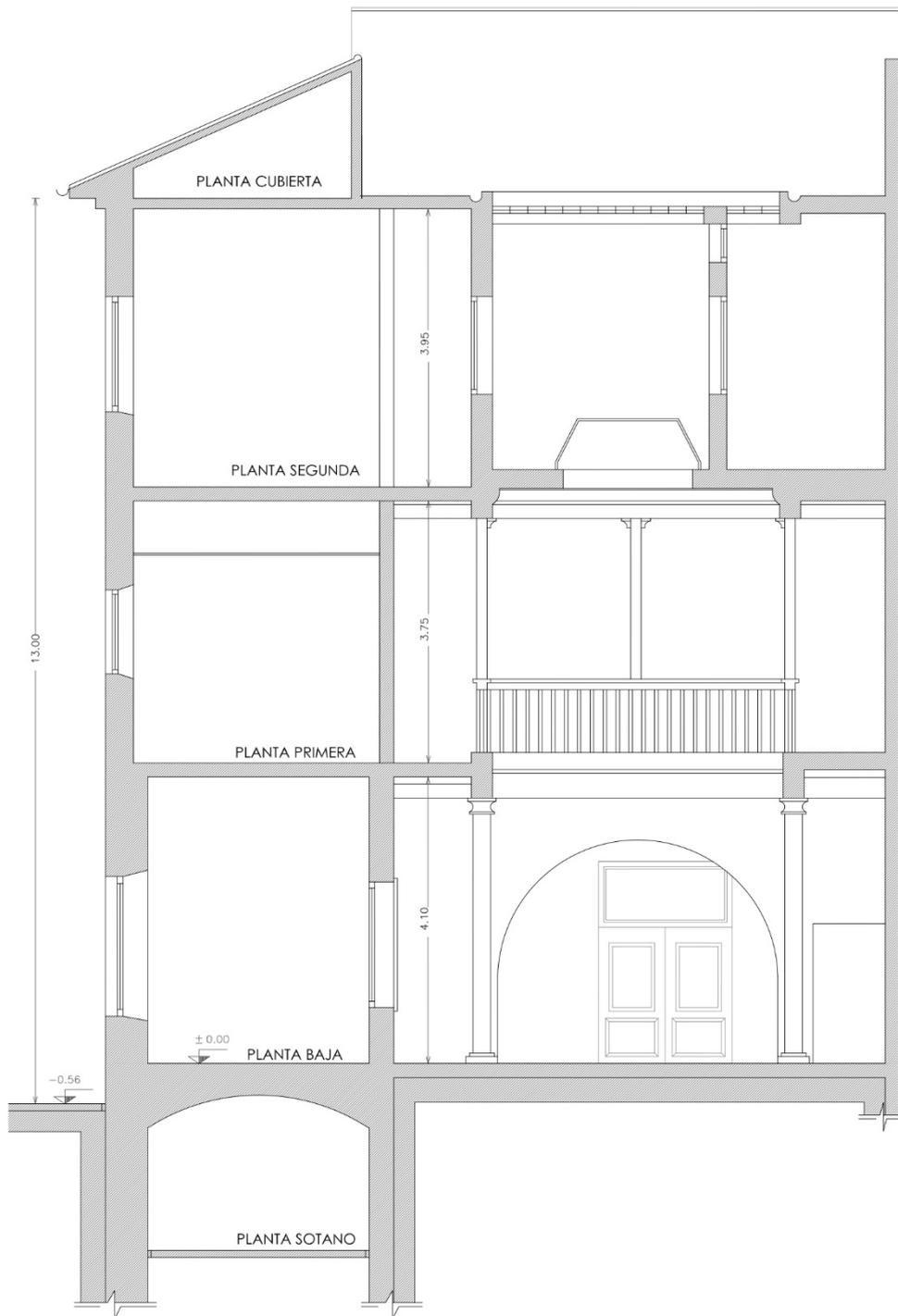
Alzado desde la Calle de la Plata. Entrada principal



Alzado desde el Callejón de los Husillos. Entrada secundaria (Telefónica)

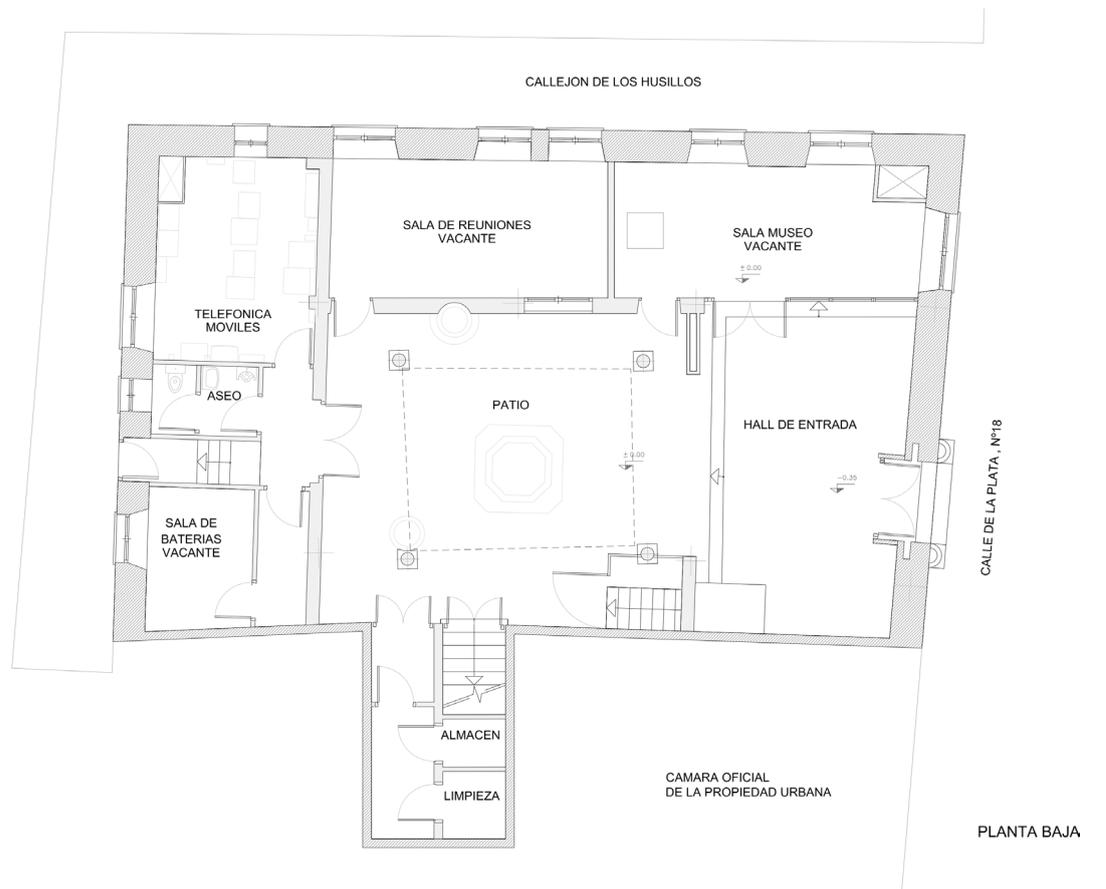
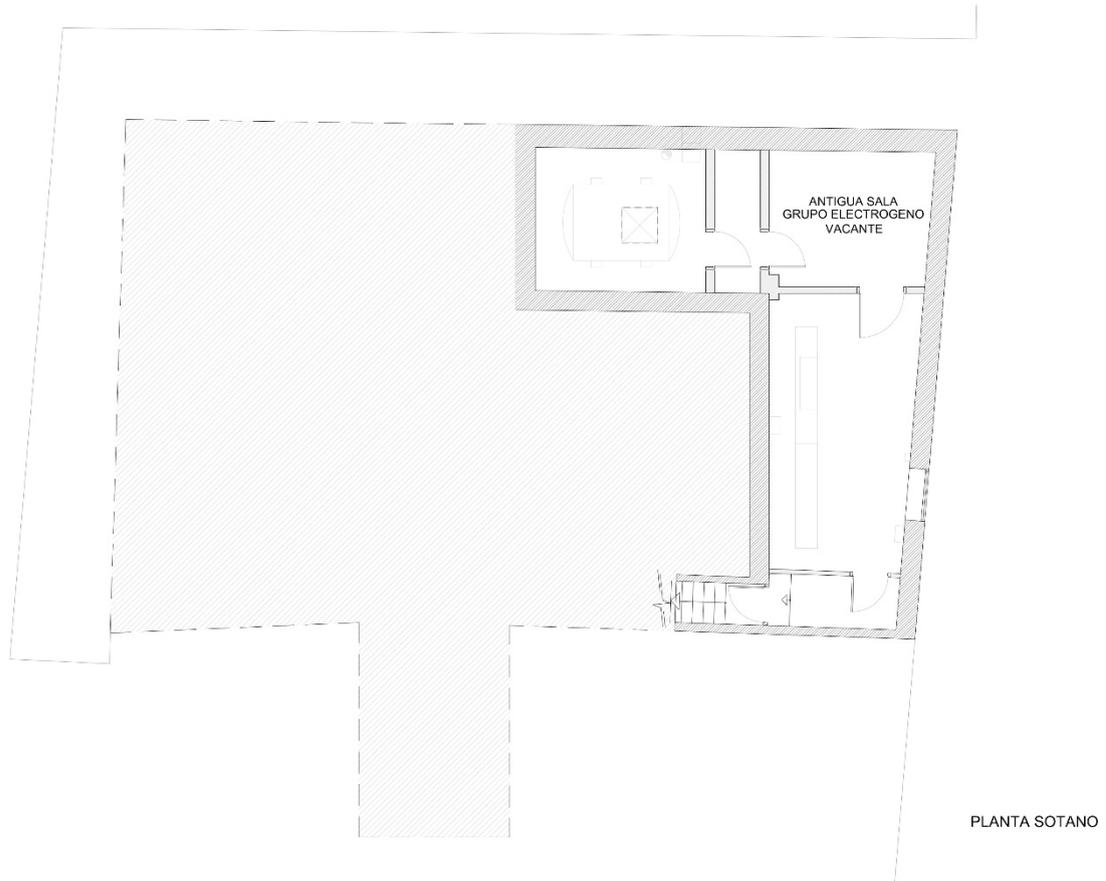


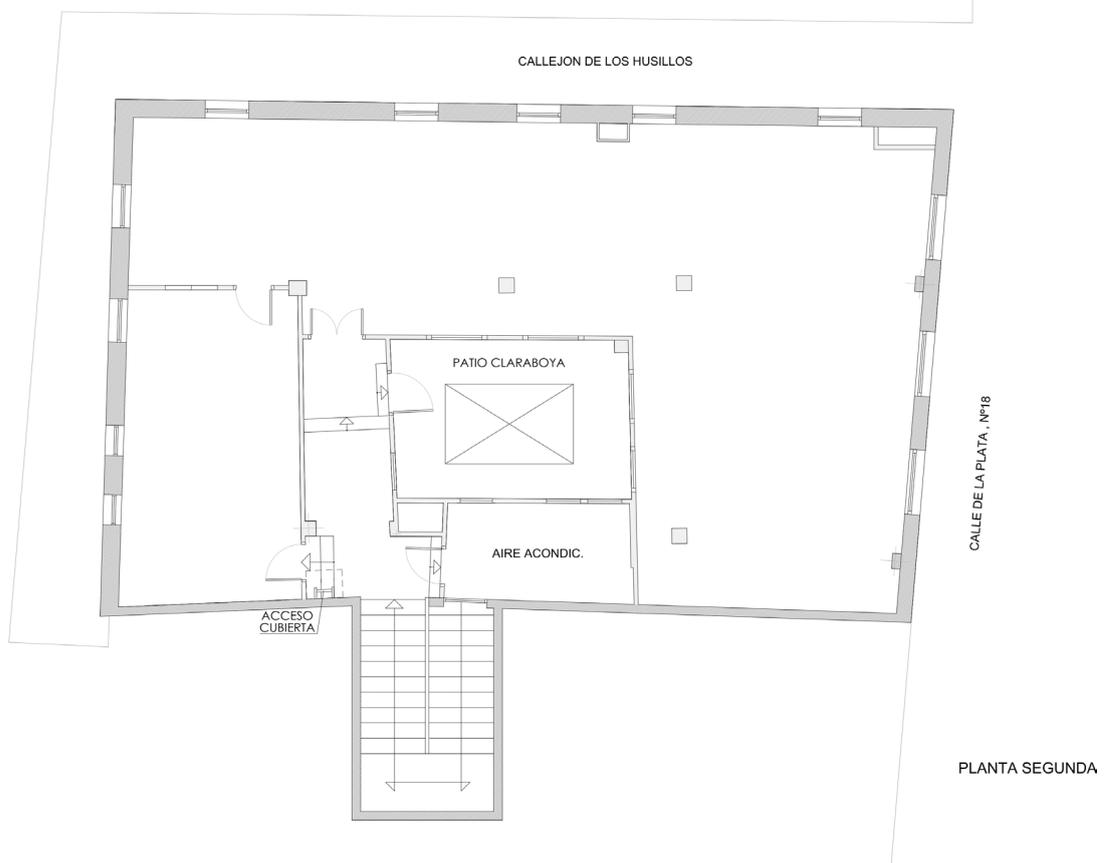
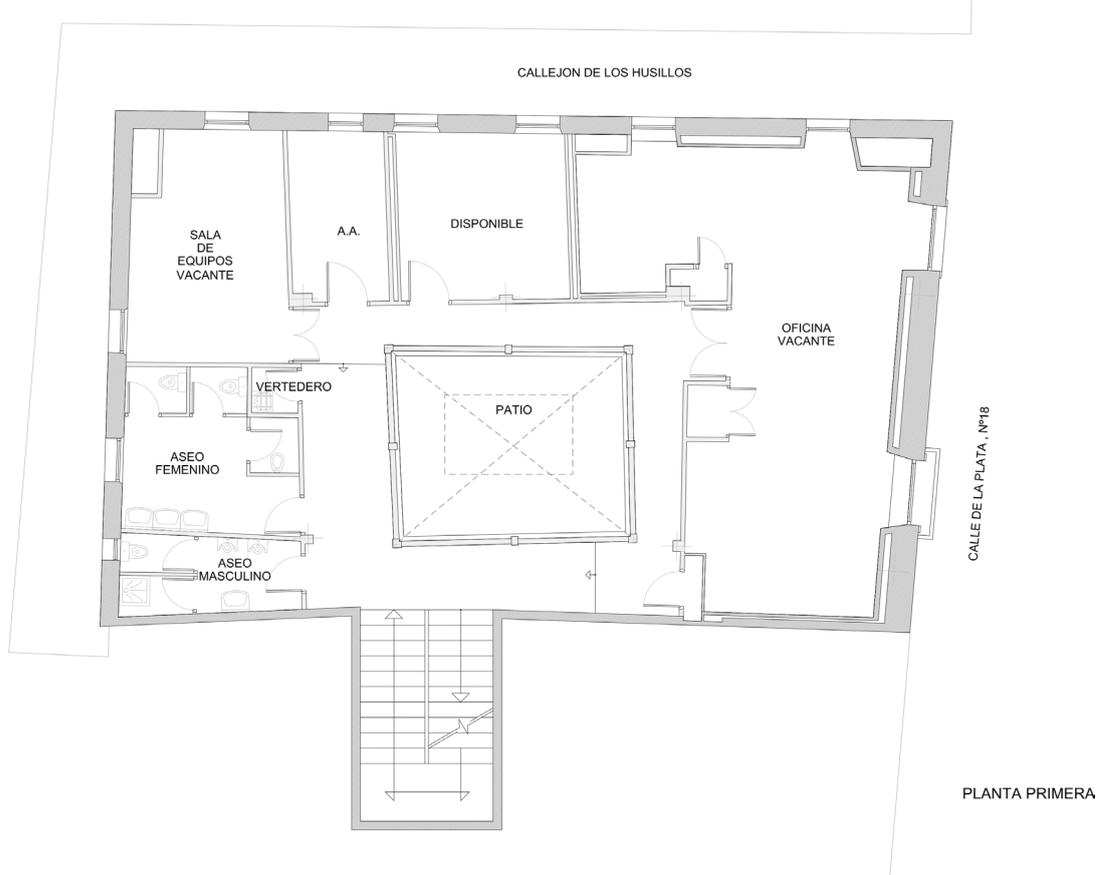
Alzado lateral desde el Callejón de los Husillos.

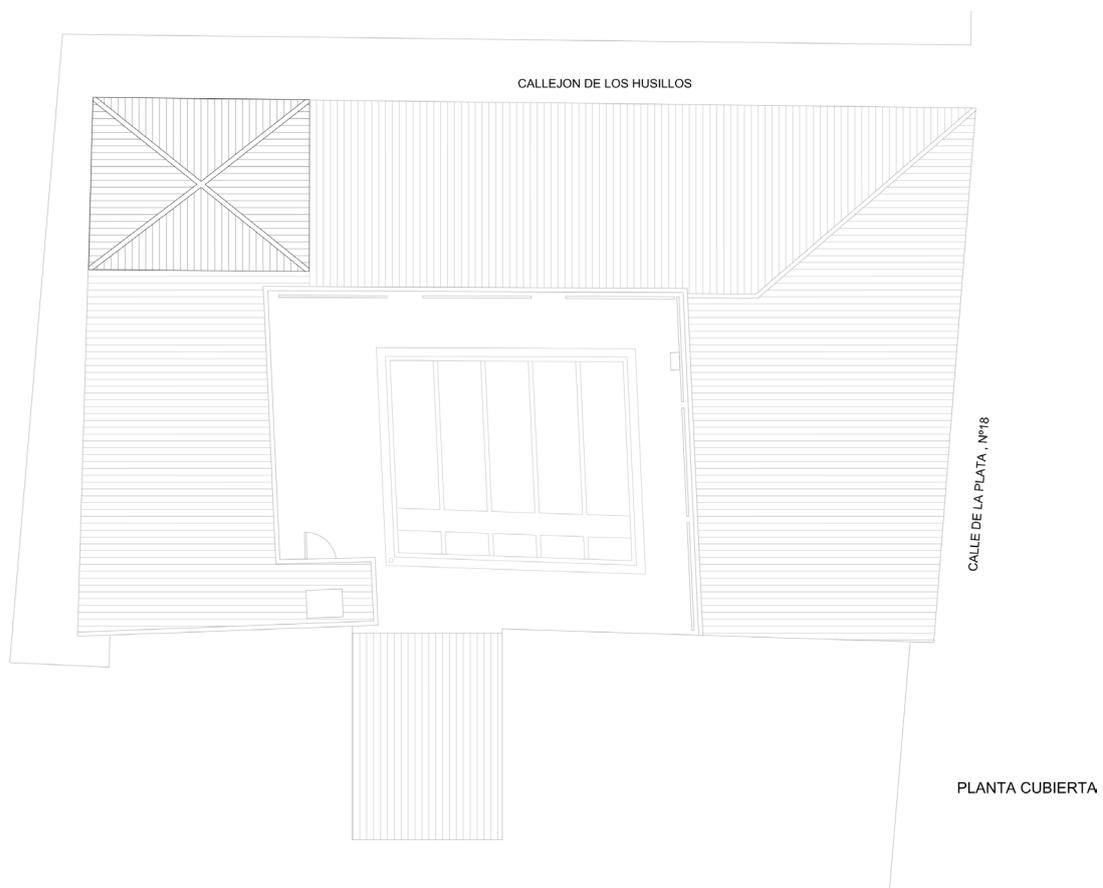


Sección transversal

PLANTAS







El edificio se encuentra en la Relación de edificios incluidos en las fichas del Catálogo del PECHT nivel "P".

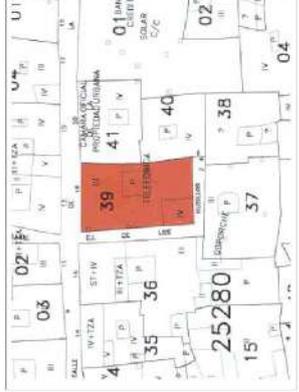
A los edificios con nivel de protección "P" se les garantiza la protección parcial, es preciso preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial, y los que presenten valor intrínseco, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente.

Referencia de manzana 25.280, parcela catastral 39

Las fichas del catálogo son las siguientes.

NIVEL DE PROTECCIÓN: P
REFERENCIA CATASTRAL:
MANZANA 25.280
PARCELA 39








CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

INFORME

Edificio destinado a Telefonos que pasó de ser una casa señorial toledana a estar destinada a uso público. Sin duda, gracias a esta nueva manera de utilización, es que ha conseguido mantener su valor tipológico y ambiental sin alteración.

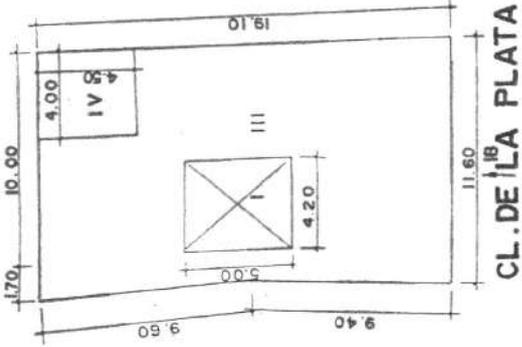
Pudo ser morada del propio Greco cuando dejó de habitar las casas del Marqués de Villena, en torno al 1900 vivió en otras de D. Juan Suarez de Toledo señor de Gálvez y Jumela coincidiendo con la descripción de su escudo que hacían en 1578 los vecinos de Jumela "son escargos chapas y lobos".

Casa típica del siglo XVI con patio organizador de la vida diaria. En el siglo XX fue rehabilitada y adaptada a su nuevo uso.

Entre los elementos de interés histórico-artístico, conviene destacar sobre todo la portada, sencilla, con escudo ajedrezado.

Es de estilo neoclásico al igual que otros que se conservan en la misma calle y su decoración es a base de círculos estrellados separados por metopas.

En la parte baja del edificio hacen aparición el ladrillo y mampostería y el resto de la fachada está revocado. Es un edificio interesante.



CATASTRAL 12300

CL. DE LA PLATA

SITUACIÓN
Calle/Plaza

de la Plata

Num. 18

VALORACIÓN PARCIAL:
VALORACIÓN FINAL

1. Fase 2. Fase Dúdoso

1. Fase 2. Fase

INFORMACIÓN

2.1. PROPIETARIO

2.2. EDIFICACIÓN TIPO

Telefónica

Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial	<input type="checkbox"/>
Oficinas	<input type="checkbox"/>
Comercio	<input type="checkbox"/>
Espectáculos	<input type="checkbox"/>
Turismo	<input type="checkbox"/>
Sanidad	<input type="checkbox"/>
Cultural	<input type="checkbox"/>
Escuelas	<input type="checkbox"/>
Edificios Históricos	<input type="checkbox"/>

2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA
SUPERFICIE CONSTRUIDA
OCUPACIÓN

224 m²
624 m²
90 %

2.4. VACÍA
OCUPADA

2.5. USOS FORMENORIZADOS

Sábano	<input type="checkbox"/>
Paja	<input type="checkbox"/>
P. Primera	<input type="checkbox"/>
P. Segunda	<input type="checkbox"/>
P. Tercera	<input type="checkbox"/>
P. Cuarta	<input type="checkbox"/>
Alico	<input type="checkbox"/>
Color	<input type="checkbox"/>
Ventada	<input type="checkbox"/>
Cerámico	<input type="checkbox"/>
Industria	<input type="checkbox"/>
Oficinas	<input type="checkbox"/>
Miñón	<input type="checkbox"/>
Sentado	<input type="checkbox"/>
Refrigerio	<input type="checkbox"/>
Sin uso	<input type="checkbox"/>

3.- VALORACIÓN ARQUITECTÓNICO / URBANÍSTICA

3.1. ENTRENDO

3.2. VOLUMEN

3.3. FACIADAS

3.4. ESPACIOS

3.5. TIPOLOGÍA

3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

VALORACIÓN GLOBAL

Valor ambiental y tipológico. Bien patio (albero).

ELEMENTOS DE INTERÉS

Portada y patio.

3.1. ENTRENDO

3.2. VOLUMEN

3.3. FACIADAS

3.4. ESPACIOS

3.5. TIPOLOGÍA

3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

VALORACIÓN GLOBAL

ELEMENTOS DE INTERÉS

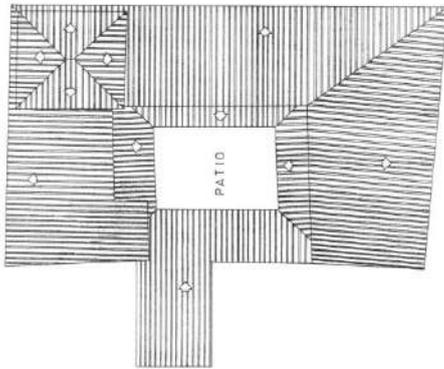
CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

Calle/Plaza: de la Plata Num. 18

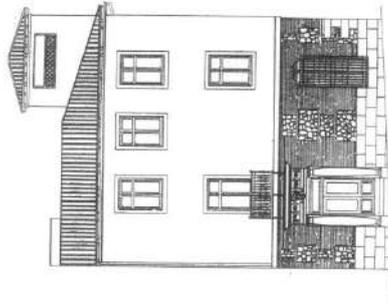


NIVEL DE PROTECCIÓN: P
REFERENCIA CATASTRAL:
MANZANA 25.280
PARCELA 38

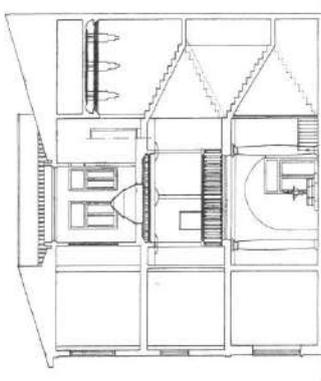
PLANTA CUBIERTA 1/200



FACHADA PRINCIPAL 1/200

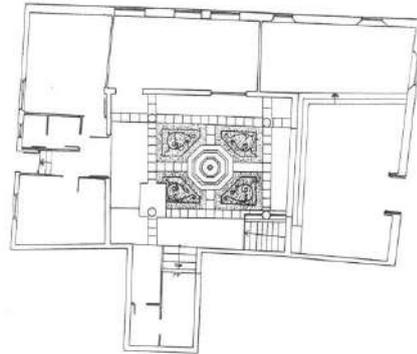


SECCIÓN 1/200

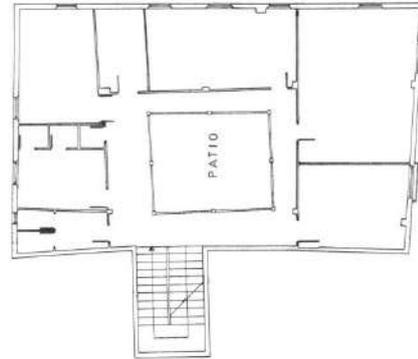


LOCALIZACIÓN

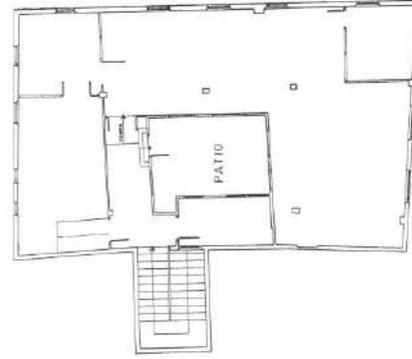
PLANTA BAJA 1/200



PLANTA PRIMERA 1/200



PLANTA SEGUNDA 1/200



PATIO

1.4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En esta disposición reglamentaria se establece la posibilidad que el Plan Especial pueda, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva como suelo urbano no consolidado. Evidentemente, este no es el caso del presente Plan.

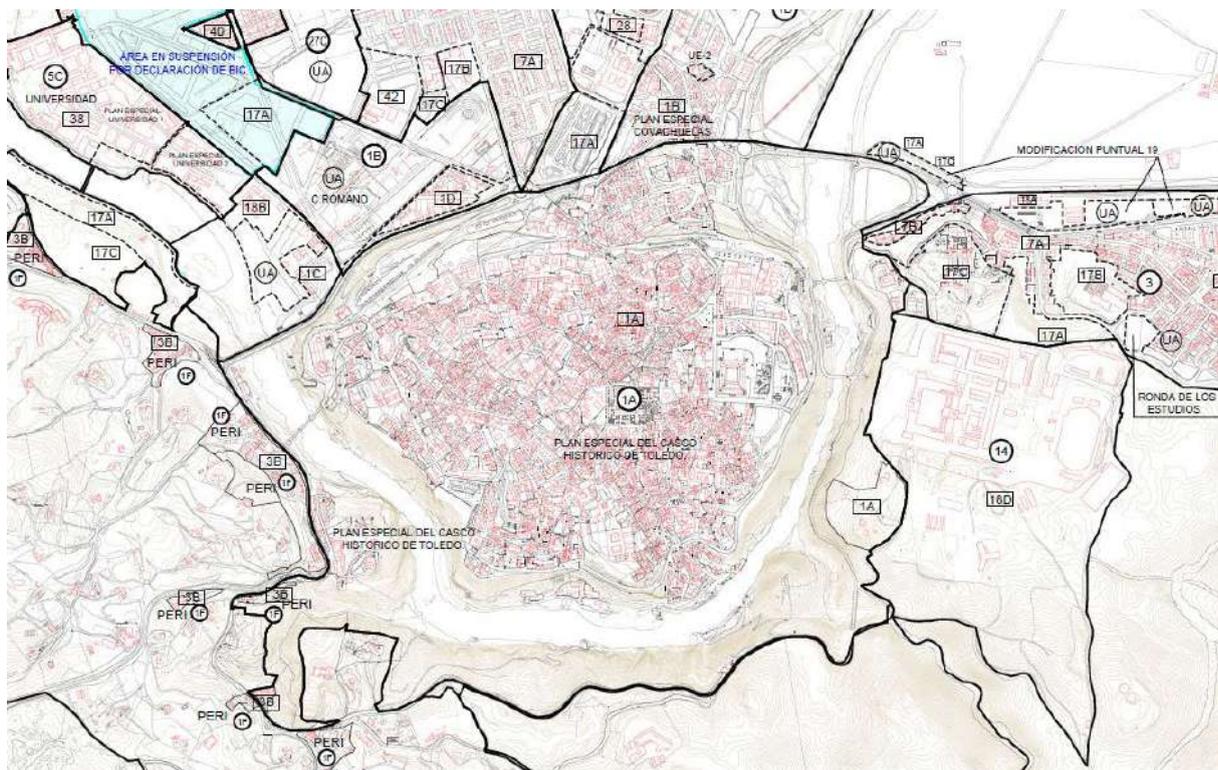
Asimismo, en este Plan tampoco se establece reclasificación alguna de los terrenos ni se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

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

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

1.5. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS POR EL PGMOUT.

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

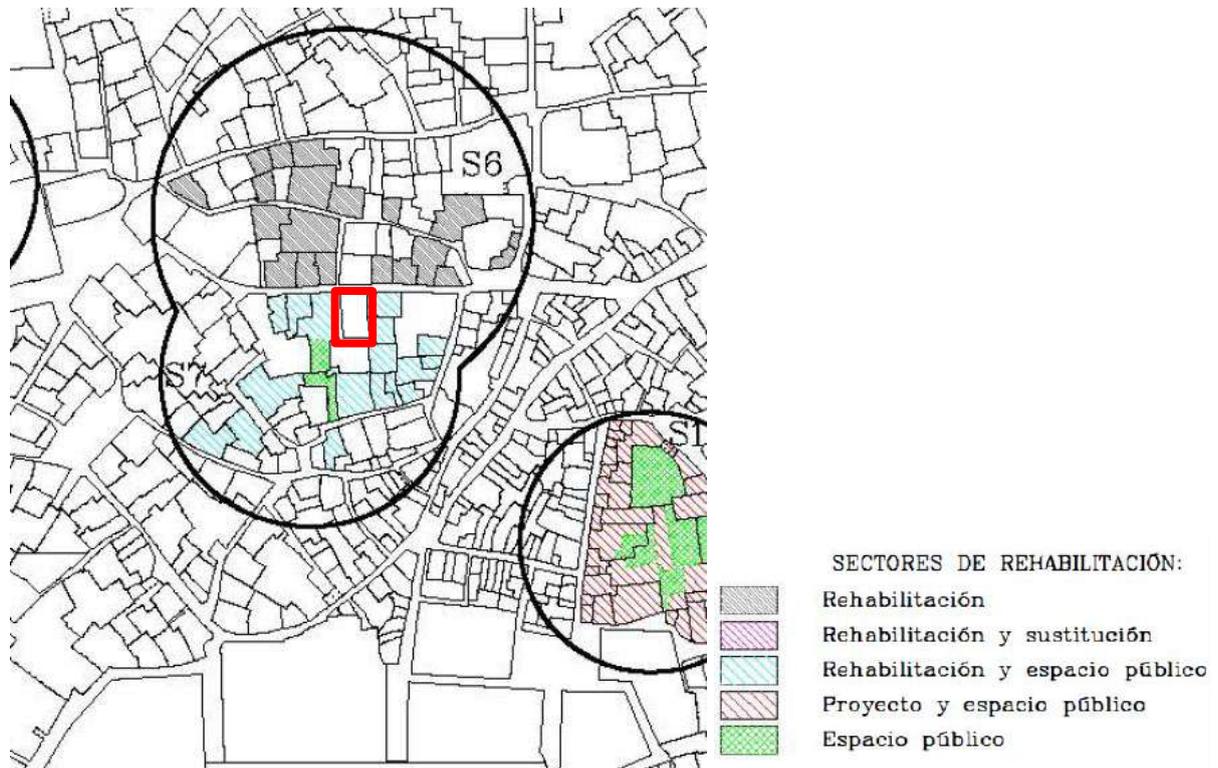


1.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

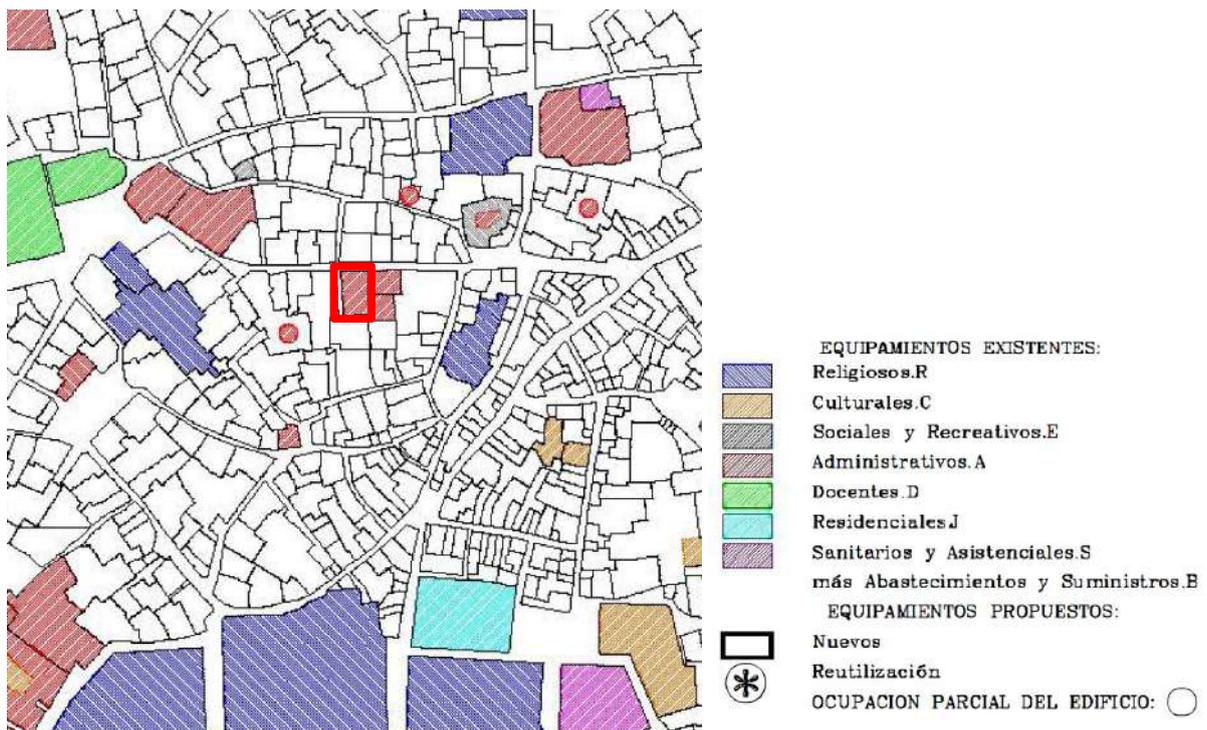
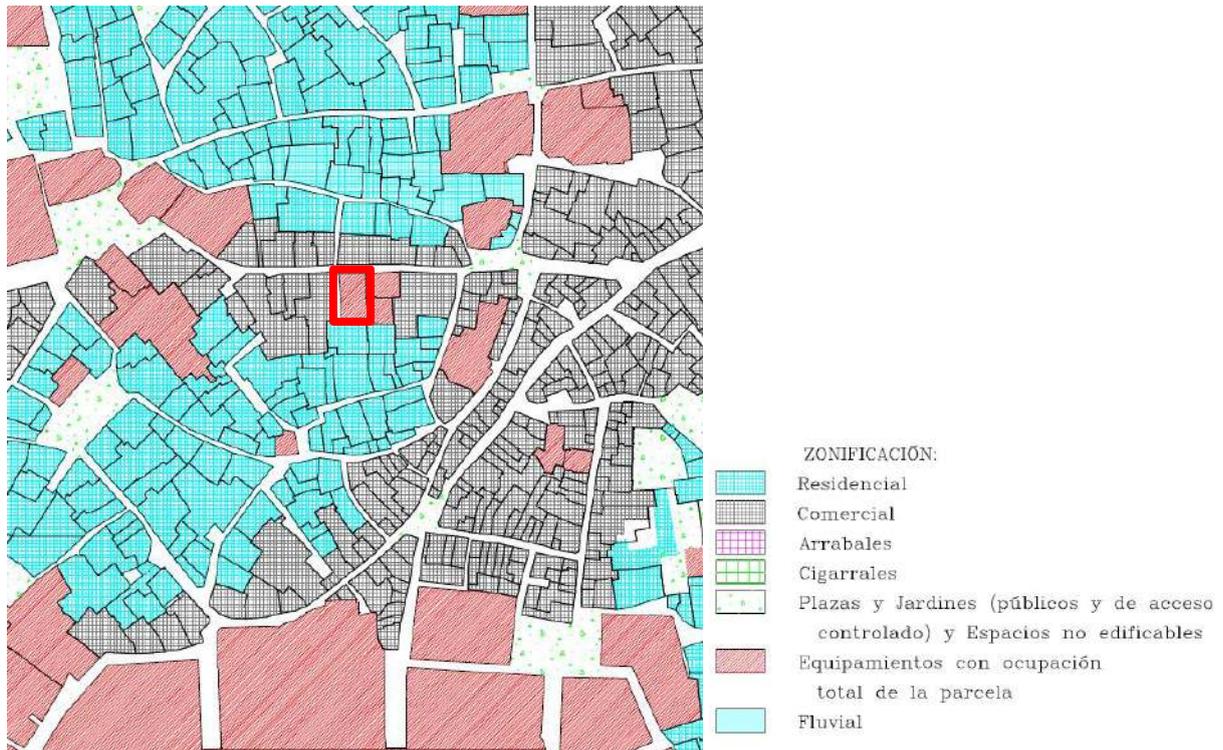
Esta unidad está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.

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

En el documento del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) el inmueble se encuentra dentro de un sector de rehabilitación integrada (S7). Aunque en este sector hay varios edificios de la manzana 25.280 afectados por esta consideración, el inmueble del presente plan no se ve afectado por ninguna de las consideraciones de la leyenda. En función de ello no será de aplicación las determinaciones que al respecto se establecen para estas unidades.



Como se ha comentado en apartados anteriores, el uso en la **totalidad del edificio es equipamiento administrativo**, como sede central de la compañía de Telefónica España, durante más de 70 años, tal y como podemos comprobar en los planos H.2.1. Zonificación y H.2.2. Equipamientos del PECHT, respectivamente. En el resto de la manzana convive el uso principal residencial con el comercial y un par de equipamientos religiosos, por lo que el cambio al uso requerido no afecta a este ámbito y será beneficioso para la demanda de viviendas que presenta el Casco Histórico de Toledo.



Según se define en el artículo 1.29 de la normativa citada:

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

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

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

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

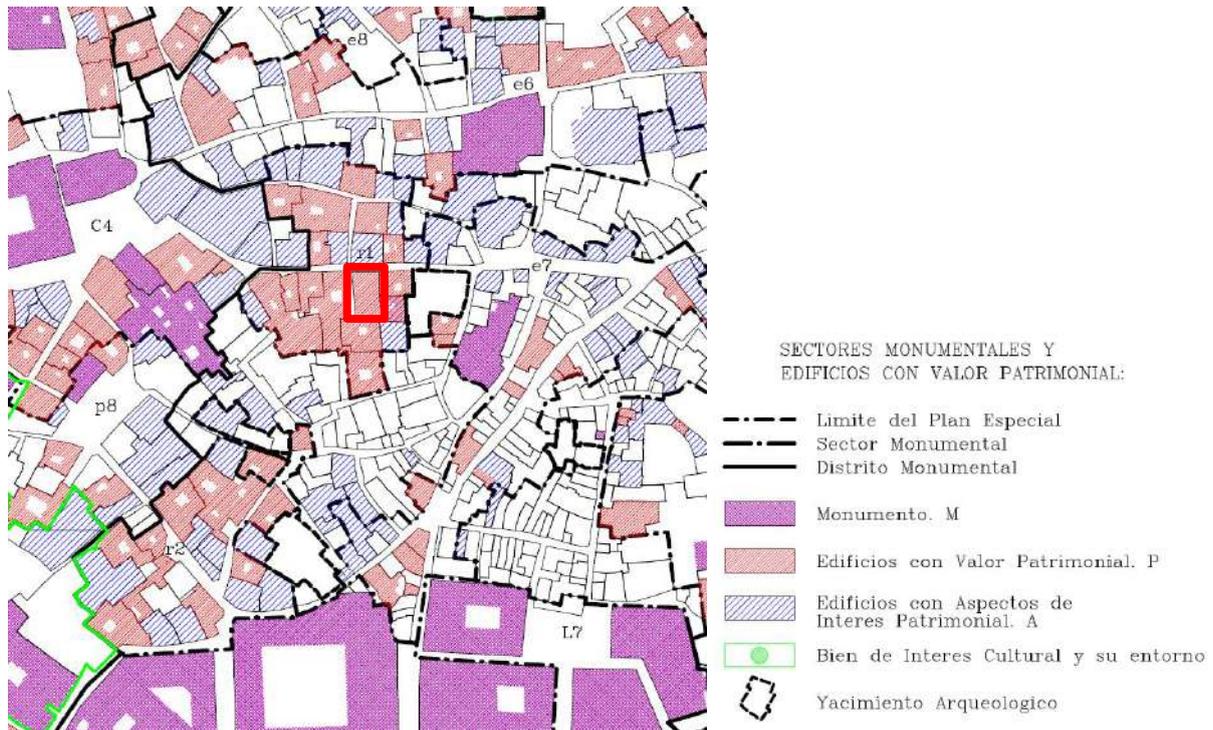
- 2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de plan, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento. Las autorizaciones que se otorguen deberán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

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

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

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

El inmueble se encuentra catalogado dentro del sector monumental "r1" con un valor patrimonial individual de nivel "P", Protección Parcial, amparado en los artículos 1.4 y 1.5 del PECHT y el plano H.2.3. Sectores monumentales y edificios con valor patrimonial, que garantiza la protección parcial, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente (adjunta en el apartado 1.3). Dentro de la manzana donde se incluye este inmueble hay varios edificios con la misma consideración de valor patrimonial nivel P e incluso un monumento, perteneciente a un convento.



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

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

- a) Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.
- b) Las de reestructuración edificatoria en los siguientes casos:
 - Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.
 - Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.
 - Acondicionamiento de edificios con nivel P cuando puedan destinarse a usos de equipamiento u hotel con respeto riguroso a la morfología y preservación del edificio.
- c) En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.

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

Tampoco se encuentra dentro de las actuaciones en infraestructura previstas.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan Especial no afecta a la ordenación estructural de la zona en la que se incluye la unidad objeto del mismo, que se mantiene, ya que el objeto del presente Plan Especial del inmueble situado en la Calle de la Plata nº18 de Toledo, es justificar la modificación de los usos pormenorizados para la implantación de un nuevo uso residencial.

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

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA.

La unidad que se propone es un suelo urbano que actualmente ya está integrado, tal y como queda recogido en la propia delimitación del Plan Especial del inmueble situado en la Calle de la Plata nº18.

En este sentido, la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en la propia manzana y en el entorno del Casco Histórico.

2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Propuesta del Plan Especial:

Como ya se ha indicado anteriormente el presente PERI propone la justificación de la implantación de un nuevo uso de tipo residencial.

Propuesta del Plan Especial: Alineaciones.

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

Propuesta del Plan Especial: Modificación de uso.

Las modificaciones, que la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones primero, y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones después, así como las modificaciones sucesivas, introdujeron en el tratamiento de los servicios, los operadores y el mercado en general, han afectado de forma importante al régimen de los bienes de Telefónica de España, S.A.U. que, por consecuencia del anterior régimen concesional, tenía adscritos al servicio que prestaba.

Al prestarse el servicio de telecomunicaciones en régimen de libre concurrencia, abierto a los operadores privados, el patrimonio de Telefónica queda desafectado del servicio público.

Este cambio normativo operado a través de las Leyes citadas ha supuesto que deba repercutir en la calificación de los inmuebles de Telefónica, los cuales ya no están adscritos al servicio que presta, puesto que la relación y marco jurídico en que se presta el servicio no es el de concesión administrativa, sino que opera en el libre mercado de las telecomunicaciones como un operador más.

Así, por Resolución de 15 de abril de 2002 de la Secretaría de Estado de Comunicaciones y para la Sociedad de Información del Ministerio de Ciencia y Tecnología, se ha reconocido que los bienes de Telefónica han dejado de estar afectos al servicio público, ya que, este régimen sólo era coherente en el marco anterior de los servicios de telecomunicaciones calificados por la normativa sectorial como "servicios públicos esenciales de titularidad estatal reservados al sector público".

La consideración de telefónica como operador privado en el mercado de las telecomunicaciones, el cual ha dejado de configurarse como servicio público en régimen concesional, ha repercutido en la calificación de su patrimonio.

Por otro lado, debido a la constante evolución tecnológica que se ha desarrollado en el campo de las comunicaciones, ha supuesto un cambio radical en la tradicional central telefónica que estaba condicionada a albergar mayores espacios para la ubicación de equipos y además a localizarse en determinadas zonas geográficas que permitiesen su proximidad con la población a la que ofrecía su servicio, debido a las limitaciones técnicas entonces existentes.

Actualmente la tecnología utilizada es digital, por lo que es susceptible de atender, con una sensible disminución de espacio, volumen y de exigencias estructurales, lo que en el pasado y de conformidad con los sistemas tradicionales, obligaba al diseño de edificios "ad hoc" para la prestación del servicio, resultando que en la actualidad se disponga de abundantes espacios sin uso en el interior de los referidos inmuebles, como es el del caso de este PERIM.

Ya no se requieren grandes espacios para la ubicación de equipos de telefonía ligados al abonado, sino tan sólo espacios de menor dimensión donde localizar el control y gestión de los equipos tecnológicos, espacios estos últimos que demandan un diseño y necesidad más próximos al propio de un uso terciario o de oficinas. En el caso del edificio de Calle de la Plata, sería necesario conservar estos espacios que albergan estos equipos en la ubicación actual del mismo, en planta baja y con entrada independiente por el Callejón de los Husillos. Por lo que este uso no se consideraría para el fin de este PERIM, y debería ser compatible con el nuevo uso que se propone para el resto del edificio, que en este caso es el uso residencial, aunque claramente diferenciados. Habría que considerar hacer una división horizontal tras la aprobación del presente documento, para diferenciar ambos usos en inmuebles registrales independientes.

En el siguiente plano se indica la zona de planta baja reservada para los equipos tecnológicos de Telefónica, perteneciente a unos 54 m² y con entrada independiente, quedando el resto del edificio disponible para el nuevo uso residencial. Habría que indicar que en las plantas primera y segunda hay un mínimo espacio por donde suben estas instalaciones a cubierta, que simplemente tiene esa función de patinillo sin necesidad de prever su mantenimiento.



Con todo ello, la idoneidad de introducir este PERIM en el Plan General convendría a la situación de desuso mencionada, de lo contrario, el inmueble está llamado a quedar obsoleto, dada la infrutilización del mismo, y a agravarse esta situación con el paso del tiempo, con la consecuente afeción para el entorno en el que se ubica y para la conservación y regeneración de la trama urbana.

En el presente Plan Especial de cambio de uso del inmueble situado en la Calle de la Plata nº18 de Toledo, se mantienen las mismas determinaciones con respecto a las tipologías existentes en el vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

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

El uso pretendido se encuadra dentro de un uso residencial en la totalidad del edificio (excluyendo la parte de telecomunicaciones de Telefónica descrita anteriormente), que es *aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas*. Por lo tanto, por las características de la actividad que se pretende desarrollar y la globalidad del mismo en el inmueble, se establece un uso residencial plurifamiliar, *aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas*.

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

Artículo 14 bis. Determinaciones sobre desarrollo sostenible y sociales

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

Con este nuevo uso no se genera incremento de edificabilidad significativo. Únicamente se recoge el nuevo uso que permita la utilización del espacio para ubicar esta actividad.

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

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

La modificación del uso viene motivada por la liberación efectiva del espacio en desuso que el despliegue de las nuevas tecnologías trae consigo como se ha comentado anteriormente. La propiedad considera que su estructura y ubicación se adecúa de manera notable al uso pretendido.

Con este nuevo uso residencial se genera incremento de aprovechamiento, puesto que el uso dotacional tiene un coeficiente de 0,40 y el uso residencial plurifamiliar de 1,35. Este aumento de aprovechamiento y el cálculo de cesiones (realizándose una compensación monetaria sustitutoria), se explican detalladamente en el anexo I de este PERIM.

3. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

3.1. GENERALIDADES.

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLATAU. 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.

3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

El Plan especial de Reforma Interior de Mejora para cambio de uso de dotacional a residencial, del inmueble situado en la Calle de la Plata nº18 de Toledo cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).

Como se ha indicado en el punto anterior, la implantación de este nuevo uso residencial no supone una alteración de las trazas principales de la edificación. Dicha implantación requerirá, una vez que se apruebe el presente Plan Especial, la correspondiente licencia de obras y actividad del espacio vinculado a este nuevo uso.

Esta obra deberá ejecutarse con el correspondiente control arqueológico. El proyecto deberá ser autorizado por la Comisión Especial de Patrimonio.

3.3. SUPERFICIES.

La afección de la intervención se limita a la cubierta, concretamente a la terraza del tercer piso. Allí se ubicará el casetón del nuevo ascensor previsto en la propuesta de actuación teórica, con una superficie inferior a 9 m² y no visible desde el exterior, sujeto a cambios en la superficie del mismo según el proyecto a ejecutar finalmente.

Superficie construida en terraza de planta tercera por casetón de nuevo ascensor: 8,76 m²

Apertura de huecos (> 1 m²) a descontar de superficie construida: 4.26 m² x 3= 12,78 m²

Se considera que no se produce alteración en la superficie construida

3.4. USO GLOBAL, USOS COMPATIBLES, AUTORIZADOS Y USOS PROHIBIDOS.

Uso global mayoritario o preferente: USO RESIDENCIAL, aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. El **uso pormenorizado** será residencial plurifamiliar, que es aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

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

Usos prohibidos: Atendiendo al artículo 274 apartado 2 las actividades incompatibles con el uso de viviendas serán:

a) *Talleres de chapa y pintura. Se exceptúan los ya instalados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, así como los nuevos cuando la actividad sea ejercida por el usuario único de la vivienda.*

b) *Almacenamiento y tratamiento de pieles*

c) *Almacenamiento, tratamiento y venta al por mayor de productos inflamables o peligrosos*

d) *Chamarilería, chatarrerías y compraventa de papel, trastos y otros materiales viejos*

e) *Carpinterías mecánicas y demás elementos cortadores mecánicos para la madera o el metal. Se exceptúan las ya instaladas en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, así como las nuevas cuando la actividad sea ejercida por el usuario único de la vivienda.*

Usos compatibles: Atendiendo a la clasificación de usos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, la compatibilidad con el uso residencial se define en la Sección 2, artículo 274 apartado 3:

3. Serán compatibles con el uso de viviendas las actividades clasificadas en las Secciones 4ª y 5ª (excepto lo anteriormente señalado), 7ª, 8ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª 14ª y 15ª, del presente capítulo, con las limitaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y en las Secciones referidas.

Estas Secciones se refieren a los siguientes usos, con las siguientes limitaciones:

- Sección 4ª. Garaje aparcamiento y servicio del automóvil. Se permite únicamente vinculado al uso principal.

- Sección 5ª. Artesanía. Se permite únicamente vinculado al uso principal, autorizando solo las categorías 1ª, actividades de escasa entidad industrial enclavadas en edificios de otros usos y 3º, talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos.

- Sección 7ª. Hotelero. El uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal.

- Sección 8ª. Comercial. Se permite solamente vinculado al uso principal", permitiéndose, a nivel minorista, una pequeña venta de artículos. El uso de viviendas deberá disponer accesos, escaleras y ascensores independientes.

- Sección 10ª. Espectáculos. Se permite únicamente vinculado al uso principal. Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

- Sección 11ª. Salas de reunión. En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en casos de emergencia.
- Cultural. Se permite únicamente vinculado al uso principal, permitiendo para el adecuado desarrollo del uso previsto.
- Sección 12ª. Religioso. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- Sección 13ª. Cultural. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- Sección 14ª. Deportivo. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- Sección 15ª. Sanitario. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 metros cuadrados.

El uso propuesto cumple con los Art. 262 al 265, del documento citado en cuanto a programa mínimo, dimensiones, cocina, escalera. Del mismo modo cumple las condiciones generales a todas las viviendas que se describen en el Art. 261. El emplazamiento corresponde a un viario de primer nivel (Calle de la Plata) y sus dimensiones y accesos son adecuadas para el ámbito en el que se encuentra.

A tenor de la sección 2, artículo 274 apartado 4:

Con carácter general se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mayoritario del ámbito, sin perjuicio de lo establecido en los artículos respecto a los usos prohibidos en el ámbito de cada ordenanza.

Por lo que el uso dotacional de telecomunicaciones provisto en la zona del edificio a conservar, como central de Telefónica que alberga las antenas de telefonía, estaría dentro de la compatibilidad con el uso residencial al no estar entre los usos prohibidos.

4. ANEXOS

ANEXO I. INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y VALORACIÓN DE CESIONES Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

CÁLCULO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CESIONES

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

La superficie construida actual sobre rasante es de 612,00 m².

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

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

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

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

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

Uso	Uso		Coeficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1.00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1.09
	Unifamiliar	RU	1.25
	Plurifamiliar	RP	1.35
	Comunitario	RC	1.00
Terciario	Comercial	TO	1.38
	Oficinas	TC	1.38
	Hotelero	TH	1.38
	Recreativo	TR	1.38
Industrial	Productivo	IP	0.52
	Almacenaje	IA	0.52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0.40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0.40
	Sanitario Asistencial privado	DSA privado	0.40
	Público	DE público	0.00

Unidades de aprovechamiento

Para el estado actual se utiliza el 0,4 de Dotacional (dotacional administrativo), mientras que para el nuevo uso, el residencial plurifamiliar, se le asigna un coeficiente de 1,35 como puede comprobarse en la tabla.

Dotacional $612 \times 0,40 = 244,80$ ua

Residencial plurifamiliar $612 \times 1,35 = 826,20$ ua

Incremento de aprovechamiento: $826,20 - 244,80 = 581,40$ ua

Cómputo en superficie: $581,40$ ua / $1,35 = 430,67$ m²

Cesiones

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

Zonas verdes: $430,67$ m² x 18% = **77,52** m²

Dotacional: $430,67$ m² x 20% = **86,13** m²

Aprovechamiento lucrativo: $430,67$ m² x 10% = **43,07** m²

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 el propio edificio, que se encuentra ya construido y goza además de un grado de protección ya descrito en el apartado correspondiente del documento.

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 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.

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 en un periodo de agosto a septiembre de 2024 a través de un portal de venta en internet.

Dicha plataforma es conocida, pública y suficientemente contrastada en el servicio que ofrece. De las ofertas existentes se ha intentado homogenizar las utilizadas para el estudio, descartando superficies muy elevadas o muy reducidas y procurando equiparar, en la medida de lo posible, situación y características geométricas. A continuación se muestran las ofertas consideradas. El coeficiente de homogeneización corrige cada caso en función de las características individuales para poder comparar finalmente las ofertas y calcular una media de mercado.

EDIFICIO	USO	SUPERFICIE	VALOR TOTAL	€/m ²	PORTAL	COEF. HOMOGEN.	VALOR HOMOGEN. €/m ²
1	Residencial	377 m ²	295.000 €	782.49	Idealista	2.2	1.721,49
2	Residencial	450 m ²	298.000 €	662.22	Idealista	2.4	1.589,33
3	Residencial	295 m ²	175.000 €	593.22	Idealista	2.8	1.661,02
4	Mixto	318 m ²	179.900 €	565.72	Idealista	2.5	1.414,31
5	Residencial	442 m ²	299.000 €	676.47	Idealista	2.5	1.691,18
6	Mixto	450 m ²	280.000 €	622.22	Idealista	2.7	1.680,00
7	Residencial	280 m ²	500.000 €	1.785.71	Idealista	1.9	3.392,86

812.58

Valor Vv	1.878,60 €/m²
-----------------	---------------------------------

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 2024.

A esta cifra hay que añadir el importe de los gastos generales, el beneficio industrial del constructor y los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y gastos de otra índole necesarios para la construcción del inmueble. Estos gastos pueden estimarse en torno a un 33% lo que nos daría un valor total de **1.014,46€**.

Por tanto, usando la expresión del punto 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

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

$$VRS = (1.878,60 / 1,50) - 1.014,46 = \mathbf{237,94€/m^2}$$

* Para el coeficiente **K** se ha considerado usar 1.50 por su ubicación extraordinaria, la alta calidad de la tipología edificatoria prevista para el nuevo uso, entre otros, que justifican un mayor componente de gastos generales.

Así mismo, y 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. 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 = 3,014 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

$$VS = 3.014 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 237,94 \text{ €/m}^2 = \mathbf{717,15 \text{ €/m}^2}$$

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

Superficie zona verde y dotacional: **163,65 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: $163,65 \text{ m}^2 \times 717,15 \text{ €/m}^2 = \boxed{117.361,60 \text{ €}}$

---- ciento diecisiete mil trescientos sesenta y un euros con sesenta céntimos ----

TABLA DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MEDIA

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	SUP. PARCELA (m2)
2529601VK1122H0002ZX	TR PLATA 1 Es:1 Pl:-1 Pt:B	Almacén- Estacionamiento	80	399
2529601VK1122H0003XM	TR PLATA 1 Es:1 Pl:00 Pt:P	Residencial	16	
2529601VK1122H0004MQ	TR PLATA 1 Es:1 Pl:00 Pt:A	Residencial	111	
2529601VK1122H0005QW	TR PLATA 1 Es:1 Pl:00 Pt:B	Residencial	127	
2529601VK1122H0006WE	TR PLATA 1 Es:1 Pl:01 Pt:A	Residencial	149	
2529601VK1122H0007ER	TR PLATA 1 Es:1 Pl:01 Pt:B	Residencial	161	
2529601VK1122H0008RT	TR PLATA 1 Es:1 Pl:02 Pt:A	Residencial	154	
2529601VK1122H0009TY	TR PLATA 1 Es:1 Pl:02 Pt:B	Residencial	178	
			976	Edific. 2.446
2529609VK1122H0001MZ	CJ MENORES 11	Residencial	501	188
			501	Edific. 2.665
2628801VK1122H0001GZ	CL PLATA 19 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	28	223
2628801VK1122H0002HX	CL PLATA 19 Es:1 Pl:00 Pt:A	Residencial	56	
2628801VK1122H0003JM	CL PLATA 19 Es:1 Pl:00 Pt:B	Residencial	128	
2628801VK1122H0004KQ	CL PLATA 19 Es:1 Pl:01 Pt:A	Residencial	61	
2628801VK1122H0005LW	CL PLATA 19 Es:1 Pl:01 Pt:B	Residencial	61	
2628801VK1122H0006BE	CL PLATA 19 Es:1 Pl:01 Pt:C	Residencial	76	
2628801VK1122H0007ZR	CL PLATA 19 Es:1 Pl:02 Pt:A	Residencial	112	
2628801VK1122H0008XT	CL PLATA 19 Es:1 Pl:02 Pt:B	Residencial	96	
2628801VK1122H0009MY	CL PLATA 19 Es:1 Pl:02 Pt:C	Residencial	76	
			694	Edific. 3.112
2528037VK1122H0001RZ	CJ USILLOS 2	Residencial	609	217
			609	Edific. 2.806
2528038VK1122H0002FX	CJ USILLOS 4 Es:1 Pl:00 Pt:A	Residencial	48	145
2528038VK1122H0003GM	CJ USILLOS 4 Es:1	Residencial	52	

	PI:00 Pt:B			
2528038VK1122H0004HQ	CJ USILLOS 4 Es:1 PI:01 Pt:A	Residencial	71	
2528038VK1122H0005JW	CJ USILLOS 4 Es:1 PI:01 Pt:B	Residencial	79	
2528038VK1122H0006KE	CJ USILLOS 4 Es:1 PI:02 Pt:A	Residencial	98	
			348	Edific. 2.400
2528002VK1122H0001MZ	CL ST JUSTA 7	Residencial	273	104
			273	Edific. 2.625
2528003VK1122H0001OZ	CL ST JUSTA 5	Residencial	249	80
			249	Edific. 3.113
2528004VK1122H0001KZ	CL ST JUSTA 3	Residencial	453	114
			453	Edific. 3.974
2528005VK1122H0001RZ	CL ST JUSTA 1	Residencial	144	43
			144	Edific. 3.349
2528006VK1122H0001DZ	CL BECQUER 13 Es:1 PI:00 Pt:01	Residencial	105	
2528006VK1122H0002FX	CL BECQUER 13 Es:1 PI:01 Pt:02	Residencial	78	
2528006VK1122H0003GM	CL BECQUER 13 Es:1 PI:02 Pt:03	Residencial	78	76
			261	Edific. 3.434
2528009VK1122H0001JZ	CL BECQUER 7	Residencial	762	284
			762	Edific. 2.683
2528010VK1122H0001XZ	CL BECQUER 3	Residencial	498	183
			498	Edific. 2.721
2528012VK1122H0001JZ	CJ SAN GINES 2	Residencial	285	99
			285	Edific. 2.879
2528013VK1122H0001EZ	CJ SAN GINES 4	Residencial	192	86
			192	Edific. 2.233
2528014VK1122H0001SZ	CJ SAN GINES 6	Residencial	880	348
			880	Edific. 2.529
2528016VK1122H0001UZ	CJ SAN GINES 16	Residencial	326	133
			326	Edific. 2.451

2528032VK1122H0001TZ	CL PLATA 6 Es:1 Pl:00 Pt:A	Residencial	349	
2528032VK1122H0002YX	CL PLATA 6 Es:1 Pl:01 Pt:A	Residencial	134	
2528032VK1122H0003UM	CL PLATA 6 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	172	317
2528032VK1122H0004IQ	CL PLATA 6 Es:1 Pl:02 Pt:A	Residencial	71	
2528032VK1122H0005OW	CL PLATA 6 Es:1 Pl:03 Pt:B	Residencial	105	
2528032VK1122H0006PE	CL PLATA 6 Es:1 Pl:02 Pt:A1	Residencial	62	
			893	Edific. 2.817
2628602VK1122H0001HZ	CL SAL 13	Residencial	546	189
			546	Edific. 2.889
2628604VK1122H0001AZ	CL SAL 9	Residencial	100	25
			100	Edific. 4.000
2628611VK1122H0006YE	CL SAL 5 Es:1 Pl:00 Pt:01	Almacén- Estacionamiento	42	
2628611VK1122H0007UR	CL SAL 5 Es:1 Pl:01 Pt:02	Residencial	71	
2628611VK1122H0008IT	CL SAL 5 Es:1 Pl:02 Pt:03	Residencial	71	72
2628611VK1122H0009OY	CL SAL 5 Es:1 Pl:03 Pt:04	Residencial	71	
2628611VK1122H0010UR	CL SAL 5 Es:1 Pl:04 Pt:05	Residencial	70	
			325	Edific. 4.514
2628607VK1122H0001GZ	CL BECQUER 4	Residencial	366	105
			366	Edific. 3.486
2628609VK1122H0001PZ	CL BECQUER 6	Residencial	664	177
			664	Edific. 3.751
2629006VK1122H0001PZ	CJ MENORES 2	Residencial	558	300
			558	Edific. 1.860
2629009VK1122H0001FZ	CJ MENORES 6	Residencial	222	78
			222	Edific. 2.846
2629012VK1122H0002GX	CJ MENORES 10 Es:1 Pl:00 Pt:02	Residencial	196	191
2629012VK1122H0003HM	CJ MENORES 10 Es:1	Residencial	77	

	PI:01 Pt:03			
2629012VK1122H0004JQ	CJ MENORES 10 Es:1 PI:01 Pt:04	Residencial	89	
2629012VK1122H0005KW	CJ MENORES 10 Es:1 PI:02 Pt:05	Residencial	86	
2629012VK1122H0006LE	CJ MENORES 10 Es:1 PI:02 Pt:06	Residencial	89	
2629012VK1122H0007BR	CJ MENORES 10 Es:1 PI:00 Pt:01	Residencial	177	
			714	Edific. 3.738

2629013VK1122H0002QX	CJ MENORES 12 Es:1 PI:00 Pt:01	Residencial	104	
2629013VK1122H0003WM	CJ MENORES 12 Es:1 PI:00 Pt:02	Residencial	88	
2629013VK1122H0004EQ	CJ MENORES 12 Es:1 PI:01 Pt:03	Residencial	104	
2629013VK1122H0005RW	CJ MENORES 12 Es:1 PI:01 Pt:04	Residencial	97	259
2629013VK1122H0006TE	CJ MENORES 12 Es:1 PI:02 Pt:05	Residencial	78	
2629013VK1122H0007YR	CJ MENORES 12 Es:1 PI:02 Pt:06	Residencial	98	
2629013VK1122H0008UT	CJ MENORES 12 Es:1 PI:-1 Pt:01	Almacén- Estacionamiento	147	
			716	Edific. 2.764

2629018VK1122H0001XZ	CL ALFILERITOS 4 Es:1 PI:00 Pt:01	Residencial	260	125
2629018VK1122H0002MX	CL ALFILERITOS 4 Es:2 PI:02 Pt:01	Residencial	80	
			340	Edific. 2.720

2629019VK1122H0001IZ	CL ALFILERITOS 8	Residencial	480	168
			480	Edific. 2.857

2629020VK1122H0001DZ	CL ALFILERITOS 10 Es:1 PI:00 Pt:A	Residencial	45	
2629020VK1122H0002FX	CL ALFILERITOS 10 Es:1 PI:00 Pt:B	Residencial	46	112
2629020VK1122H0003GM	CL ALFILERITOS 10 Es:1 PI:01 Pt:C	Residencial	95	
2629020VK1122H0004HQ	CL ALFILERITOS 10 Es:1 PI:01 Pt:D	Residencial	97	
			283	Edific. 2.527

2629021VK1122H0001XZ	CL ALFILERITOS 12 Es:1 PI:00 Pt:01	Residencial	52	57
2629021VK1122H0002MX	CL ALFILERITOS 12 Es:1 PI:01 Pt:01	Residencial	59	

2629021VK1122H0003QM	CL ALFILERITOS 12 Es:1 PI:02 Pt:01	Residencial	51	
			162	Edific. 2.842
2629022VK1122H0002OX	CL ALFILERITOS 14 Es:1 PI:00 Pt:02	Residencial	126	
2629022VK1122H0003PM	CL ALFILERITOS 14 Es:1 PI:01 Pt:03	Residencial	139	
2629022VK1122H0004AQ	CL ALFILERITOS 14 Es:1 PI:01 Pt:04	Residencial	103	228
2629022VK1122H0005SW	CL ALFILERITOS 14 Es:1 PI:02 Pt:05	Residencial	120	
2629022VK1122H0006DE	CL ALFILERITOS 14 Es:1 PI:02 Pt:06	Residencial	106	
2629022VK1122H0007FR	CL ALFILERITOS 14 Es:1 PI:00 Pt:01	Residencial	97	
			691	Edific. 3.031
2629023VK1122H0001JZ	CL ALFILERITOS 16	Residencial	498	210
			498	Edific. 2.371
2629025VK1122H0001SZ	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:00 Pt:01	Almacén- Estacionamiento	113	
2629025VK1122H0002DX	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:01 Pt:A	Residencial	50	
2629025VK1122H0003FM	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:01 Pt:B	Residencial	52	
2629025VK1122H0004GQ	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:02 Pt:A	Residencial	62	228
2629025VK1122H0005HW	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:02 Pt:B	Residencial	58	
2629025VK1122H0006JE	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:EN Pt:A	Residencial	80	
2629025VK1122H0007KR	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:03 Pt:A	Residencial	44	
2629025VK1122H0008LT	CL ALFILERITOS 20 Es:1 PI:04 Pt:B	Residencial	44	
			503	Edific. 2.206
2629027VK1122H0001UZ	CT AGUSTIN MORETO 4	Residencial	243	77
			243	Edific. 3.156
2629010VK1122H0001LZ	CT AGUSTIN MORETO 6	Residencial	341	128
			341	Edific. 2.664

Edificabilidad media 3.014 m²/m²

VALORACIÓN DE CESIONES POR 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, y ante la clara imposibilidad de hacerlo ya que el ámbito es el propio edificio, que se encuentra ya construido, 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, tal y como se ha justificado anteriormente, son las siguientes:

Aprovechamiento no privativo: **43,07 m²c**

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. En el caso de vivienda plurifamiliar el coeficiente de ponderación es 1,35, como se ha visto anteriormente.

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:

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

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

Aprovechamiento no privativo: $43,07 \text{ m}^2 \times 370,64 \text{ €/m}^2 = 15.963,46 \text{ €}$

----- quince mil novecientos sesenta y tres euros con cuarenta y seis céntimos -----

ANEXO II. ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA
USO RESIDENCIAL.

MEMORIA

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PARA EL NUEVO USO

El proyecto pretende la adaptación del edificio para su uso residencial, conservando íntegramente el exterior. Se plantea una rehabilitación de lo construido para ejecutar cuatro viviendas, dos en planta primera y dos en planta segunda, con zonas comunes o cualquier uso compatible en planta baja, conforme a lo descrito a continuación.

Esta actuación es una propuesta teórica y no condiciona el producto inmobiliario final que se llevaría a cabo en el proyecto de ejecución, ya que está sujeto a cambios para futuras propuestas que pudieran surgir, siempre cumpliendo la normativa vigente. Por ejemplo para este uso residencial podrían hacerse un máximo de 8 viviendas según la edificabilidad del inmueble sobre rasante (612 m²) y la densidad de viviendas permitida, atendiendo al artículo 2.15 del PECHT:

Artículo 2.15.- Coeficientes de edificabilidad

1. La edificabilidad de cada parcela del Casco Histórico se determina en función del número de plantas y la ocupación máxima establecida para cada una de ellas. La edificabilidad resultante se vincula a una densidad de viviendas homogénea.

...

*7. La **densidad de viviendas** permitida en cada parcela será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de ochenta (80) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.*

La superficie que se debe considerar a estos efectos será la superficie construida residencial sobre rasante, que se haya contabilizado en el inmueble.

Tanto la envolvente como la estructura están en muy buenas condiciones, con lo que la reforma consistirá en la intervención en las particiones interiores, instalaciones y acabados para adaptarlo al nuevo uso residencial.

Fruto de la rehabilitación realizada en el año 1989, la distribución interior responde a la adaptación para un uso administrativo, con zonas de oficina para trabajo en abierto, despachos cerrados, zonas de instalaciones de telecomunicaciones para las antenas de telefonía y baños en cada planta.

El edificio alojó la sede de TELEFÓNICA, renovándose a lo largo de los años debido a la evolución de las líneas telefónicas tal y como se ha descrito en la memoria histórica y la memoria justificativa.

En la planta baja, con acceso desde el nivel de calle, se encuentra un prototipo de patio de casona toledana del siglo XVII enmarcado por un gran arco en la entrada y con varios elementos con valor como son los pies derecho y barandilla de madera de la galería de la planta primera y la fuente central de mármol y granito con un mosaico de piedras en el

suelo. Este patio está cubierto en la planta segunda mediante una claraboya con vidrieras de colores con motivo del escudo de la ciudad.

La comunicación vertical se realiza a través de una escalera de dos tramos, no existiendo ascensor en el edificio, por lo que sería un punto a tratar en este anteproyecto, ya que el nuevo edificio residencial tendría que ser accesible.

El edificio conserva la estructura de huecos, siendo su fachada norte (Calle de la Plata) la más representativa al contener la portada clasicista de granito con un blasón entre triglifos y metopas y dos medias columnas toscanas, además de una cuidada rejería historicista en las ventanas de la planta inferior entre un zócalo de granito y mampostería encintada con ladrillo visto.

La propuesta pretende eliminar toda la tabiquería existente para rehacerla y adaptarla al nuevo uso del edificio, desde el punto de vista funcional y normativo. Es importante indicar que se dejará, en la planta baja, una zona totalmente independiente que seguirá albergando el uso anterior con toda la instalación de antenas de telefonía, como ya se ha explicado en la memoria justificativa. Esta quedará separada del patio interior y por tanto del nuevo uso residencial ya que el portón de madera que separa esa zona permanecerá cerrado permanentemente, y a esta se accederá por la puerta secundaria en la fachada trasera por el Callejón de los Husillos. Además tras este PERIM se realizará la división horizontal de ambos usos. La parte restante de la planta baja albergará un espacio único para usos comunitarios en esta propuesta teórica, pero podrá proponerse cualquier otro uso compatible definido en el apartado correspondiente de este PERIM. En las plantas primera y segunda existirán unos patinillos de instalaciones pertenecientes a las canalizaciones de telecomunicaciones de Telefónica, que suben a cubierta (indicados con color y acotados en los planos de la reforma a realizar).

En esta propuesta, las plantas primera y segunda albergarán las viviendas. Dos viviendas en planta primera que tienen acceso mediante el corredor superior del patio interior y dos viviendas en planta segunda con superficies indicadas en los planos del anteproyecto. Además en esta última planta existe un patio secundario cubierto con pavés para iluminarlo y que alberga la claraboya que ilumina el patio en planta baja.

La sala en planta sótano seguirá albergando zona de instalaciones y adaptadas al nuevo uso residencial.

La comunicación vertical se confía a los elementos existentes. La escalera no sufrirá modificación más a allá de pequeñas adaptaciones a normativa vigente.

El edificio no cuenta, como se ha dicho, con un ascensor, por lo que habría que implantarlo para el uso flexible y accesible de las plantas.

Para ello, se propone incluir el hueco en la zona suroeste del edificio con el resultado de un ascensor accesible integrado en el mismo. La intervención no afecta a la fachada del edificio ni el resultado es visible desde el exterior. La apertura de los huecos del forjado se realizaría siguiendo criterios arqueológicos y afectaría exclusivamente a la terraza que existe en la planta cubierta. El aumento de edificabilidad que pueda producir se compensa con la apertura de los huecos para la instalación por lo que se considera que no varía.

La afección de la intervención se limita a la cubierta, concretamente a la terraza del tercer piso. Allí se ubicará el casetón del nuevo ascensor, con una superficie inferior a 9 m² y no visible desde el exterior. Esta superficie es aproximada, teniéndose que adaptar la misma al proyecto concreto que se lleve a cabo.

Superficie construida en terraza de planta tercera por casetón de nuevo ascensor: 8,76 m²

Apertura de huecos (> 1 m²) a descontar de superficie construida: 4.26 m² x 3= 12,78 m²

Se considera que no se produce alteración en la superficie construida

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

La intervención en el exterior será mínima, considerando limpieza de las fábricas, reparación muy puntual de revocos y la consolidación, si fuera necesario, de elementos ornamentales. Se prevé el cambio de carpinterías ya que son de madera, antiguas y por lo tanto no son eficientes.

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

La cubierta inclinada actual no se verá modificada.

La intervención no afecta a la envolvente exterior, adaptando las dependencias de las viviendas a los huecos ya existentes en la fachada.

Con carácter general, las nuevas instalaciones sustituyen a las existentes y se disponen en el mismo esquema: unidades exteriores en patio de planta segunda y canalización por falso techo. Esquema compatible con las dimensiones de las plantas.

La propuesta no altera la estructura general del edificio ni su imagen.



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

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

Se seguirán criterios para potenciar la iluminación natural y recuperación del carácter del edificio gracias al nuevo uso otorgado.

CUADRO DE SUPERFICIES

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

PLANTA	SUP. CONSTRUIDA ACTUAL (m ²)		SUP. CONSTRUIDA RESULTANTE (m ²)	
	Bajo rasante	Sobre rasante	Bajo rasante	Sobre rasante
Sótano	54.00		54.00	
Baja		172.00		172.00
Primera		206.00		206.00
Segunda		222.00		222.00
Cubierta		12.00		12.00
Sup. Computable		612.00		612.00
TOTAL	667.00 m ²		667.00 m ²	

Por lo que la superficie sobre rasante a considerar para el nuevo uso residencial será **612 m²** y bajo rasante **54.00 m²**.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La inversión para el cambio de uso del edificio se estima en torno a 429.200,00 €

NIVEL	SUP. CONST	Nº VIV.	COSTE/m ²	COSTE TOTAL
SOT -1	54 m ²	0	300.00 €	16.200.00 €
P. BAJA	172 m ²	0	500.00 €	86.000.00 €
P. 1	206 m ²	2	750.00 €	154.500.00 €
P. 2	222 m ²	2	750.00 €	166.500.00 €
P. 3	12 m ²	0	500.00 €	6.000.00 €
				429.200.00 €

Los precios de coste de construcción varían teniendo en cuenta el tipo de estancia que hay en cada planta, diferenciando entre sótano, viviendas y zonas comunes y ajustándose a la obra necesaria a realizar según el estado de conservación del inmueble. Estos están definidos según el precio de construcción medio actual para reformas en edificios de similares características en el Casco Histórico de Toledo.

A esta cantidad habría que añadir los beneficios del constructor, los tributos que gravan la construcción y gastos generales, gastos técnicos, notaría, registro y los gastos de comercialización, los cuales serían en torno a un 30%.

Por otro lado, el valor actual del inmueble podemos considerarlo en torno a 300.000,00 € teniendo en cuenta que actualmente es un equipamiento privado en desuso, con un estado de conservación a valorar para realizar las obras pertinentes para la adaptación al nuevo uso, lo que motiva la elaboración de este PERIM. Además para el total de la inversión

hay que considerar la monetización de las cesiones de este Plan Especial, que asciende a 133.325,06 €

Por lo tanto el coste total de la inversión será:

$$429.200 \text{ €} + 300.000 \text{ €} + 133.325,06 \text{ €} = \boxed{862.525,06 \text{ €}}$$

El plazo de amortización del edificio será de 10 años.

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

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

La inversión para el cambio de uso del edificio se valora, como se ha dicho en 862.525,06 €.

Dada las características y el continuo desarrollo residencial en el Casco Histórico, se establece la amortización en un periodo de 10 años, algo que asegura su viabilidad con un margen comercial suficiente.

Coeficiente de ponderación: $100 / 10 \text{ años} = 10 \%$

Por otro lado, para calcular el valor de venta de las viviendas resultantes de la propuesta, se han manejado ofertas de edificios de similares características, o equiparables, en el Casco de Toledo y áreas próximas en un periodo de agosto a septiembre de 2024 a través de un portal de venta en internet.

De las ofertas existentes se ha intentado homogenizar las utilizadas para el estudio, descartando superficies muy elevadas o muy reducidas y procurando equiparar, en la medida de lo posible, situación y características geométricas. A continuación se muestran las ofertas consideradas. El coeficiente de homogeneización corrige cada caso en función de las características individuales para poder comparar finalmente las ofertas y calcular una media de mercado.

EDIFICIO	USO	SUPERFICIE	VALOR TOTAL	€/m ²	PORTAL	COEF. HOMOGEN.	VALOR HOMOGEN. €/m ²
1	Residencial	123 m ²	395.000 €	3.211.38	Idealista	1.05	3.371,95
2	Residencial	87 m ²	179.900 €	2.067.82	Idealista	1.4	2.894,94
3	Residencial	64 m ²	181.000 €	2.828.13	Idealista	1.1	3.110,94
4	Residencial	80 m ²	260.000 €	3.250.00	Idealista	0.9	2.925,00
5	Residencial	65 m ²	138.000 €	2.123.08	Idealista	1.4	2.972,31
6	Residencial	154 m ²	419.000 €	2.720.78	Fotocasa	1.1	2.992,86

2.700,20

Valor medio $\boxed{3.044,67 \text{ €/m}^2}$

Teniendo en cuenta este dato, se ha considerado un módulo de venta de las viviendas resultantes a partir de 3.100 €/m² e irá aumentando dependiendo de la planta donde se ubiquen y si la fachada da al Callejón de los Husillos o la Calle de la Plata que es la principal, y se considera una ubicación más privilegiada. En estos módulos de venta ya están consideradas las zonas comunes de cada planta del edificio y de planta baja.

Por eso, el resultado del total de venta del edificio será:

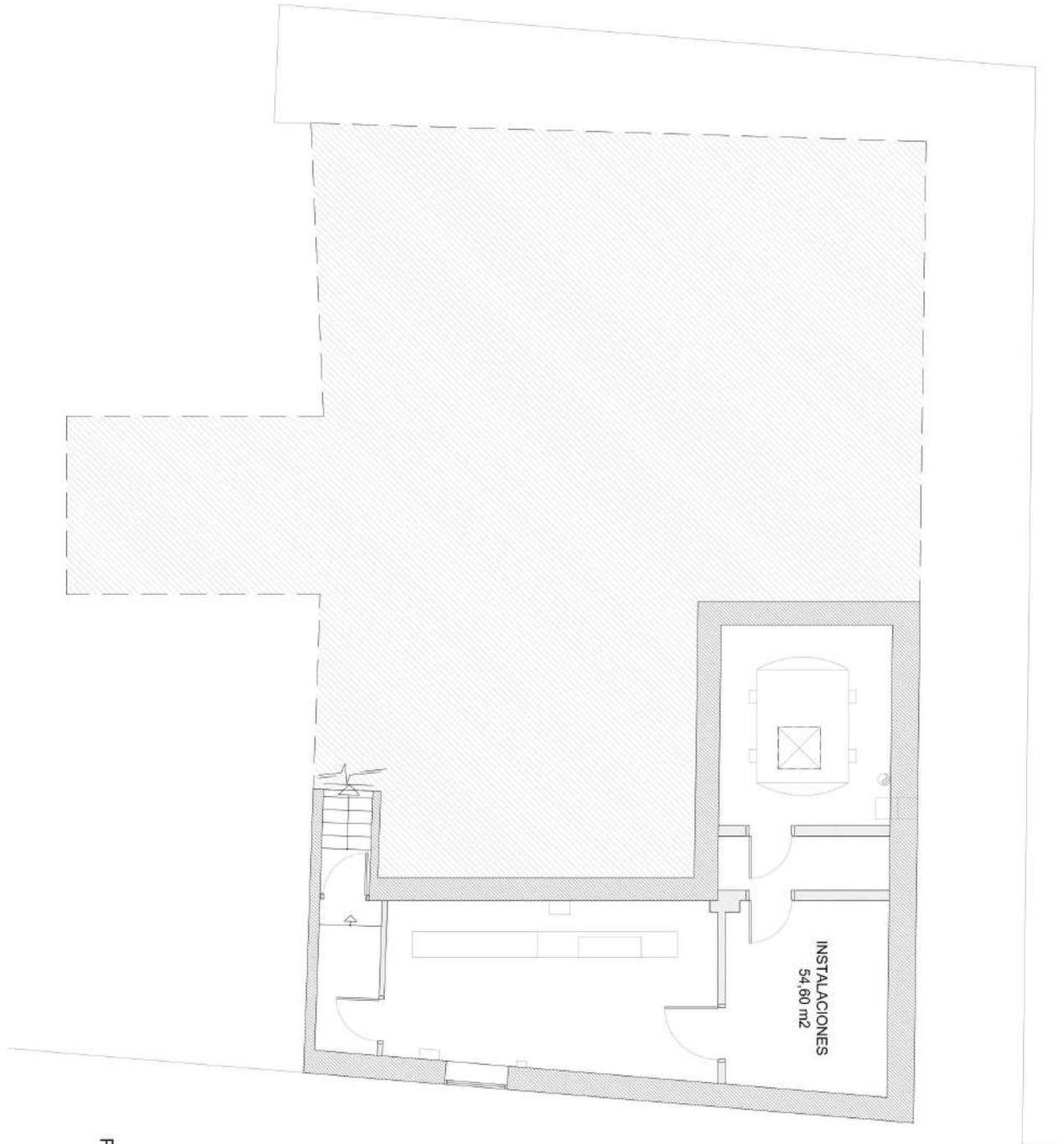
VIVIENDA	PLANTA	SUP. CONSTR.	UBICACIÓN	MÓDULO	VALOR VENTA
1	Primera	58 m ²	Cjón. Husillos	3.100 €/m ²	179.800 €
2	Primera	90 m ²	C/Plata	3.300 €/m ²	297.000 €
3	Segunda	58 m ²	Cjón. Husillos	3.500 €/m ²	203.000 €
4	Segunda	105 m ²	C/Plata	3.700 €/m ²	388.500 €

1.068.300 €

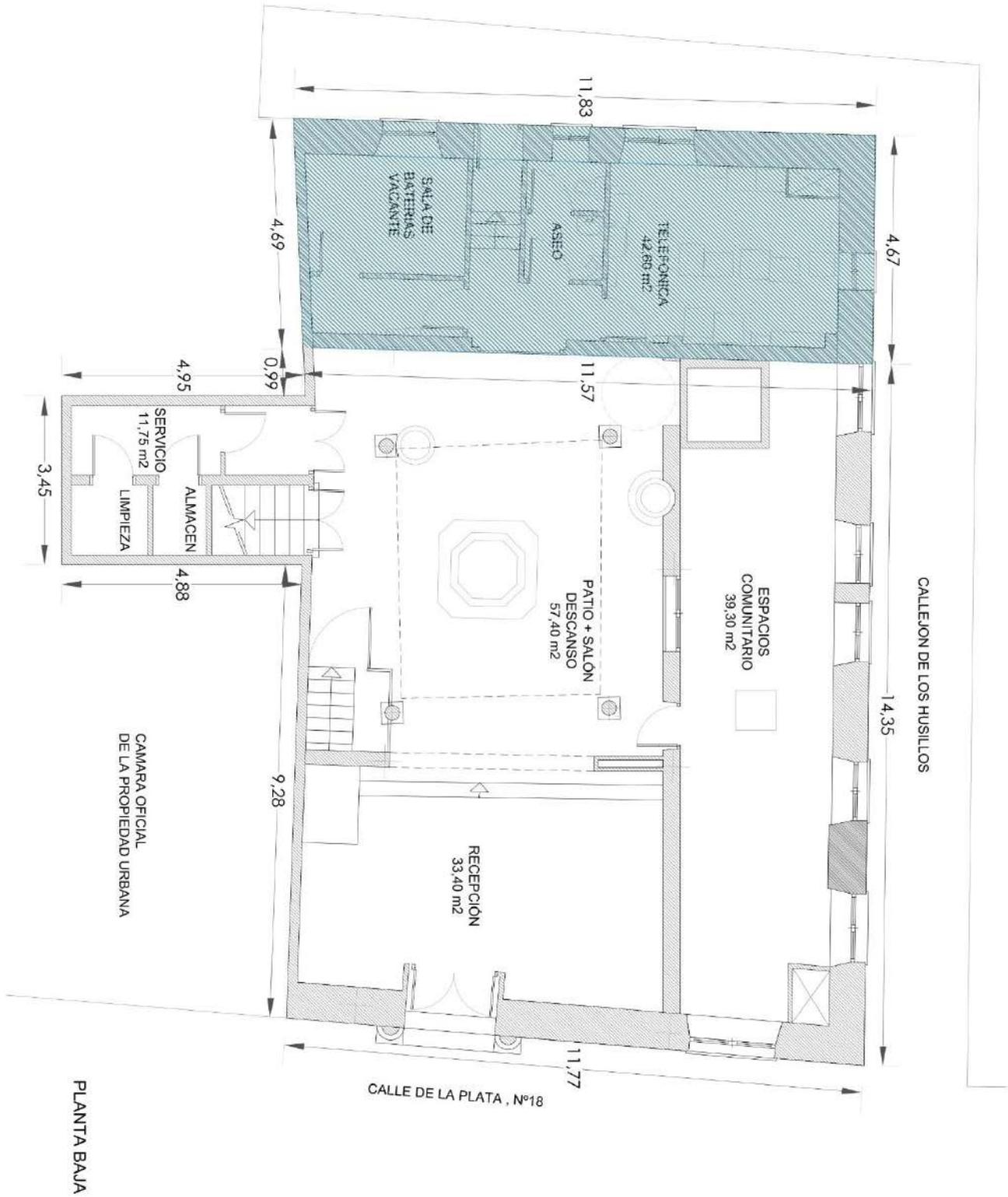
Así que se puede concluir que la actuación para el cambio de uso es viable económicamente ya que tiene cierto margen comercial.

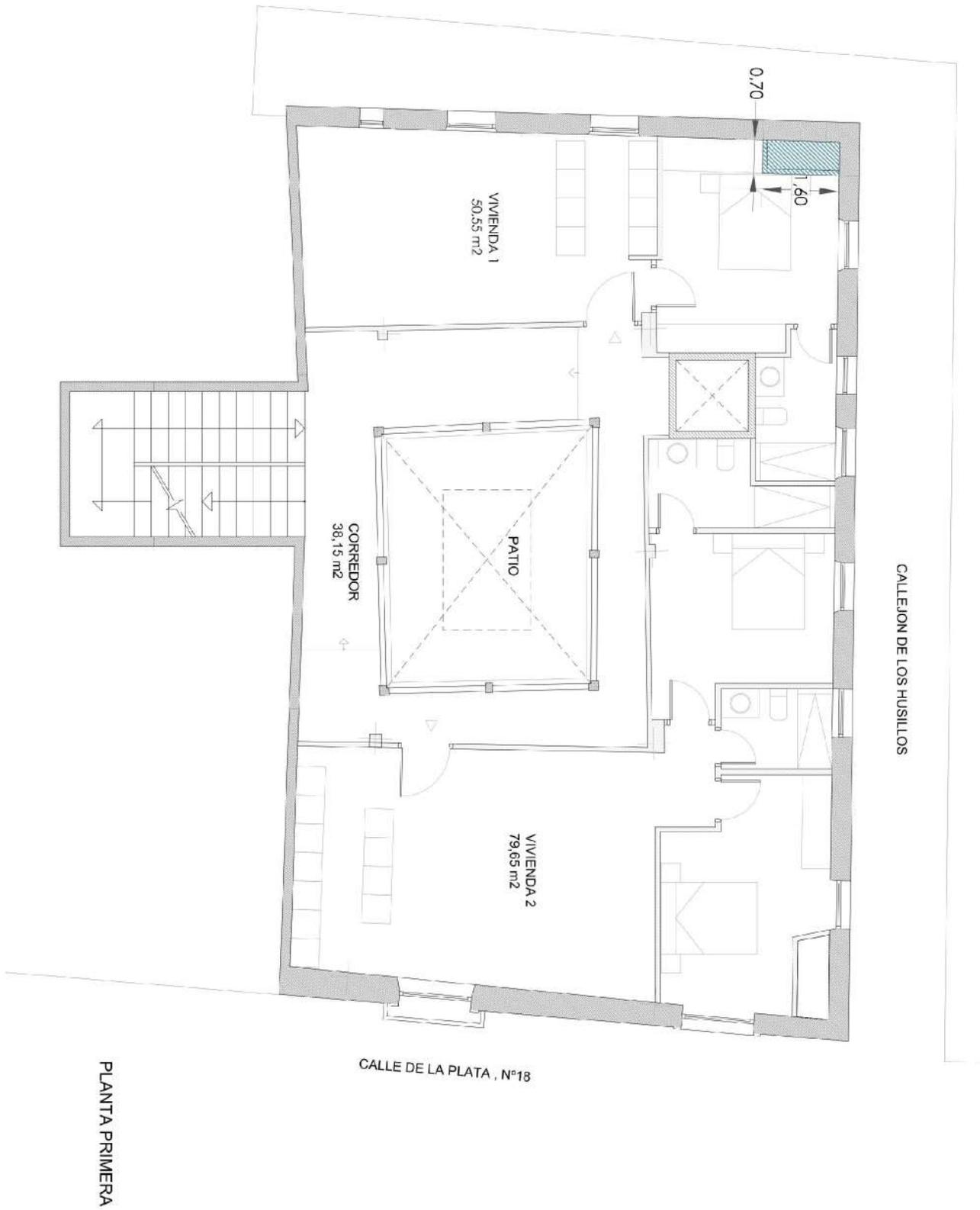
PLANOS DE LA PROPUESTA PARA USO RESIDENCIAL

PLANTAS

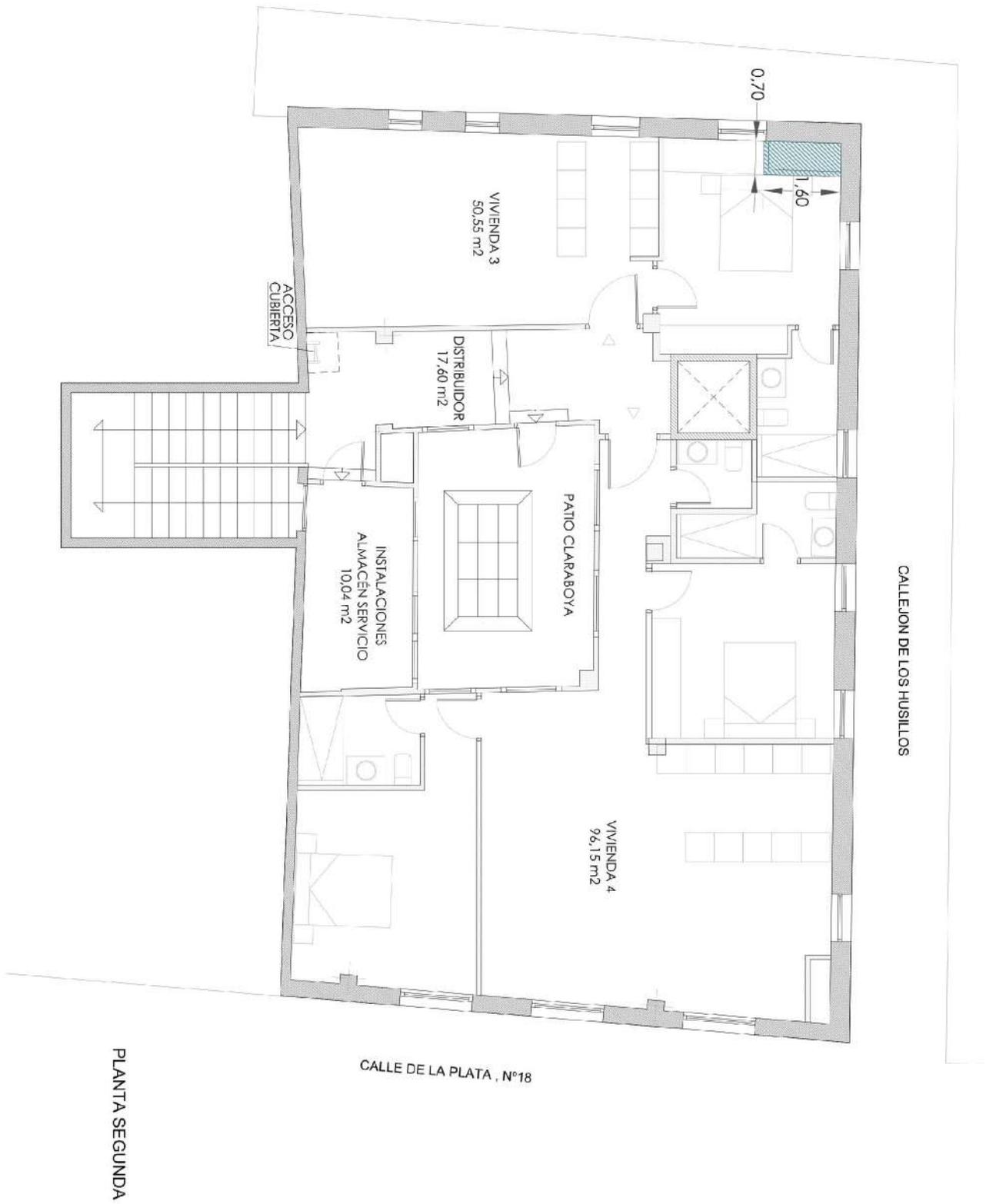


PLANTA SOTANO





PLANTA PRIMERA





ALZADOS





SECCIÓN (Ubicación casetón ascensor)

