

# AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 32 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO PARA REGULAR EL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

**Documento noviembre 2024**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 32 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO PARA REGULAR EL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

**ÍNDICE**

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. Iniciativa
- 1.2. Autor del trabajo
- 1.3. Objetivos y alcance
- 1.4. Antecedentes y planeamiento vigente
- 1.5. Documentación a modificar
- Anexo. Estudio Casco Histórico

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. Exposición de motivos
- 2.2. Antecedentes y marco jurídico
- 2.3. Ámbito de aplicación
- 2.4. Estructura y contenido
- 2.5. Justificación de las limitaciones y requisitos

**3. NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 320º

**ANEXO 5. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. INICIATIVA

La iniciativa para la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (en adelante PGMOU), es del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, si bien se ha contado para su promoción con la colaboración de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A., EMSVT, y el Consorcio de la Ciudad de Toledo.

### 1.2. AUTOR DEL TRABAJO

La elaboración de la presente modificación es competencia del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

### 1.3. OBJETIVOS Y ALCANCE

La presente modificación puntual se redacta con el objetivo de establecer la regulación de las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos en los diferentes ámbitos de la ciudad.

Para ello, dentro del TÍTULO TERCERO, NORMAS GENERALES DE USO, de las Normas Urbanísticas vigentes del PGMOU, CAPITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS PARA TODO TIPO DE INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS, ACTIVIDADES, COMERCIOS E INDUSTRIAS, se modifica el artículo 320 de la SECCION 7ª, relativa al uso HOTELERO, y se incluye un nuevo Anexo 5, en donde se define la nueva ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

### 1.4. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

En los últimos años se ha producido un aumento de la actividad turística en toda España, que ha sido muy acusada en todas las ciudades, y entre estas, hay que señalar las ciudades Patrimonio de la Humanidad, por los valores históricos y culturales con que cuentan, siendo Toledo una de las más destacadas entre ellas.

Dentro de este proceso, se ha incrementado el número de pernoctaciones en la ciudad. En la última década, Toledo ha aumentado considerablemente el número de plazas hoteleras con nuevos establecimientos dentro del Casco Histórico y en los barrios del ensanche, lo que le ha dotado de una oferta elevada. Durante este tiempo estos establecimientos han visto mejorar sus instalaciones diversificando la oferta anterior, si bien, con la puesta en marcha de actividades de éxito como el parque temático histórico Puy du Fou España, la demanda existente es muy superior a las plazas hoteleras disponibles.

Todo ello ligado al **aumento del turismo en el conjunto monumental, en parte impulsado por la aparición de vuelos de bajos costes, la masificación turística** y un nuevo medio de ocupación turística, surgido principalmente por **las plataformas digitales de alquiler,**

que han empleado el alquiler de la propia vivienda, ha hecho surgir un nuevo fenómeno destinado a un consumo rápido y directo que va extendiéndose por los barrios de la ciudad, en especial en el Casco Histórico. El origen se produce con la aparición de plataformas de comercialización a través de páginas web que permiten alquilar habitaciones en viviendas particulares, si bien la multiplicación de estas plataformas digitales, unido al cambio en las tendencias de consumo durante la crisis económica, han sido factores para su consolidación definitiva en el mercado turístico.

De esta manera aparecen a través de la contratación vía "on line" de apartamentos y viviendas turísticas como medio alternativo a los establecimientos tradicionales, con las ventajas e inconvenientes que suponen para la ciudad. Este nuevo medio de alojamiento queda enmarcado entre el uso tradicional residencial, y el uso hotelero y como un nuevo modelo de negocio. Constituye un uso urbanístico, distinto al de vivienda, que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal a terceros, a cambio de una contraprestación económica. **El carácter de actividad económica de este nuevo uso de viviendas, se hace evidente en la utilización de canales comerciales específicos para este uso con el fin de obtener la necesaria difusión y contratación, así como en la oferta de servicios propios de hostelería** como disposición de ropa limpia, vajillas menaje de cocinas o limpieza de la vivienda.

La falta de regulación de este tipo de establecimientos en la normativa urbanística, con un uso específico entre el residencial y el terciario, ha alterado parte del tejido urbano, sobre todo en aquellos barrios que, como el Casco Histórico de Toledo, son mucho más sensibles a las modificaciones rápidas de su composición interior. Este nuevo uso puede alterar, en esencia, la tipología de la casa toledana, y puede afectar a la oferta de vivienda habitual, tanto en propiedad como en alquiler, y al comercio tradicional de la ciudad, ya que está ocupando el espacio de la vivienda tradicional de particulares, sin que se encuentre regulado en una normativa clara que exija una serie de requisitos específicos para ello.

**Aunque este uso de los inmuebles fomenta la inversión en rehabilitación en el Casco Histórico, al tiempo sustrae viviendas de la función residencial, unifamiliar o plurifamiliar, que debe ser predominante, sustituyendo el uso residencial por un uso terciario de tipo extrahotelero. La falta de regulación está ocasionando problemas de carácter medioambiental y de convivencia con la población residente.**

Esta falta de adecuada regulación ha llevado al desarrollo de esta actividad sin respeto al marco urbanístico y medioambiental vigente de la ciudad, todo ello impulsado por la aparición y desarrollo de un número de agentes económicos, intermediarios, prestadores de servicios, etc, interesados económicamente en el desarrollo de estas actividades.

Por su parte, la normativa sectorial, Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, diferencia entre alojamiento hotelero y extrahotelero. Este último y, en concreto, las viviendas de uso turístico, han quedado reguladas en el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 11 de junio de 2018. El alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico se excluye de la citada normativa según se indica en su artículo 2.c).

En cuanto al planeamiento vigente en el municipio, tenemos la Modificación 28 del **Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo**, que se redacta en el año 2018

para adecuar la realidad del suelo urbano al quedar anulado el Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2007 (Orden 40/2018, de 14 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se anula la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobaba el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo, en ejecución del fallo de varias Sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 22 de marzo de 2018). Esta Modificación 28 del PGMOU de Toledo se aprueba definitivamente por Orden 197/2018, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento, con fecha de publicación en el DOCM el 28 de diciembre de 2018.

Posteriormente se ha aprobado la Modificación Puntual 30, que reajusta ciertos artículos y/o determinaciones de las normas urbanísticas que, con la anulación del Plan de Ordenación Municipal, la vuelta a la vigencia del Plan General de año 86 o las afecciones generadas por la pandemia, se habían quedado obsoletas, sin sentido de aplicación o requerían una actualización, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 13 de febrero de 2023.

Por otro lado, en el ámbito del Casco Histórico, en el PGMOU se relegan todas las determinaciones al **Plan Especial del Casco Histórico de Toledo** (en adelante PECHT), aprobado definitivamente en 1997 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 10 de marzo de 1997), que ha sido objeto de diferentes modificaciones. La última y vigente es la Modificación Puntual número 8, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 20 de septiembre de 2018 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de 11 de octubre de 2018.

## 1.5. DOCUMENTACIÓN A MODIFICAR

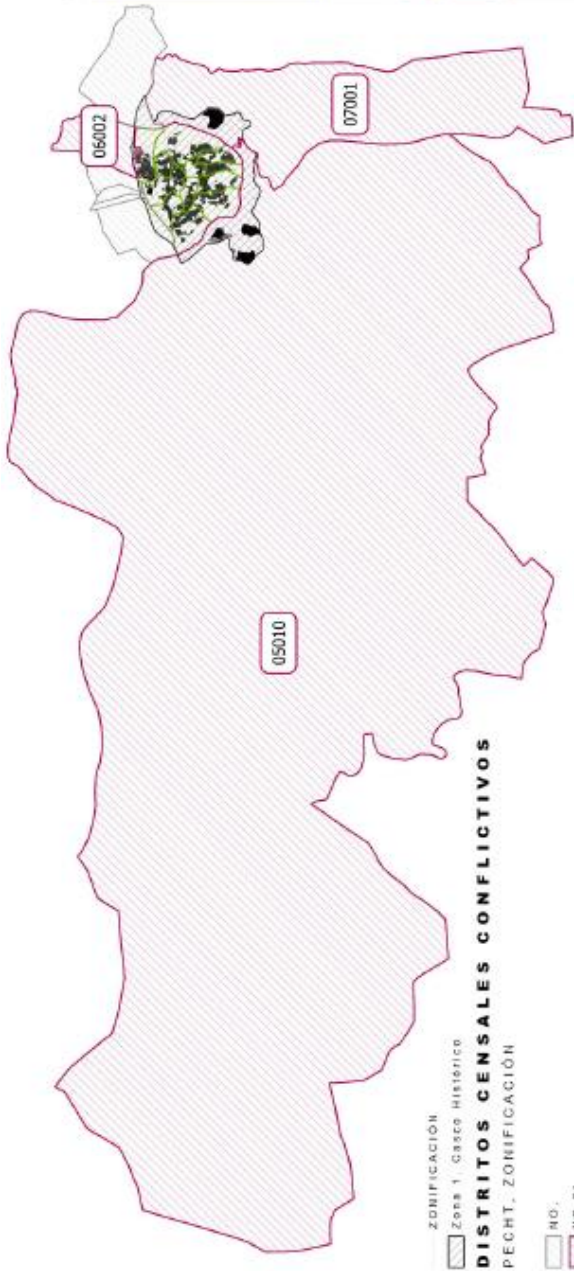
Las modificaciones afectan únicamente a las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, sin afectar a los planos vigentes.

Se modifica el artículo 320 de la SECCION 7ª, relativa al uso HOTELERO de las Normas generales de uso de las NORMAS URBANÍSTICAS, y se incluye un nuevo Anexo 5 a estas, en donde se define la nueva ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

## ANEXO. ESTUDIO CASCO HISTÓRICO

A continuación, se incorpora la documentación de estudio realizado por los Servicios Técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo en el Casco Histórico, para analizar la situación actual en los diferentes distritos censales delimitados en el casco, en relación con los datos catastrales.





CDIS	CSEC	PECHT	ZONIFICACIÓN	SUPERF_M2
01	001	SI		265231
01	002	SI		55616
02	001	SI		57327
02	002	SI		58769
02	003	SI		85274
03	001	SI		112550
03	002	SI		170771
03	003	SI		184385
04	001	SI		67976
04	002	SI		147526
04	004	SI		81249
05	001	NO		187068
05	002	NO		85415
05	003	NO		43437
05	010	NO	SI	483430
06	001	SI		58737800
06	002	NO	SI	158758
06	001	NO	SI	519186
07	001	NO	SI	4774127
07	008	NO		944886

**DISTRITOS CENSALES CONFLICTIVOS:**

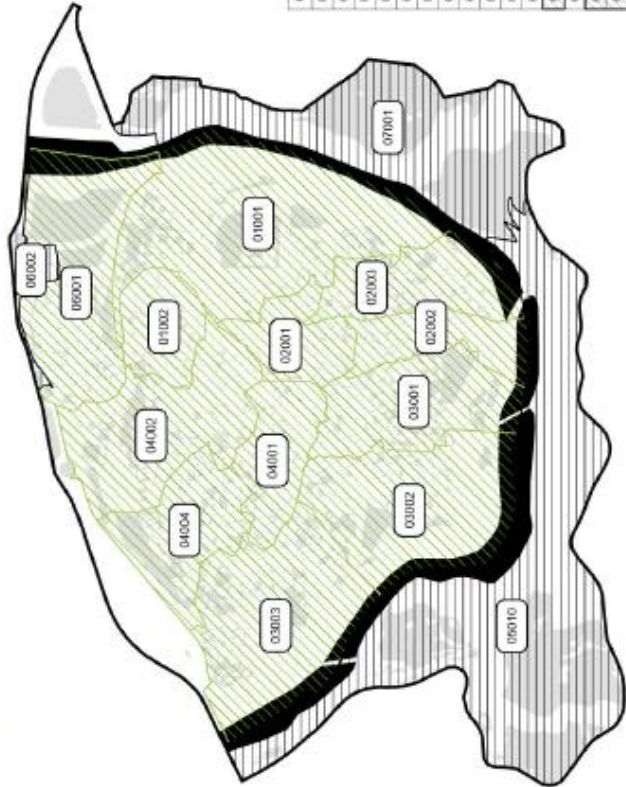
Los distritos 06-002, 05-010 y 07-001 no se encuentran completamente dentro del ámbito del PECHT, pero si contienen superficie afectada por el plano de zonificación, es decir, parte de la superficie que abarcan queda afectada por la normativa del ANEXO 5, pero no en su totalidad.

**SOLUCIÓN:**

Para calcular los índices de saturación en estos tres distritos con los datos de número de VUT y AT aportados por la EMV, se considerará el trozo de superficie del distrito que quede dentro del ámbito del PECHT. Se hará un recuento del número de viviendas (según los datos del catastro) en ese trozo de distrito, así como el recuento de VUT y AT según los datos aportados por la EMV.

**DISTRITOS CENSALES PECHT**

- Completamente dentro del ámbito del PECHT
- Trozo del distrito dentro del PECHT



CDIS	CSEC	VUT_AT	VIVIENDAS	SUPERF_M2
01	001	38	707	265231
01	002	56	538	55616
02	001	48	498	57327
02	002	36	440	58769
02	003	23	422	85274
03	001	32	544	112550
03	002	21	483	170771
03	003	21	521	184385
04	001	32	438	67976
04	002	69	781	147526
04	004	23	373	81249
05	010	0	54	483430
06	001	18	595	158758
06	002	2	66	21172
07	001	0	4	258056

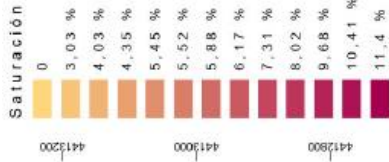
**MODIFICACION 32. ANEXO**

DISTRITOS CONFLICTIVOS

PLANO	ESCALA	FECHA
	1:58.559	16/02/2023 16:06



AYUNTAMIENTO DE  
**TOLEDO**

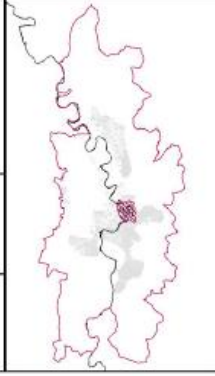
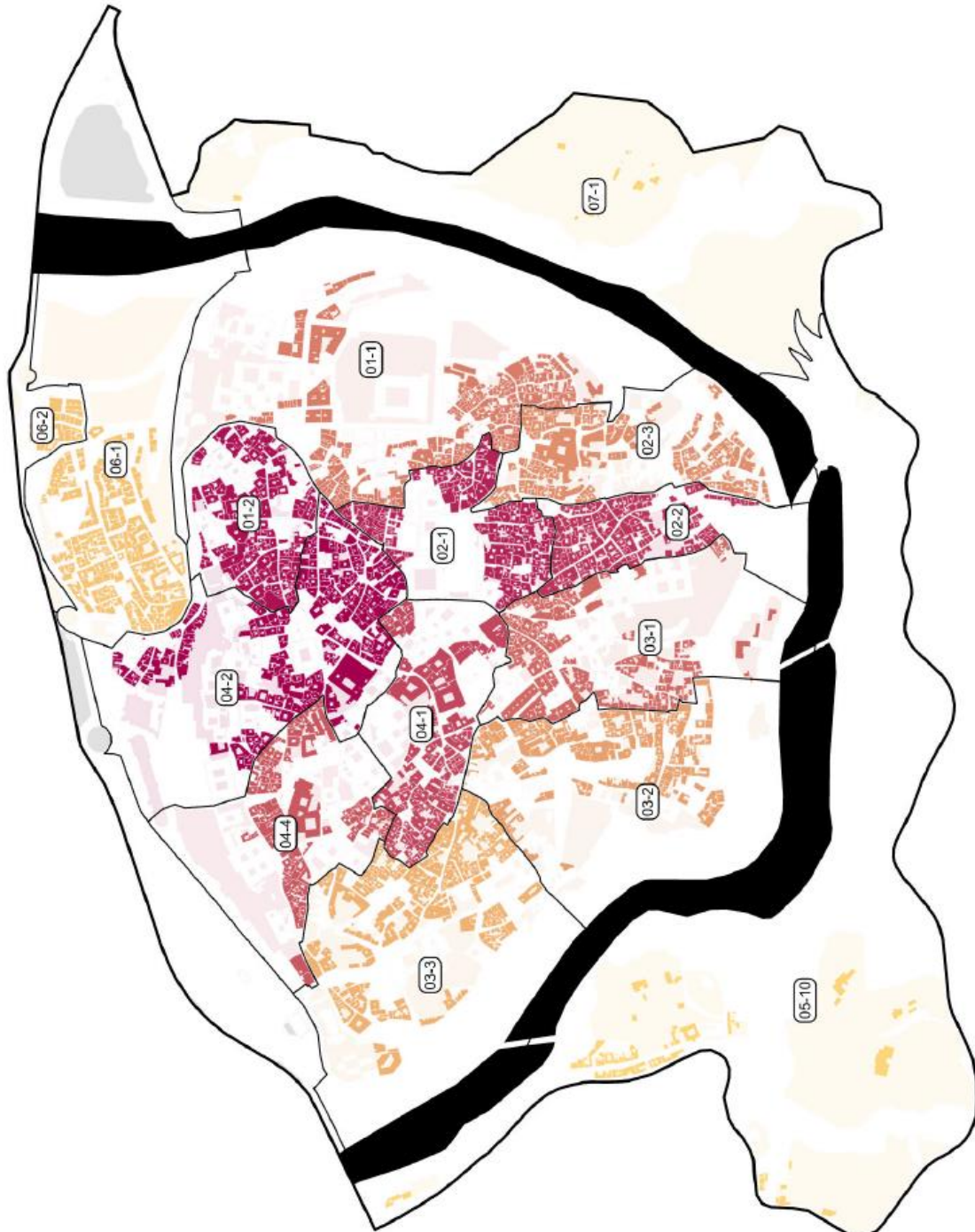


CDIS	SEC	VIV	VUTS	Saturación
01	001	707	39	5,52
01	002	538	56	10,41
02	001	496	48	9,68
02	002	449	36	8,02
02	003	422	23	5,45
03	001	544	32	5,88
03	002	483	21	4,35
03	003	521	21	4,03
04	001	438	32	7,31
04	002	781	89	11,4
04	004	373	23	6,17
05	010	54	0	0
06	001	595	18	3,03
06	002	66	2	3,03
07	001	4	0	0

**MODIFICACIÓN 32. ANEXO**

INDICES DE SATURACIÓN

PLANO	ESCALA	FECHA
P1	1:7.000	13/02/2023 8:25



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta modificación puntual con la inclusión de la nueva ordenanza, en consecuencia, se desarrolla para reajustar y completar estos usos urbanísticos y su regulación y tiene por objeto el incremento de la seguridad jurídica, contribuyendo a una más clara y precisa determinación del régimen de regulación para las viviendas de uso turístico y los apartamentos turísticos en el municipio de Toledo, sin afectar a ninguna determinación propia al planeamiento urbanístico, ya que no establece ningún criterio al respecto de la clasificación, calificación del suelo o determinaciones de la ordenación estructural propias del planeamiento.

Lo que se pretende es permitir un ámbito de desarrollo de esta actividad más equilibrado en lo que respecta a determinadas zonas de la ciudad, respetando los diversos intereses en relación con la protección del medio ambiente, el derecho al descanso de los vecinos, la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de vivienda en los términos establecidos en la ordenación urbanística, el interés en la dinamización económica y social del conjunto de la ciudad, evitando los procesos de gentrificación en determinadas áreas.

El núcleo esencial de la regulación municipal contenida en la Ordenanza viene constituido, por un lado, por las condiciones del emplazamiento del uso urbanístico de vivienda o apartamento turístico en las edificaciones residenciales y, en segundo lugar, por la zonificación de la ciudad. Respecto a lo primero, las condiciones del emplazamiento del uso urbanístico de vivienda turística en las edificaciones residenciales, la Ordenanza ha tratado de complementar las determinaciones contenidas en las normas de uso del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Los efectos de estos aspectos se ven incrementados en el Casco Histórico de Toledo como el ámbito urbano de la ciudad con mayor debilidad para perder usos residenciales tradicionales y estables por otros estacionales, lo que supone una elevada tendencia a la terciarización. Además, la pérdida existente de la funcionalidad en los grandes contenedores acrecienta este riesgo de pérdida del carácter básicamente residencial del centro histórico de Toledo, por lo que se limitará su implantación para fomentar la rehabilitación y construcción de viviendas residenciales y la ubicación de comercio de barrio en las plantas bajas de algunas zonas del casco.

### 2.2. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

La Constitución Española en los artículos 45 y 46 del capítulo tercero, establece el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para la persona, así como el deber de conservarlo y el correspondiente mandato a los Poderes Públicos para garantizar la conservación y el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España.

Las competencias municipales quedan descritas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuyo artículo 25, tras la aprobación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, establece competencias en materia de urbanismo, entendiendo este como *planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y*



*gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación, así como en medio ambiente urbano y en particular, relativo a parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.*

En cuanto a la Modificación Puntual propuesta, se observa que se basa en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, no se ven alterados los fines y objetivos del planeamiento vigente, justificándose en el interés público en el que se tiene que basar cualquier decisión en materia de planeamiento y, al tratarse de una innovación de planeamiento, se cumple el artículo 39 del TRLOTAU, que define el régimen de la innovación establecida por los Planes. Esta modificación, que afecta a determinaciones de la ordenación detallada, debe someterse al procedimiento establecido en el artículo 37 del TRLOTAU para su aprobación.

Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística están regulados en el TRLOTAU, que en su artículo 16 regula las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización. A este respecto establece las siguientes disposiciones con respecto a las Ordenanzas Municipales de Edificación:

*1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:*

*a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.*

*b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.*

Asimismo, este aspecto se reitera textualmente en el apartado 1 del artículo 97 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), disponiéndose en el punto 3 de este mismo artículo:

*3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización complementarán la ordenación urbanística respetando las previsiones del planeamiento y regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las mismas.*

Se propone, por tanto, la modificación puntual de las NNUU del PGMOU, para la incorporación de la regulación específica de las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos, a través de una ordenanza reguladora.

Para ello se ha tenido en cuenta en todo momento la legislación en materia de accesibilidad y, en especial, la siguiente:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (publicada en DOCM 24.06.1994).

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (publicado en DOCM 05.12.1997).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (publicada en BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (publicada en DOCM 02.12.2014).
- Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (publicada en DOCM 11.06.2018).

La ordenanza municipal se tramita dentro de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, como determinación de la ordenación detallada, por lo que se atenderá a las reglas establecidas en el TrLOTAU y en su Reglamento de Planeamiento.

### 2.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza es de aplicación en la totalidad del ámbito del municipio de Toledo. No obstante, en la misma se describen dos zonas en las que existen diferencias en cuanto a algunas de las determinaciones de aplicación y limitaciones de implantación de uso, diferenciando el Casco Histórico del resto de la ciudad.

### 2.4. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

La modificación se estructura en dos partes:

**PRIMERA.-** Por un lado, en la incorporación de un nuevo párrafo (en azul) en el:

#### **TÍTULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE USO;**

#### **CAPITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS PARA TODO TIPO DE INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS, ACTIVIDADES, COMERCIOS E INDUSTRIAS**

#### **SECCION 7ª. HOTELERO**

##### **Artículo 320º.-** Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc...

Las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos en la ciudad se disponen en una nueva ordenanza reguladora de este uso, denominado extrahotelero, que se incluye como ANEXO 5 de estas Normas Urbanísticas.

**SEGUNDA.-** La segunda parte es la incorporación de un nuevo ANEXO 5, con la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS, que se compone de 14 artículos, una disposición adicional, una transitoria y otra final.

## 2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS LIMITACIONES Y REQUISITOS

Las limitaciones que la ordenanza establece para la implantación de este uso en la zona de Casco Histórico vienen justificadas, en primer lugar, por los propios principios de desarrollo territorial y urbano sostenible dispuestos en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En concreto, en su letra g) del punto 3, en el que se indica que el tejido urbano debe integrarse con cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir con el equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Por otro lado, el derecho constitucional a la vivienda, reconocido en el artículo 47 de la CE, obliga a los poderes públicos a hacer efectivo ese derecho regulando el uso del suelo acorde al interés general, evitando la especulación y ampara las medidas tendentes a la protección del uso residencial – el que satisface la necesidad de vivienda habitual y permanente- frente otros usos que lo desnaturalicen en perjuicio de los residentes, ya que, tal y como establece el citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.*

Por lo tanto, la regulación urbanística debe evitar la proliferación descontrolada de aquellos usos de la vivienda que la alejen de su función residencial como es el caso de las orientadas al uso turístico, como una medida más que preserve el mantenimiento de población residente en zonas turísticas.

En la zona de Casco Histórico se disponen en la ordenanza dos tipos de limitaciones:

La primera, de ubicación dentro de las edificaciones, limitando estos establecimientos a las plantas baja y primera de los inmuebles, con la finalidad de que las plantas superiores se destinen a viviendas tradicionales, de larga estancia, de modo que las rehabilitaciones de edificios completos conlleven, además del uso extrahotelero, el uso residencial, ampliando la oferta actualmente existente para posibles nuevos residentes. Además, en las zonas comerciales del Casco Histórico, recogidas en el plano de zonificación del Plan Especial, también se prohíbe su implantación en las plantas bajas de los inmuebles, con el objetivo de evitar la pérdida de locales de uso comercial que den servicio de barrio a los residentes, y el incremento de los precios de estos locales.

Esta limitación, una vez sometida la Modificación puntual a información pública y estimadas parcialmente las alegaciones presentadas, se exceptúa cuando el inmueble se destine en su conjunto a apartamentos turísticos, debiéndose respetar, en todo caso, la planta baja de las zonas comerciales para comercio de barrio.

La segunda, por saturación de áreas definidas según la división del Casco Histórico en secciones censales, de forma que el número de estos establecimientos extrahoteleros no pueda suponer un porcentaje elevado respecto del número de viviendas permitidas en cada área.

Fuera del Casco Histórico se permite el uso extrahotelero con las condiciones o limitaciones establecidas para el uso terciario en cada ordenanza zonal, permitiéndose, tanto en Cigarrales como en las tipologías de vivienda unifamiliar, las viviendas de uso turístico, al considerarse compatibles con el uso residencial principal, no así los apartamentos turísticos.

En esta zona, tras el sometimiento a información pública y estimación parcial de las alegaciones, también se incorpora la limitación por saturación, aplicándose por ordenanzas zonales.

Por último, y aunque la normativa sectorial prevea la posibilidad de establecimientos de menores dimensiones, se exige, tanto a las viviendas como a los apartamentos de uso turístico, que cumplan los requisitos técnicos del programa mínimo de vivienda establecido en la normativa urbanística municipal, con el objeto de posibilitar su reversión a viviendas de larga estancia, siempre que el uso del inmueble residencial.

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 3.1. ARTÍCULO 320

##### REDACCIÓN ACTUAL

##### **Artículo 320º.-** Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc...

##### REDACCIÓN PROPUESTA

##### **Artículo 320º.-** Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc...

Las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos en la ciudad se disponen en una nueva ordenanza reguladora de este uso, denominado extrahotelero, que se incluye como ANEXO 5 de estas Normas Urbanísticas.



## **3.2 ANEXO 5. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

### **ANEXO 5. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO EXTRAHOTELERO CONSISTENTE EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

#### **TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA**

##### **Artículo 1. Objeto y finalidad**

El objeto de esta ordenanza es la determinación, en desarrollo de la modificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, de las condiciones de implantación del uso urbanístico de las viviendas y apartamentos turísticos, regulando aspectos que completan las condiciones recogidas en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

##### **Artículo 2. Ámbito de esta Ordenanza**

1. La Ordenanza regula el uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos en el municipio de Toledo, entendiendo como tales, según la normativa sectorial autonómica que regula la actividad:

a) Viviendas de uso turístico: Pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos en su totalidad y temporalmente a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

b) Apartamentos turísticos: Inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados al alojamiento turístico de modo habitual, mediante contraprestación económica. Los apartamentos turísticos podrán adoptar las siguientes modalidades, según sus características:

1º. Bloque: Aquellos apartamentos turísticos ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo, debiendo cumplir los requisitos mínimos de clasificación contenidos en el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

2º. Conjunto: Aquellos apartamentos turísticos integrados por un complejo de edificaciones contiguas de características arquitectónicas similares que tienen acceso e instalaciones comunes, de acuerdo a los requisitos mínimos de clasificación contenidos en el decreto anterior.

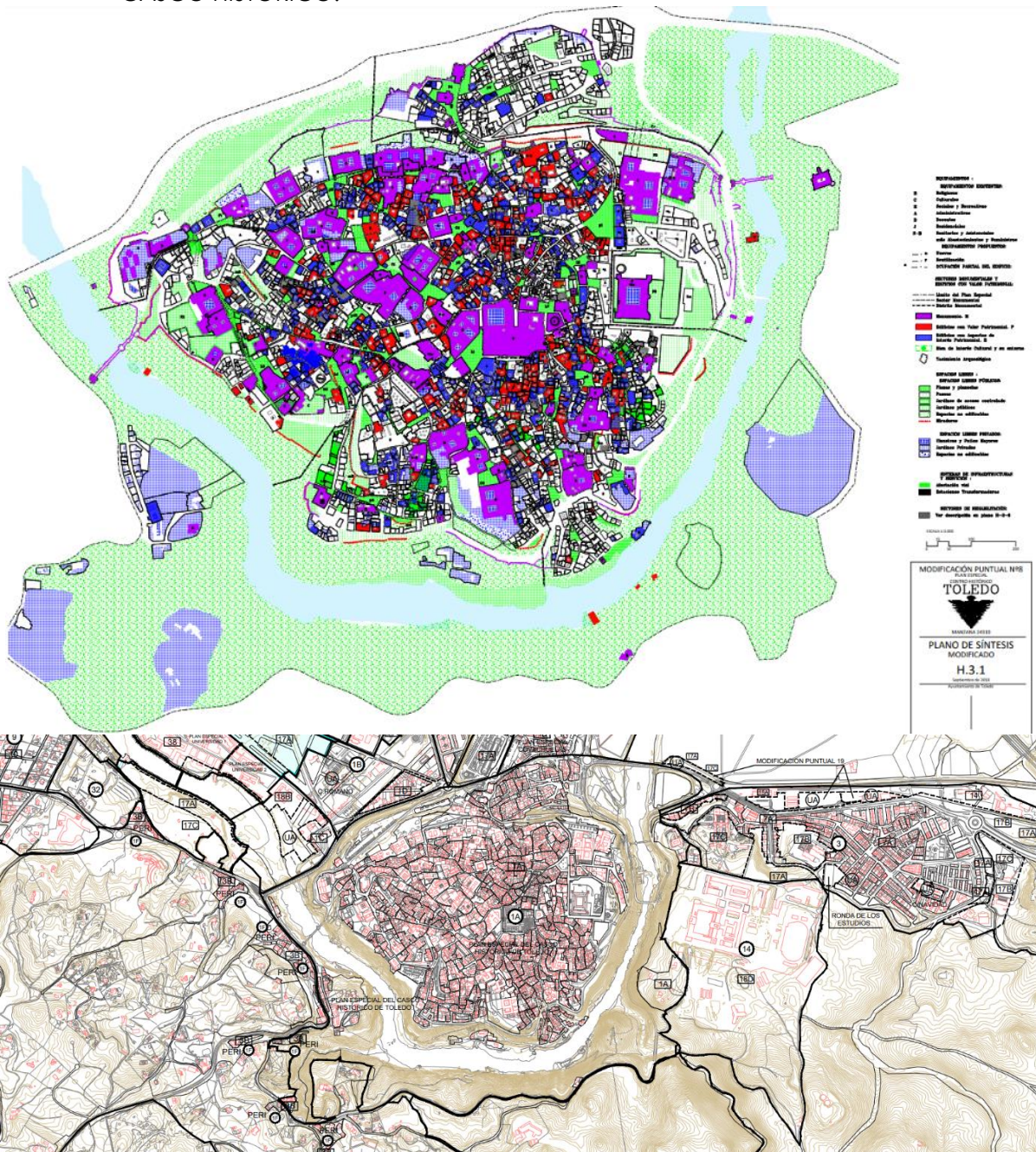
2. Con independencia de los aspectos regulados en esta Ordenanza, se debe cumplir con la legislación sectorial en función del emplazamiento de los elementos, pudiendo quedar afectados por las distintas legislaciones en materia de carreteras, patrimonio, dominio hidráulico, etc.

3. Las referencias de la Ordenanza a las disposiciones reguladoras de las diferentes actividades se han de interpretar y entender referidas a la normativa sectorial, estatal, autonómica o municipal, reguladora en cada momento de la actividad concreta que constituye su objeto.

### Artículo 3. Ámbitos territoriales de actuación

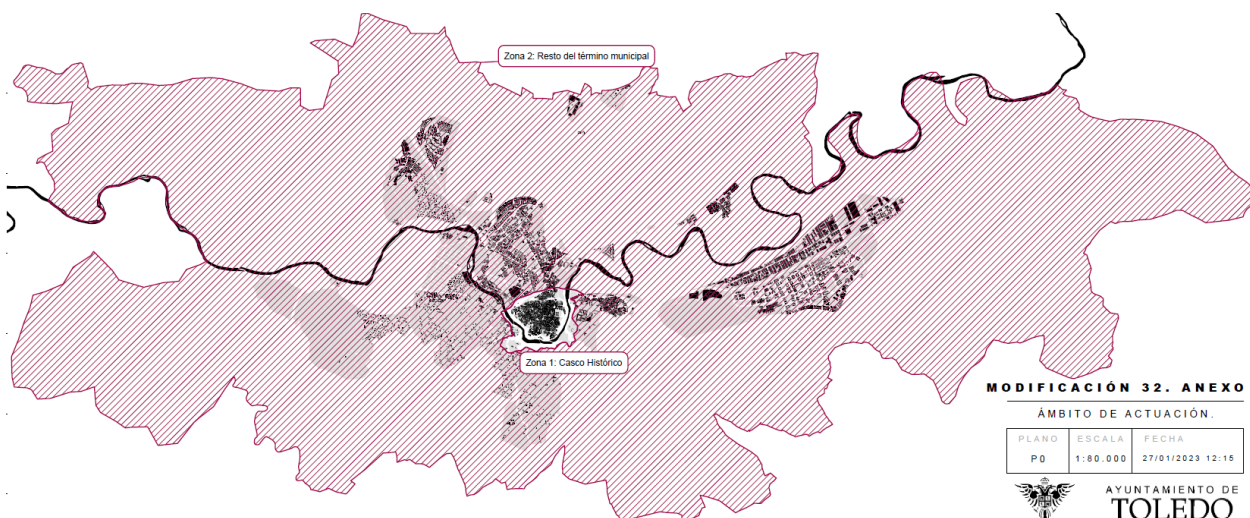
A los efectos de aplicación de esta Ordenanza se definen los siguientes ámbitos territoriales:

- a) **Zona 1, Casco Histórico.** Corresponde con el ámbito de aplicación del Plan Especial del Casco Histórico, en concreto de la ORDENANZA Nº 1. ZONA 1A. CASCO HISTÓRICO.





b) **Zona 2.** Corresponde con el resto del término municipal.



## CAPÍTULO 2. DEFINICIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS

### **Artículo 4. Uso urbanístico extrahotelero**

De conformidad con la normativa urbanística municipal de aplicación, el uso global residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Dentro del uso global terciario, en la normativa urbanística se define como uso pormenorizado el Uso Hotelero (TH), como *aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.*

A los efectos de esta Ordenanza en cuanto a uso pormenorizado, la prestación de servicios de alojamiento temporal en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos se define como uso extrahotelero, teniendo la consideración de uso terciario.

El uso urbanístico de vivienda de uso turístico y de apartamentos turísticos se constituye, por tanto, como un uso terciario y, dentro del mismo, constituye un uso pormenorizado extrahotelero. Este uso es compatible con el residencial en los términos establecidos en esta Ordenanza o, en los que específica y justificadamente disponga la normativa de cada planeamiento de aplicación.

### **Artículo 5. Uso urbanístico de vivienda de uso turístico**

El uso de vivienda turística constituye un uso urbanístico de servicios, distinto al de vivienda, que consiste en el destino de un inmueble ubicado en un edificio residencial o terciario a la actividad de hospedaje de personas mediante su cesión temporal a terceros, a cambio de contraprestación económica. Es, en consecuencia, un uso terciario extrahotelero dentro de un inmueble.

El inmueble, en todo caso, deberá reunir las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y aquellas otras propias del uso residencial, aun cuando constituya un uso terciario de servicios.

## **Artículo 6. Uso urbanístico de apartamentos turísticos**

El uso de apartamentos turísticos es, igualmente, un uso urbanístico terciario de servicios, que se constituye en un inmueble que debe cumplir las condiciones técnicas establecidas para los inmuebles de uso residencial y, en consecuencia, reunir las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y aquellas otras propias del uso residencial, aun cuando constituya un uso terciario extrahotelero.

## **TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

### **CAPÍTULO 1. REQUISITOS TÉCNICOS**

#### **Artículo 7. Requisitos técnicos de las viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos**

1. Serán de aplicación, además de los requisitos normativos exigidos para el uso residencial, los establecidos en el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (publicado en DOCM 11.06.2018).

2. En todo caso, tanto cada vivienda de uso turístico como cada apartamento turístico deberá disponer, en aplicación de las ordenanzas municipales, como mínimo, de los espacios diferenciados que se relacionan con las superficies útiles mínimas que se indican:

- Comedor o cuarto de estar, con, al menos, 10 m<sup>2</sup>.
- Un dormitorio de dos camas con, al menos, 10 m<sup>2</sup> o dos dormitorios de una cama con, al menos, 6 m<sup>2</sup>.
- Una cocina con, al menos, 5 m<sup>2</sup>.
- Aseo con, al menos, lavabo, retrete y ducha, con 1,50 m<sup>2</sup> como mínimo.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima de pasillo será de 0,90 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 m.

3. El número máximo de viviendas de uso turístico o de apartamentos turísticos permitidos en cada parcela de la zona 1, Casco Histórico, será el resultante de dividir el techo total destinado a uso residencial, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, entre ochenta (80) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el decimal sea igual o superior a 0,5.

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

4. En el ejercicio de esta actividad, y para con respecto a las viviendas y locales colindantes, deberán respetarse los niveles límites de inmisión en el ambiente interior fijados en la Ordenanza reguladora de Contaminación Ambiental, debiéndose respetar en todo momento el número máximo de ocupantes conforme a la normativa de aplicación.



### Artículo 8. Control de residuos

En las cocinas de los apartamentos o viviendas de uso turístico de la zona 2 se dispondrá de un recipiente por cada una de las fracciones (papel, vidrio, envases, etc.) y de un cartel con los colores distintivos de cada fracción de recogida selectiva con la localización o mapa del punto de recogida de residuos más cercano para su depósito.

En la zona 1, Casco Histórico, se advertirá de forma clara de las normas específicas de recogida de residuos, con especial referencia al horario y las sanciones que pudieran corresponder.

### Artículo 9. Presunción de uso turístico

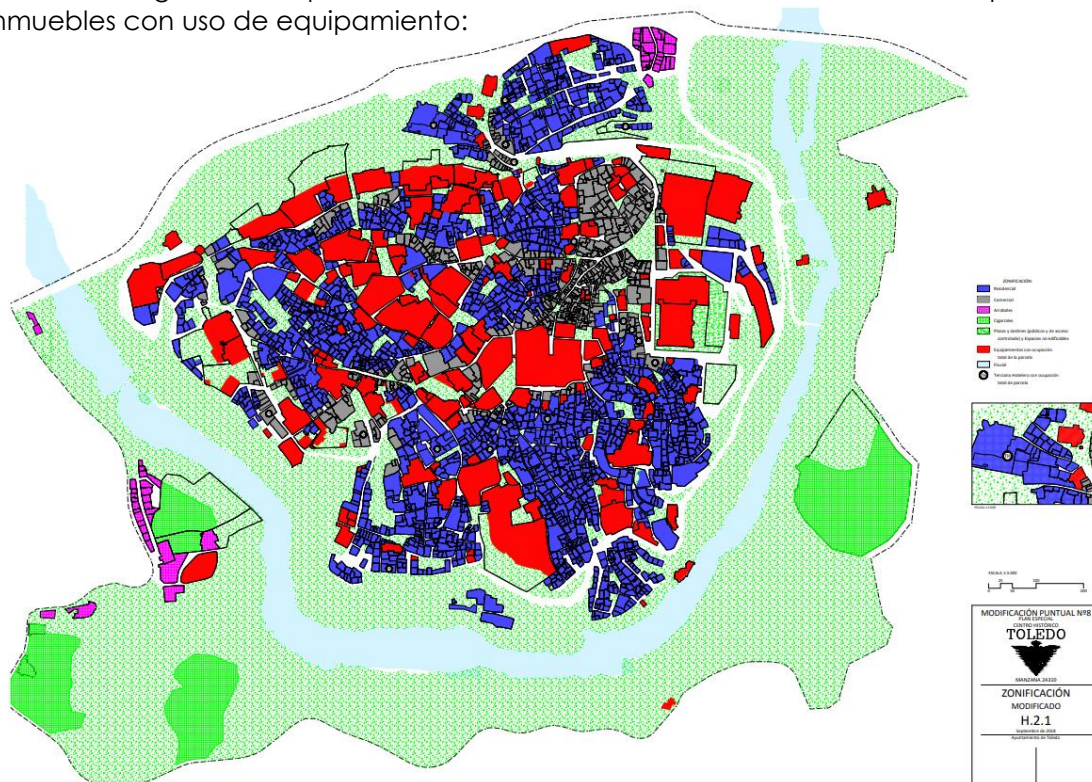
Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda de uso turístico o apartamentos turísticos cuando las mismas se oferten comercialmente por un canal u operador de oferta turística o a través de sus propios canales; cuando se ofrezcan servicios propios de hostelería como limpieza de la vivienda o cambio de ropa, vajillas, electrodomésticos o menajes de cocina; o cuando se realice declaración de inicio de actividad turística o económica en cualquier otra Administración distinta de la municipal.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES URBANÍSTICAS

### Artículo 10. Condiciones para la viabilidad de viviendas de uso turístico

1. El uso urbanístico de vivienda de uso turístico resultará posible en inmuebles que tengan previamente reconocido un uso residencial o terciario y cumplan las determinaciones de esta Ordenanza.

2. En la zona 1, Casco Histórico, únicamente se podrán ubicar en la planta primera en inmuebles de uso comercial y en las plantas baja y primera en los inmuebles del resto de usos recogidos en el plano H.2.1, Zonificación, del PECH de Toledo, excepto en los inmuebles con uso de equipamiento:



3. En la zona 2 no se limita su ubicación, en cuanto a viviendas unifamiliares y, respecto a las plurifamiliares, serán de aplicación las condiciones de implantación del uso terciario en la ordenanza zonal correspondiente.

4. En el ámbito de Los Cigarrales, la vivienda de uso turístico sí se considera compatible con el uso principal residencial, por lo que no se limita su ubicación.

### **Artículo 11. Condiciones para la viabilidad de apartamentos turísticos**

1. El uso urbanístico de apartamentos turísticos resultará posible en inmuebles que tengan reconocido el uso residencial o el uso terciario, y cumplan las determinaciones de esta Ordenanza.

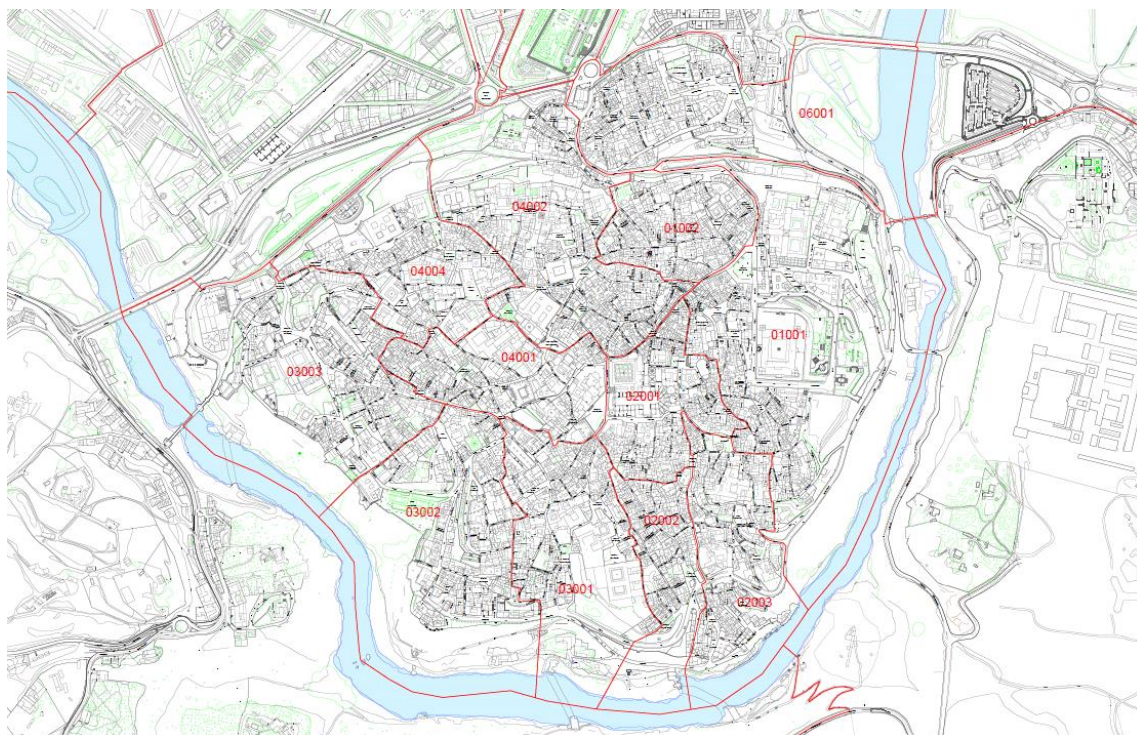
2. En la zona 1, Casco Histórico, se permite su ubicación excepto en las plantas bajas de los inmuebles de uso comercial.

3. En la zona 2 se permitirá su ubicación, siempre que esté permitido el uso terciario en el inmueble, y con las condiciones de implantación de este en la ordenanza zonal correspondiente.

4. En el ámbito de Los Cigarrales, los apartamentos turísticos no se consideran compatibles con el uso principal residencial.

### **Artículo 12. Limitación por saturación de áreas**

Además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores, se establece una limitación por número máximo de viviendas de uso turístico o de apartamentos turísticos permitidos en cada una de las áreas delimitadas de la zona 1 correspondiente al Casco Histórico, según las secciones censales definidas en enero de 2023 y recogidas en el siguiente plano:





El grado de saturación se calcula por el porcentaje del número de este tipo de establecimientos, ya sean viviendas o apartamentos de uso turístico, en relación con el número máximo de viviendas permitidas por el Planeamiento en cada una de las áreas.

Este grado de saturación se establece en el 12% en todas las áreas, sin perjuicio de su actualización, incluso por áreas concretas, según la disposición adicional de esta ordenanza.

En la zona 2 este porcentaje del 12% se aplicará igualmente, atendiendo al número máximo de viviendas permitidas en cada zona de ordenanza por el Planeamiento.

### **Artículo 13. Limitación en viviendas de protección pública y edificaciones subvencionadas**

1. No podrá desarrollarse el uso extrahotelero de viviendas de uso turístico o de apartamentos turísticos en viviendas de protección pública mientras se mantenga su calificación como tal.

2. Tampoco podrá desarrollarse este uso en edificios residenciales de la zona 1, Casco Histórico, que hayan recibido subvención por aplicación de la Ordenanza de Ayudas para la Rehabilitación de viviendas, durante el plazo establecido en la misma.

## **CAPÍTULO 3. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **Artículo 14. Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada**

1. A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de un uso urbanístico clandestino y/o de actividad no comunicada, cuantas actuaciones sujetas a la misma se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos habilitantes requeridos en la normativa de aplicación o al margen o en contravención de los mismos.

2. Conocida la existencia o realización de un uso urbanístico de vivienda de uso turístico o apartamentos turísticos clandestinos y/o de una actividad no comunicada, el Ayuntamiento aplicará el régimen de legalización y sanción de las actuaciones clandestinas previsto en la legislación urbanística vigente.

3. En todo lo no previsto en materia sancionadora en la normativa referenciada será de aplicación la normativa general sancionadora vigente en el momento.

4. En ningún caso podrán regularizarse las viviendas o apartamentos de uso turístico que no cumplan los requisitos técnicos mínimos establecidos en esta ordenanza.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

### **Información del estado de saturación de las áreas del Casco Histórico y actualización**

Previamente a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 32 del PGMOU de Toledo, por la que se dispone esta Ordenanza, se incluirá en esta disposición la situación de cada área delimitada en la zona 1, Casco Histórico, con el número de viviendas

permitido y el número de actividades extrahoteleras ya existentes, para conocimiento del número máximo autorizable en cada una de ellas.

Esta información, que se actualizará anualmente, se publicará en la web del Ayuntamiento, para el conocimiento público del estado de saturación de cada área delimitada.

El % de limitación por saturación de áreas, establecido en el 12% en todas las áreas en el artículo 12 de la presente Ordenanza, podrá modificarse justificadamente incluso por áreas concretas, según la información actualizada, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local previo informe favorable de la Comisión competente en materia de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo.

Para este análisis de saturación por usos, en los informes de la situación de cada área se podrán tener en cuenta el resto de edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal regulados como uso hotelero, con el objeto de justificar el nuevo porcentaje en relación con la percepción de la población por escasez de vivienda de larga estancia, sin que ello suponga que se computen este tipo de plazas de alojamiento en la fórmula del cálculo de saturación.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

### **Tramitación de solicitudes de licencia de obras en las que se proyecte desarrollar la actividad de viviendas para uso turístico o apartamentos turísticos, autorizaciones anteriores y autorizaciones o comunicaciones previas de inicio de actividad en trámite**

Las solicitudes de licencias de obras en las que se proyecte desarrollar la actividad de vivienda para uso turístico o apartamentos turísticos registradas antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, se resolverán de acuerdo a la normativa aplicable en el momento de su presentación en el Ayuntamiento, sin perjuicio de la suspensión del otorgamiento de licencias en el momento de información pública de la Modificación Puntual 32, en aplicación de lo establecido en el artículo 130.2 del Reglamento de Planeamiento.

Los procedimientos iniciados como consecuencia de comunicaciones previas de inicio de actividad presentadas en el Ayuntamiento con anterioridad al sometimiento a información pública de la Modificación Puntual 32 del PGMOU de Toledo, por la que se dispone esta Ordenanza, se resolverán de acuerdo a la normativa de aplicación en la fecha de su presentación en el registro general municipal. A partir del sometimiento a información pública de esta Modificación Puntual, la suspensión afectará tanto a las licencias como a las actividades.

Las viviendas de uso turístico o apartamentos turísticos que, con anterioridad al sometimiento a información pública de la Modificación Puntual 32 del PGMOU de Toledo, cuenten con un código de inscripción en el registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla La Mancha o hayan iniciado este procedimiento, no se verán afectados por las limitaciones establecidas en la zona 1, Casco Histórico, siendo requisito necesario para ello que se presente en el Ayuntamiento la correspondiente comunicación de ejercicio de actividad, en un plazo máximo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 32 del PGMOU, al objeto de que sea posible verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos de aplicación.



## **DISPOSICIÓN FINAL**

### **Entrada en vigor**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Toledo, a 20 de noviembre de 2024  
(Firmado Digitalmente)

Fdo: Virginia Cavia Cuesta  
ARQUITECTA  
Jefa del Área de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO