



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Por Orden de 5 de marzo de 2025, de la Consejería de Fomento, se ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, para regular el uso extrahotelero consistentes en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos; aprobada inicialmente por el Ayuntamiento pleno de Toledo en sesión de 22 de noviembre de 2024.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete. No obstante, podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

En cumplimiento de dicha resolución y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Puntual 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo:

#### Artículo 320. 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

### 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, entendiéndose 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.

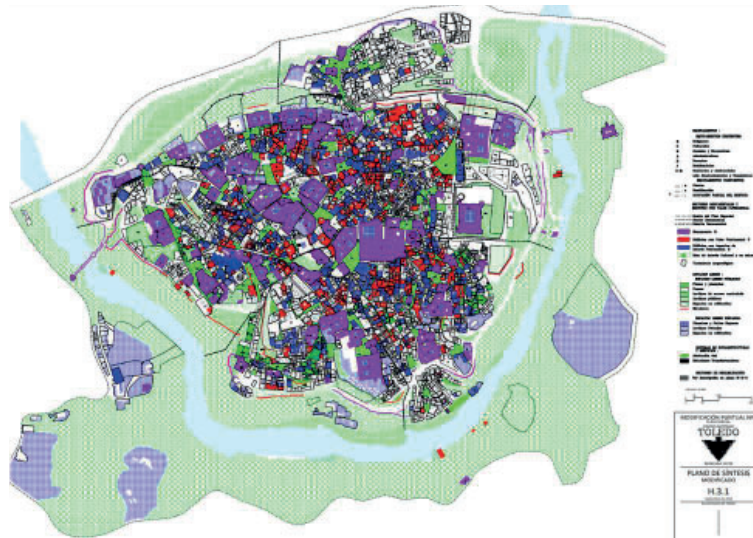
3. Las referencias de la Ordenanza a las disposiciones reguladoras de las diferentes actividades se han de interpretar y entender referidas a la normativa sectorial, estatal, autonómica o municipal, reguladora en cada momento de la actividad concreta que constituye su objeto.



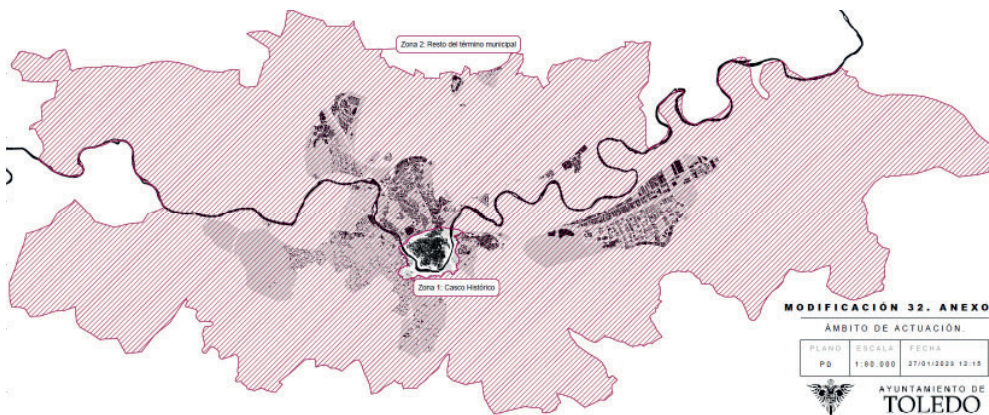
**Artículo 3. Ámbitos territoriales de actuación**

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 especifica 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

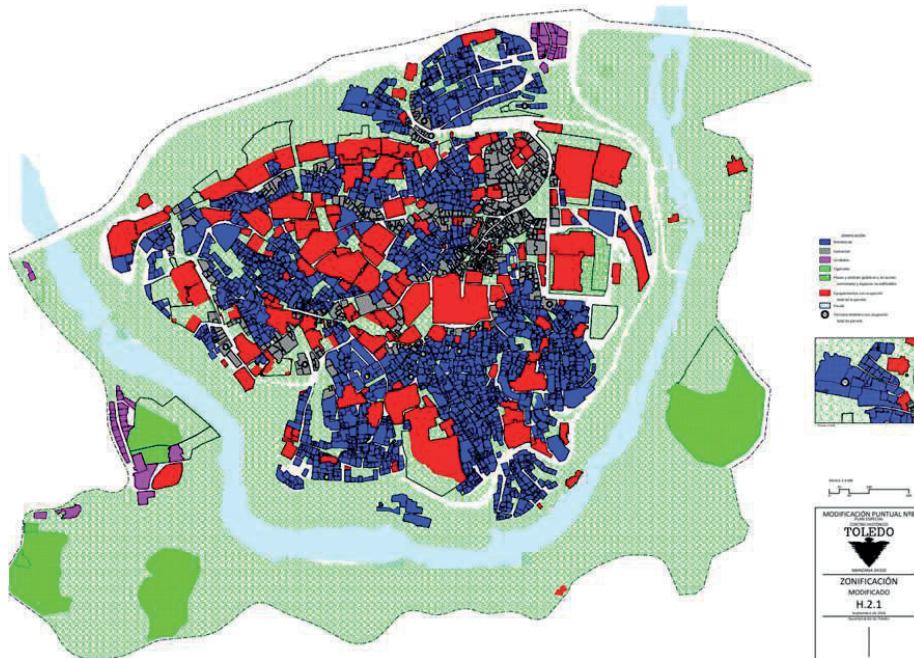
Se presumirá la existencia de un uso urbanístico de vivienda de uso turístico o apartamentos turísticos cuando las mismas se oferten comercialmente por un canal u operador de oferta turística o a través de sus propios canales; cuando se ofrezcan servicios propios de hostelería como limpieza de la vivienda 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.

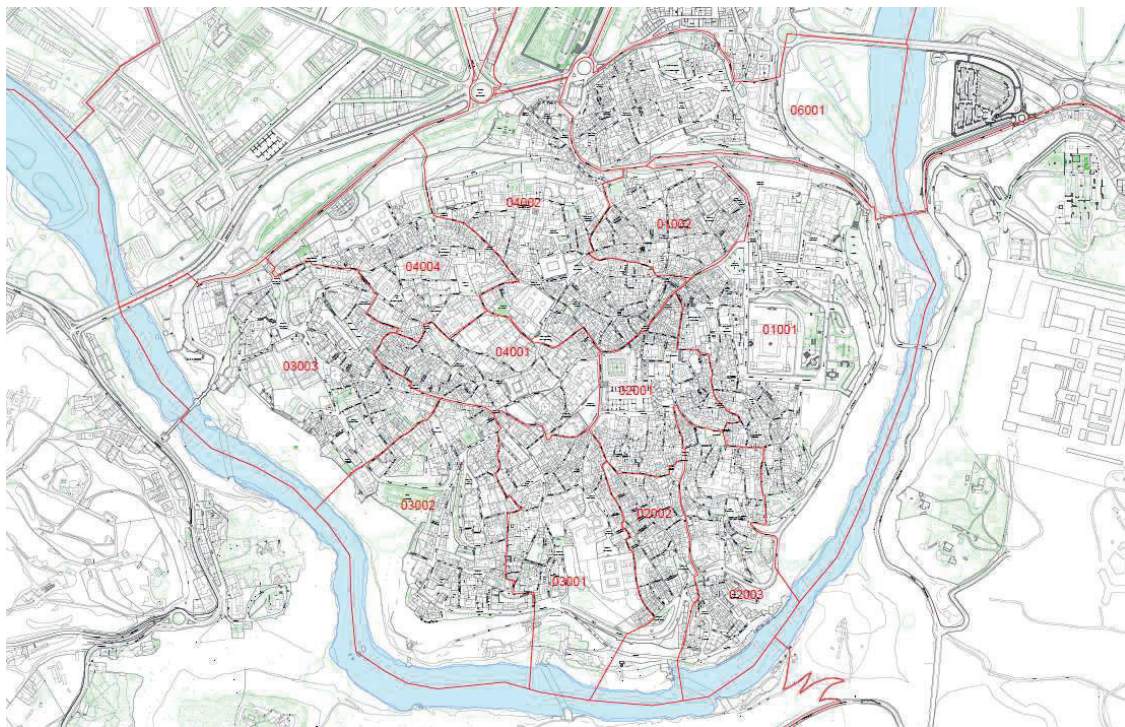
2. En la zona 1, Casco Histórico, se permite su ubicación excepto en las plantas bajas de los inmuebles de uso comercial.

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**

Se incluye 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, 5 de marzo de 2025.–El Concejal Delegado de Planeamiento Urbanístico, Florentino Delgado Sánchez.





Código de verificación: 2025.00001196  
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diput Toledo.es/webEtop/csv.jsp>

