



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2025, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior para el cambio de uso del inmueble situado en la calle Hospedería de San Bernardo, nº 1, sometido a información pública por decreto 3322/2025, de la Concejalía de Planeamiento Urbanístico de 9 de abril.

Contra este acuerdo, 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 del citado acuerdo plenario 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 del citado Plan:

#### ORDENANZAS REGULADORAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

##### 1. OBJETIVO

Por encargo del promotor "Diseño el Vergel S.L." se redacta el presente P.E.R.I. del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

El objetivo es el cambio de uso de DOTACIONAL A TERCIARIO (HOTELERO) de la parcela con referencia catastral 2126802VK1122E0001IJ, donde queda catalogado conforme al Plano H.2.3 del PECHT.

##### 2. GENERALIDADES

a) ANTECEDENTES: El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) tiene por objeto la protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concordantes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, de Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo y la legislación urbanística.

b) CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO: El inmueble identificado situado en la calle Hospedería de San Bernardo, nº 1, de TOLEDO, corresponde a una edificación articulada respecto a un patio de planta prácticamente cuadrada. La construcción existente, dispuesta en tres crujías alrededor del citado patio, se distribuye en tres plantas más el torreón y sótano (que no ocupa la totalidad de su planta).

Se configura así como una de las típicas casa-patio toledana, según la clasificación tipológica expresada en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo destacando por la disposición de las crujías alrededor del patio.

El aspecto que presenta en general el edificio es bueno, no siendo necesarias actuaciones de mejora o rehabilitación en él.

El edificio en su estado actual presenta una entrada principal desde la calle Hospedería de San Bernardo (a media altura entre los niveles 1 y 2) donde se ubican las escaleras de conexión con todas las plantas del edificio. Además, cuenta con otro acceso desde la calle Caños de Oro (a 70 cm por debajo del nivel 1).

El patio central se ubica en el nivel 1. Todos los niveles excepto el 0 y el 4 cuentan con una galería abierta a un patio interior central existente en el edificio.

NIVEL	CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES (m <sup>2</sup> )			
	TOTAL POR PLANTA (m <sup>2</sup> )	S. CONST. BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> )	S. CONST. SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> ) USO
NIVEL -1	28	28	0	ADMINISTRATIVO
NIVELES 0 y 1	153		153	ADMINISTRATIVO
NIVEL 2	153		153	ADMINISTRATIVO
NIVEL 3	153		153	ADMINISTRATIVO
TORREÓN	44		44	ADMINISTRATIVO
<b>TOTAL EDIFICIO</b>	<b>531</b>	<b>28</b>	<b>503</b>	

c) OBJETIVOS: El presente P.E.R.I. del Casco Histórico de Toledo pretende hacer un CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO OBJETO DE DOTACIONAL A TERCIARIO (HOTELERO).

La intervención a realizar se trata de un proyecto de adecuación interior del edificio, antes utilizado como oficinas, para uso hotelero.



El proyecto respeta tanto las trazas como la envolvente del edificio en todas sus fachadas y en su cubierta. La nueva distribución interior planteada no modifica el trazado del patio central. Se respeta ocupación y edificabilidad del edificio existente.

NIVEL	CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES (m <sup>2</sup> )			
	S. CONST	TOTAL (m <sup>2</sup> )	BAJO	SOBRE
	TOTAL POR	RASANTE (m <sup>2</sup> )	RASANTE (m <sup>2</sup> )	USO
<b>NIVEL -1</b>	28	28	0	HOTELERO
<b>NIVELES 0 y 1</b>	<b>153</b>		<b>153</b>	HOTELERO
<b>NIVEL 2</b>	<b>153</b>		<b>153</b>	HOTELERO
<b>NIVEL 3</b>	<b>153</b>		<b>153</b>	HOTELERO
<b>TORREÓN</b>	44		44	HOTELERO
<b>TOTAL EDIFICIO</b>	<b>531</b>	28	<b>503</b>	

### 3. JUSTIFICACIÓN

La conveniencia de la redacción del P.E.R.I. nació por la creciente demanda de plazas hoteleras en el centro urbano, y la tendencia de oficinas a deslocalizarse de las zonas más turísticas, así como la flexibilidad en la adaptación del edificio de oficinas a uso turístico.

Para el promotor la reconversión a hotel es una clara oportunidad de crear valor a partir de un edificio con un bajo rendimiento del uso de oficinas pero con localizaciones muy atractivas de cara a uso turístico.

De igual manera se promociona el desarrollo económico a través del fomento de actividades productivas generadoras de empleo estable, y una ponderación recíproca entre los intereses públicos y privados.

### 4. CÁLCULO DE CESIONES Y VALORACION

Para el estado previo se utiliza un 0,4 de Dotacional, mientras que para el nuevo uso, el hotelero, se le asigna un coeficiente de 1,38.

Dotacional 503 m<sup>2</sup> x 0,4 = 201,20 ua

Hotelero 503 m<sup>2</sup> x 1,38 = 694,14 ua

Incremento 694,14 – 201,20 = 492,94 ua

Cómputo de superficie 492,94 ua/ 1,38 = 357,20 m<sup>2</sup>

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

Dotacional 357,20 m<sup>2</sup> x 15% = 53,58 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento lucrativo 357,20 m<sup>2</sup> x 10% = 35,72 m<sup>2</sup>

Total cesión 89,30 m<sup>2</sup>

Con este cambio, el edificio de la presente, se le atribuye un incremento de aprovechamiento. Dicho incremento supone el deber de materializar las cesiones reguladas por el artículo 69, apartado 1.2, del TRLOTAU establece que estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

Ante la imposibilidad de materializar esta cesión por cuestiones evidentes, ya que el edificio está construido, se valora la compensación monetaria sustitutoria.

Toledo, 5 de noviembre de 2025.–El Concejal Delegado de Planeamiento Urbanístico, Florentino Delgado Sánchez.

N.º I.-5938