



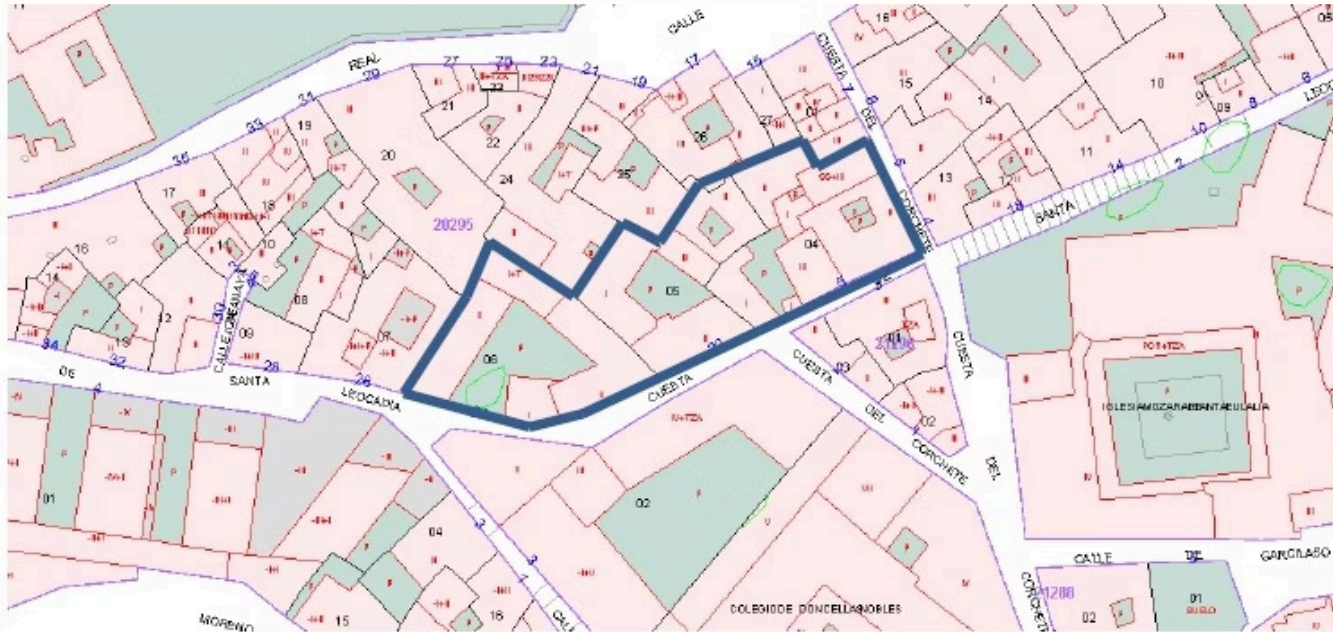
# Activo para Desarrollo Hotelero — Toledo

Inmueble con ordenación urbanística definida, apto para implantación de uso terciario hotelero en el casco histórico de Toledo. Presentación técnica dirigida a promotores e inversores del sector.

USO TERCIARIO · HOTELERO

TOLEDO · CASCO HISTÓRICO

# Planeamiento: Ámbito Ordenado mediante PERI



## Marco urbanístico consolidado

El ámbito se encuentra ordenado mediante un **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado**, que establece las condiciones urbanísticas del suelo: usos, edificabilidades, alturas y alineaciones.

La existencia de un PERI vigente aporta **seguridad jurídica** al proceso de desarrollo, al eliminar la incertidumbre sobre parámetros clave de la ordenación.

# Uso Terciario Hotelero: Viabilidad Urbanística

El uso hotelero es viable en este ámbito como **uso terciario**, conforme a la normativa de aplicación. La ubicación en el corazón del casco histórico, con alta densidad patrimonial y turística, refuerza la idoneidad funcional del activo.



# Opción a.-Desarrollo del activo como una única unidad hotelera mediante licencia global.

Esta opción permite:

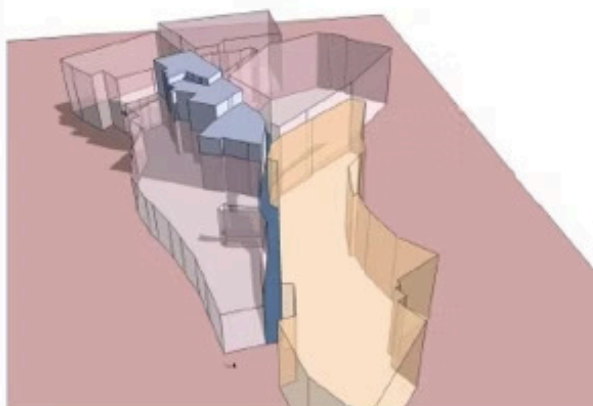
- Implantación completa del uso hotelero en el conjunto del proyecto
- Desarrollo como establecimiento único
- Optimización del diseño, operación y explotación

El desarrollo está sujeto a la tramitación de los informes sectoriales preceptivos conforme a normativa de uso terciario.

Nº edificio	SUPERFICIE SOLAR	ALTURAS SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIBLE S. RASANTE	SUP .BAJO RASANTE
1	439 m <sup>2</sup>	3	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.158,96 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>
2	377 m <sup>2</sup>	2	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	603,20 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>
3	475 m <sup>2</sup>	2	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	760,00 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>
<b>SUMA SUPERFICIE</b>				<b>2.522,16 m<sup>2</sup></b>	<b>1.291 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>				<b>3.813,16 m<sup>2</sup></b>	

## 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

La presente propuesta plantea la sustitución de los inmuebles, respetando e integrando los elementos existentes que se estime adecuado conservar, realizando un vaciado de las edificaciones a fin de conseguir un nivel en semisótano en todo el conjunto. El edificio nº1 tiene asignado tres alturas sobre rasante, de acuerdo a la Ordenanza 1A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, su coeficiente de edificabilidad es de 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ya que su perímetro de fachada es superior al 50% del perímetro de la parcela. Los edificios 2 y 3 tienen asignadas dos plantas y una edificabilidad de 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. De acuerdo a estos datos, se plantea disponer de un patio en cada una de estas parcelas, en planta baja y superiores, edificando el 100% en las plantas bajo rasante. Conforme al criterio aquí expuesto la intervención contará con las siguientes superficies construidas:



## Requisitos del procedimiento habitual

### → Normativa de uso terciario

Adecuación del proyecto al régimen de usos terciarios establecido por el planeamiento municipal de Toledo.

### → CTE: seguridad y evacuación

Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en materia de evacuación, protección contra incendios y accesibilidad.

### → Informes sectoriales preceptivos

Obtención de informes de policía, patrimonio y demás organismos con competencia sectorial sobre el ámbito.

# Opción b .-Estrategia de Desarrollo: Tres Edificios Independientes

Desarrollo Acelerado mediante Licencias Independientes Estrategia de Desarrollo : Tres Edificios Independientes

El proyecto puede plantearse como una única unidad funcional, estructurada mediante tres licencias independientes correspondientes a tres inmuebles con identidad jurídica y constructiva propia.

Esta configuración permite:

- Tramitación diferenciada por volumen edificatorio
- Agilización de los procedimientos administrativos por parte del Ayuntamiento
- Reducción de los plazos de concesión de licencias

Asimismo, posibilita una implantación modular y progresiva del uso hotelero, sin dependencia de una única licencia global.

Conclusión:

Estructura optimizada para acelerar la tramitación y ejecución del proyecto, manteniendo la coherencia de una única unidad de explotación.

## **Edificio 1**

### **Santa Leocadia 24**

Superficie solar: 439 m<sup>2</sup>

Alturas s. rasante: 3

Edificabilidad: 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## **Edificio 2**

### **Santa Leocadia 22**

Superficie solar: 377 m<sup>2</sup>

Alturas s. rasante: 2

Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## **Edificio 3**

### **Corchete 5**

Superficie solar: 475 m<sup>2</sup>

Alturas s. rasante: 2

Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

# Parámetros Edificatorios Totales

Nº Edificio	Sup. Solar	Edificabilidad	Sup. Construible s. rasante
1 — S. Leocadia 24	439 m <sup>2</sup>	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.158,26 m <sup>2</sup>
2 — S. Leocadia 22	377 m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	603,20 m <sup>2</sup>
3 — Corchete 5	475 m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie</b>	<b>1.291 m<sup>2</sup></b>	—	<b>2.522,16 m<sup>2</sup></b>

## Superficie total construida

**3.813,16 m<sup>2</sup>** incluyendo superficie bajo rasante (sótano/semisótano en toda la parcela), destinada preferentemente a garaje y servicios de apoyo hotelero.

Importante : Se han realizado las catas arqueológicas

Habiendo sido favorables por el organismo competente.



# Capacidad Hotelera: 62 Habitaciones

**62**

**Habitaciones  
totales**

Distribución modular  
entre los tres edificios,  
adaptable al producto  
hotelero definido.

**21**

**Plazas de garaje**

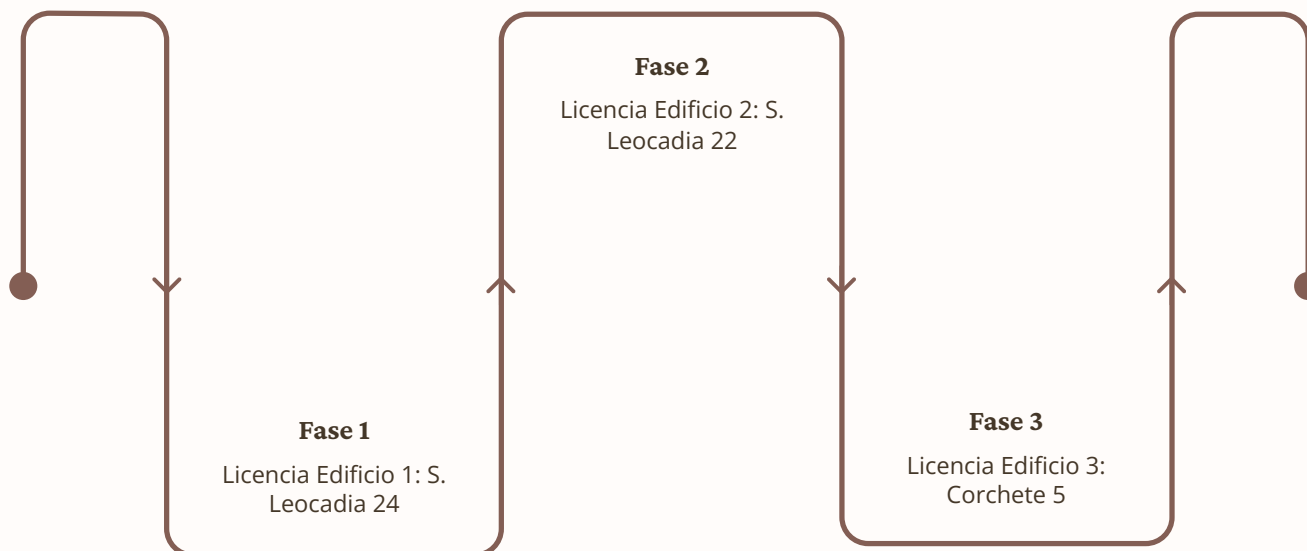
Resueltas en nivel de  
sótano/semisótano  
bajo rasante.

**3**

**Edificios  
independientes**

Unidades  
constructivas con  
tramitación de licencia  
potencialmente  
independiente.

# Estrategia de Licencias: Tramitación Progresiva



La estructura en tres inmuebles permite iniciar la actividad hotelera en fases, sin condicionar el conjunto del proyecto a una única resolución administrativa.

## Ventajas operativas

### Reducción de plazos

Cada edificio puede iniciar obras y apertura de forma autónoma, acortando el tiempo hasta la primera puesta en servicio.

### Adaptación progresiva

El operador hotelero puede ajustar el producto y categoría en función de la respuesta del mercado entre fases.

### Riesgo mitigado

El desarrollo no queda condicionado a la resolución de una única licencia global, reduciendo la exposición administrativa.

# Resumen Técnico del Activo



## Ordenación definida

PERI aprobado con parámetros urbanísticos consolidados: usos, edificabilidades y alturas establecidos.



## Estructura modular

Tres edificios independientes con un total de 3.813 m<sup>2</sup> construidos y 62 habitaciones programadas.



## Uso hotelero viable

El uso terciario hotelero es admitido bajo normativa vigente, con condicionantes técnicos de tramitación estándar.



## Flexibilidad en ejecución

Tramitación y desarrollo independiente por edificio, lo que permite una implantación progresiva y adaptada.

# Contacto

Para información técnica adicional, acceso a documentación urbanística completa o cualquier consulta relativa al activo, contactar directamente con la propiedad.

## Propiedad

**Paraje del Rincón, S.L.**

## Persona de contacto

**Carlos Rubio 606.37.60.40**

- ❏ La presente documentación tiene carácter técnico e informativo. No constituye oferta mercantil ni instrumento contractual de ningún tipo.

