

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
PARA CAMBIO DE USO CULTURAL A TERCIARIO COMERCIAL**

---

**EDIFICIO ALCÁZAR**

**CUESTA DEL ALCÁZAR, 9 ESQ. TRAVESÍA DE BARRIO REY  
45001-TOLEDO**

**PROPIEDAD:** JOMA SPORT S.A.

**ARQUIETCTO:** ÓSCAR RODRÍGUEZ VALLADARES 4374 COACM

**ANEXO DE VALORACIÓN DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.**

---

## ANEXO DE VALORACIÓN DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.

Ante la imposibilidad de materializar las cesiones dotacionales en suelo por razones evidentes (el edificio está construido), se propone la compensación económica, 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.”*

La valoración de la **cesión de los 93,84 m<sup>2</sup> de cesión de suelo dotacional** se calcula conforme a las siguientes indicaciones:

El aprovechamiento urbanístico de los suelos con destino dotacional público no incluidos en unidades de actuación, como es el caso, será la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que están incluidos, referidas al uso predominante de la Zona. Es decir, 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 según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, según se verá a continuación.

De acuerdo con lo estipulado al respecto en el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, y en particular:

- Deberá referirse a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva, esto es, de la Modificación Puntual del PERI, de acuerdo con el artículo 34.2 de la citada ley.

- Se empleará el método de valoración establecido en el **Artículo 37** de dicha ley:

*“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.*

*2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

Según el **Artículo 22**, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, 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:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

De la fórmula anterior se tendrá que despejar "VRS<sub>i</sub>" que es el valor al que se refiere el apartado b del Artículo 37, Valoración en el suelo urbanizado, anteriormente citado.

$$VRS_i = VS / \sum E_i$$

Para obtener el valor de "VS" se tendrá en cuenta la media aritmética del precio de venta de suelo de la zona y con similares características urbanísticas a la que se refiere la presente modificación, la cual da como resultado **999.53 €/m<sup>2</sup>**.

Para obtener este valor se han manejado ofertas de suelo en el Casco de Toledo en febrero de 2024 a través de tres portales de venta en internet. Dichas plataformas son conocidas, públicas y suficientemente contrastadas en el servicio que ofrecen. 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.

Tabla con las ofertas consideradas con enlace a la web de venta de las mismas:

OFERTA	SUPERFICE m <sup>2</sup>	Valor total €	Valor €/m <sup>2</sup>	ENLACE A PORTAL
1	322	380.000	1.180,12	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97534852/">https://www.idealista.com/inmueble/97534852/</a>
2	125	159.000	1.272,00	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/93944917/">https://www.idealista.com/inmueble/93944917/</a>
3	123	150.000	1.219,51	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98491893/">https://www.idealista.com/inmueble/98491893/</a>
4	1.300	1.700.000	1.307,69	<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/terreno/toledo-capital/casco-historico/181778630/d?from=list">https://www.fotocasa.es/es/comprar/terreno/toledo-capital/casco-historico/181778630/d?from=list</a>
5	440	356.000	815,90	<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/terreno/toledo-capital/casco-historico/178206960/d?from=list">https://www.fotocasa.es/es/comprar/terreno/toledo-capital/casco-historico/178206960/d?from=list</a>
6	1.279	568.000	444,09	<a href="https://catala.habitaclia.com/comprar-urbad-el_angel_3_casco_historico-toledo-i40614000000672.htm?f=&amp;st=5&amp;from=list&amp;lo=55">https://catala.habitaclia.com/comprar-urbad-el_angel_3_casco_historico-toledo-i40614000000672.htm?f=&amp;st=5&amp;from=list&amp;lo=55</a>
7	336	254.500	757,44	<a href="https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-toledo-i45980000000036.htm?ady=1&amp;f=&amp;st=5&amp;from=list&amp;lo=61">https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-toledo-i45980000000036.htm?ady=1&amp;f=&amp;st=5&amp;from=list&amp;lo=61</a>

VS=999.53 m<sup>2</sup>

Para calcular la media ponderada de las edificabilidades ( $E_i$ ), se considerará las edificabilidades asignadas a toda la zona, es decir, al Casco Histórico de Toledo, referidas al uso predominante, que es 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 Alcázar 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 **3.0355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

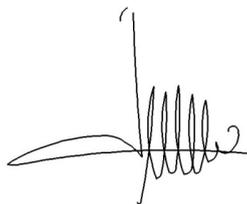
por tanto,  $VRS_i = 999.53 \text{ €/m}^2 / 3.0355 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 329.28 \text{ €/m}^2$

La compensación monetaria sustitutoria ascendería a:

$93,84 \text{ m}^2 \times 329.28 \text{ €/m}^2 = \mathbf{30.899,63 \text{ €}}$

(treinta mil ochocientos noventa y nueve euros con sesenta y tres céntimos)

Toledo a 29 de noviembre de 2023



Fdo. Óscar Rodríguez Valladares colg. 4374