



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº. 30 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO

Documento mayo 2021



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº. 30 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO

Documento mayo 2021

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

- 1.1- Alcance de la presente modificación número 30
- 1.2- Antecedentes
- 1.3- Documentación a modificar

2.- JUSTIFICACIÓN Y DETERMINACIONES.

- 2.1- Justificación de la eliminación del coeficiente de edificabilidad en suelo rústico, para aplicar directamente la parcela mínima y ocupación máximas establecidas en la instrucción técnica de planeamiento
- 2.2- Justificación de la modificación de los retranqueos establecidos para las edificaciones en suelo rústico
- 2.3- Justificación de la modificación de la Ordenanza 14-B industrial
- 2.4- Justificación de la modificación del Capítulo IV: Edificios e instalaciones anteriores al Plan, del Título Preliminar. Disposiciones de carácter general.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- Artículo 415
- 2.- Artículo 420
- 3.- Artículo 421
- 4.- Artículo 422
- 5.- Ordenanza 14 B. Industrial del Plan Especial de Reforma Interior de la Tercera Fase de ampliación del Polígono Industrial.
- 6.- CAPITULO IV: Edificios e instalaciones anteriores al Plan, del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº. 30
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO**

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

1.1- Alcance de la presente modificación número 30

El objeto y alcance de la presente Modificación Puntual número 30 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo es establecer una serie de modificaciones al documento de Normas Urbanísticas aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (DOCM 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (DOCM 4 de agosto de 1987), y recogido en el Refundido de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual número 28, aprobada definitivamente por la Orden de 21 de diciembre de 2018, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM el 28 de diciembre de 2018.

Esta modificación se redacta con el fin de poder reajustar 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 han quedado obsoletas, sin sentido de aplicación o requieren una actualización con el objeto de posibilitar o facilitar la implantación de actividades debido a la situación socioeconómica actual, a la demanda de ciertos servicios y a la necesidad de ampliación de los espacios destinados al trabajo presencial. En concreto, esta modificación afecta a 4 determinaciones, dos de ellas de suelo rústico, una de ordenanza de suelo urbano, la Ordenanza 14-B del polígono industrial y, por último, se actualiza el régimen de fuera de ordenación en el Plan General, todo ello de las Normas Urbanísticas:

- Se elimina el concepto de edificabilidad en suelo rústico, y se actualiza el texto, para aplicar directamente la parcela mínima y ocupación máximas establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adaptándose de esta manera a la normativa vigente y a la Instrucción primera "APLICACIÓN ITP DE SUELO RÚSTICO A PLANES GENERALES" de la Dirección General competente en Urbanismo, publicada en el DOCM de 7 de agosto de 2017. Afecta al artículo 415, al 421 y al 422 de las Normas Urbanísticas.

- Se modifican los retranqueos establecidos para las edificaciones en suelo rústico, disponiendo las genéricas establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico. Afecta al artículo 420 de las Normas Urbanísticas.

- Se modifican algunos parámetros de la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia, principalmente en la tipología de Industria Media, con el objeto de facilitar la implantación de nuevas actividades o de ampliar las ya existentes.

- Se actualiza el régimen de situación de fuera de ordenación, recogido en el CAPÍTULO IV: Edificios e instalaciones anteriores al Plan, del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL, artículo 9 de las Normas Urbanísticas, para que se recoja la situación y tipos de edificaciones en situación de fuera de ordenación, en correlación y desarrollo del nuevo Artículo 42 bis del TrLOTAU, estableciendo una distinción cuando la situación de fuera de ordenación de una edificación venga generada por la modificación del planeamiento, cuya ejecución no se pueda considerar inmediata.

1.2- Antecedentes

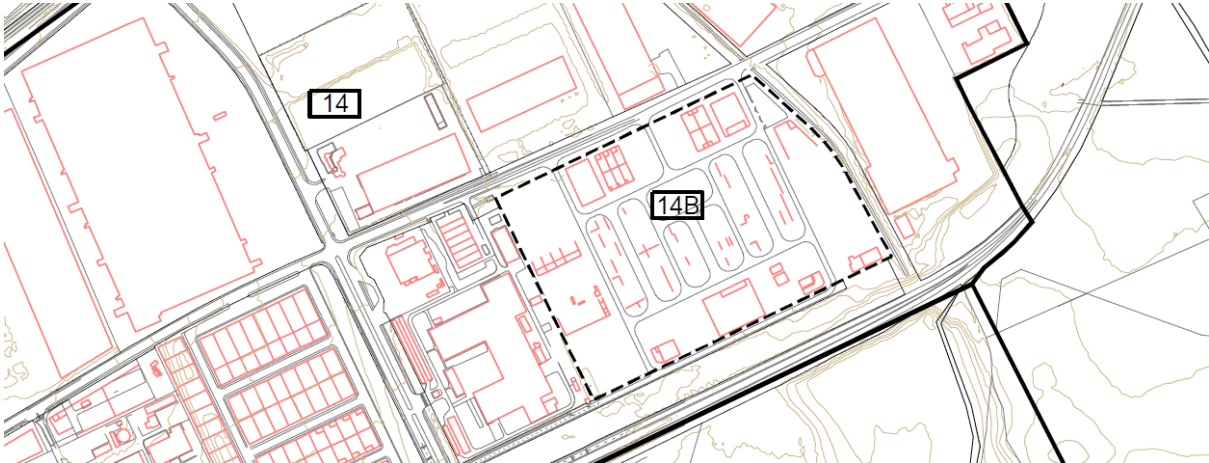
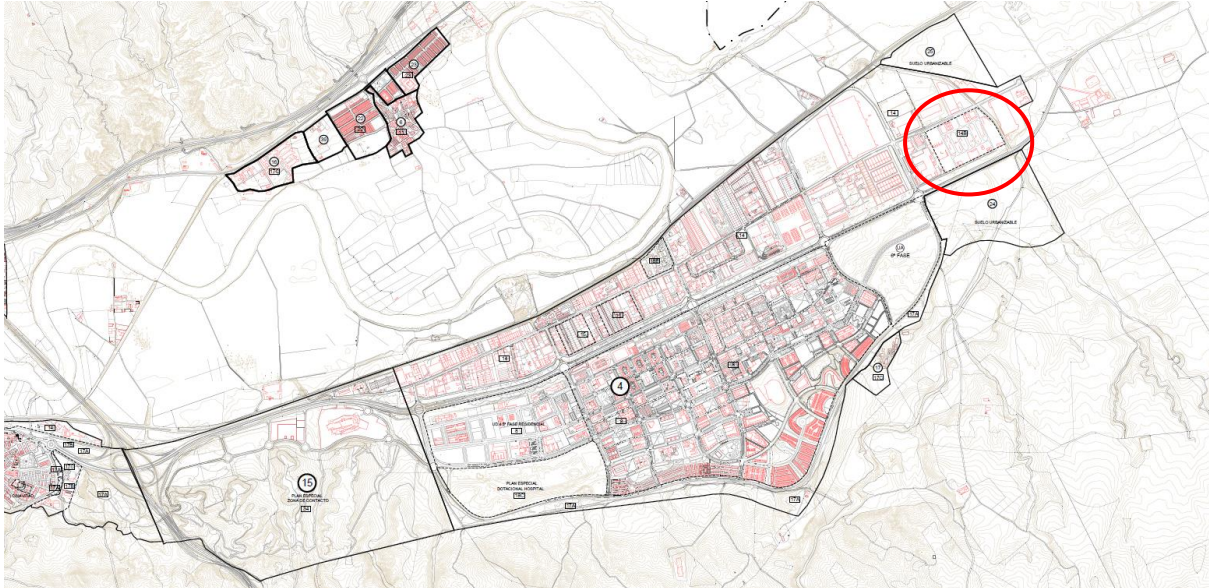
En marzo de 2018 se publica en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha la anulación de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2007, en ejecución del fallo tras varias

FECHA DE FIRMA: 13/05/2021
FECHA DE VERIFICACIÓN: 13/05/2021
CODIGO DE VERIFICACIÓN: 45071DDOC2E098989888D8706C44588
PRESENCIA DE FIRMA: J. José Luis Fernández Barrio
Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E098989888D8706C44588
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo



2.3- Justificación de la modificación de la Ordenanza 14-B industrial.

La Ordenanza 14-B se aplica a un ámbito concreto del polígono industrial, en la parte más este del mismo.



En este ámbito se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2001, en el que se establecían 4 tipo de parcelas:

- Parcelas de 250 a 1.200 m².-Industria Nido IN (Categoría III), con edificabilidad 1,30 m²/m²
- Parcelas de 1.200 a 3.000 m².- Industria Ligera IL (Categoría III), con edificabilidad 1,00 m²/m²
- Parcelas de 3.001 a 7.000 m².- Industria Media IM (Categoría II), con edificabilidad 0,70 m²/m²
- Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal CC, con edificabilidad 2,00 m²/m²

La ordenación del ámbito es la siguiente:



Y la situación actual, en cuanto a colmatación de edificaciones:



NOOMBRE: Ayuntamiento de Toledo
 PUESTO/DI DE FIRMADO: Jefe de Ejecución de Planismo
 FECHA DE FIRMA: HAKSHUHELL CERRILLICHUADIZO
 13/05/2021
 CÓDIGO Seguro de Verificación: 45071DD0C2E969B9B9B8D476C64568B



Ante las necesidades de algunas empresas de mayores superficies que se demandan tanto por el cambio en el sistema de mercado industrial actual como por la repercusión en el diseño y de espacios de oficinas generada por la COVID-19, se propone la posibilidad de incrementar la edificabilidad de las parcelas de Industria Media de 0,7 a 1 m²/m², generándose un incremento de aprovechamiento en las parcelas que así lo requieran y lo soliciten, permitiendo, por otro lado, la eliminación del retranqueo lateral si hubiera acuerdo expreso entre ambas partes y aumentando el coeficiente de ocupación hasta el 85% de la parcela en las tipologías que lo tenían inferior, dentro de los parámetros de la ordenanza, todo ello con el objetivo de facilitar la implantación de nuevas actividades o la ampliación de las existentes.

De esta forma, de la situación actual de suelo urbano consolidado con 0,7 m²/m² de edificabilidad para las parcelas de Industria Media, a la propuesta de 1 m²/m², se posibilita un incremento de edificabilidad total de 13.004,74 m², ya que pasamos de 30.344,38 m² a 43.349,12 m² edificables, según las siguientes tablas:

Num-Parcela	Tipo-Industria	Superficie (m²)	m²/m²-Edifica	m²-Edifica (m²)	Num-Parcela	Tipo-Industria	Superficie (m²)	m²/m²-Edifica	m²-Edifica (m²)	
R-01	MEDIA	3.145,75	0,70	2.202,03	R-01	MEDIA	3.145,75	1,00	3.145,75	
R-09	MEDIA	4.648,38	0,70	3.253,87	R-09	MEDIA	4.648,38	1,00	4.648,38	
R-10	MEDIA	3.056,24	0,70	2.139,37	R-10	MEDIA	3.056,24	1,00	3.056,24	
R-11	MEDIA	3.059,38	0,70	2.141,57	R-11	MEDIA	3.059,38	1,00	3.059,38	
R-12	MEDIA	3.051,38	0,70	2.135,97	R-12	MEDIA	3.051,38	1,00	3.051,38	
R-13	MEDIA	3.058,51	0,70	2.140,96	R-13	MEDIA	3.058,51	1,00	3.058,51	
R-14	MEDIA	3.050,20	0,70	2.135,14	R-14	MEDIA	3.050,20	1,00	3.050,20	
R-15	MEDIA	3.056,74	0,70	2.139,72	R-15	MEDIA	3.056,74	1,00	3.056,74	
R-16	MEDIA	4.601,10	0,70	3.220,77	R-16	MEDIA	4.601,10	1,00	4.601,10	
R-22	MEDIA	3.241,84	0,70	2.269,29	R-22	MEDIA	3.241,84	1,00	3.241,84	
R-23	MEDIA	3.065,38	0,70	2.145,77	R-23	MEDIA	3.065,38	1,00	3.065,38	
R-26	MEDIA	3.086,52	0,70	2.160,56	R-26	MEDIA	3.086,52	1,00	3.086,52	
R-27	MEDIA	3.227,70	0,70	2.259,39	R-27	MEDIA	3.227,70	1,00	3.227,70	
INDUSTRIA MEDIA				43.349,12	INDUSTRIA MEDIA				43.349,12	43.349,12

Debemos tener en cuenta, que en la Ordenanza 14 genérica industrial del Polígono, para el mismo tipo de industria, la Industria Media, se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²/m², muy superior al 1 que planteamos en esta modificación.

El potencial incremento de aprovechamiento generaría unas cesiones por estándares de calidad urbana, en aplicación del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de 0,15 x 13.004,74 m² = 1.950,71 m² de suelo dotacional y de 1.300,47 m²c de uso industrial por el 10% de participación en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.

Realmente, al tener toda la zona parcelada y colmatada en suelo urbano consolidado, y ser necesario ese incremento de edificabilidad para destinarlo a las instalaciones de las empresas, resulta inviable la materialización física de las cesiones de suelo dotacional dentro del ámbito, o en superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico, por lo que **en aplicación del artículo 69.1.3 del TrLOTAU, se propone la sustitución por la entrega de su equivalente económico, debiéndose obtener el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.** 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.

Por otro lado, el incremento de 0,7 a 1 que se permite, es una posibilidad que se da a las empresas para, quien lo necesite, poder materializarlo, pudiéndose quedar en edificabilidades superiores a 0,7 pero inferiores a 1, por lo que debe ser en cada licencia de edificación dónde se justifique la edificabilidad propuesta y la compensación monetaria por el incremento de aprovechamiento generado, tanto por las cesiones correspondientes a los estándares locales como por el % de aprovechamiento lucrativo. En concreto, cada propuesta deberá ceder el equivalente económico a una superficie de suelo de 0,15 por los metros cuadrados edificables que excedan de 0,7 m²/m², hasta un máximo de 1 m²/m², más el del 10% de este incremento de edificabilidad, a precio de metro cuadrado urbano industrial. Si una parcela de 3.200 m², por ejemplo, incrementase el aprovechamiento de 0,7 a 1, pasaría de poder edificar 2.240 m² a 3.200 m², por lo que el incremento



de edificabilidad sería de 960 m², y por tanto las cesiones correspondientes 960x0,15= 144 m² para dotaciones y 960x10%=96 m²c de uso industrial por el incremento de aprovechamiento.

La valoración que se realice del equivalente económico para la concesión de las licencias cuando la edificabilidad exceda de 0,7 m²/m², requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

La modificación, por otro lado, del porcentaje de ocupación y la posibilidad de eliminación del retranqueo lateral cuando exista acuerdo expreso entre las partes, son determinaciones de la ordenación detallada que buscan flexibilizar la norma y, con ello, ampliar el área de movimiento de la edificación para la implantación de las actividades.

Por todo ello, los cambios que se proponen dentro de la Ordenanza 14-B los siguientes:

- Parcelas de 3.001 a 7.000 m².- Industria Media (Categoría II): ~~0,7 m²/m²~~ 1,00 m²/m²

En estas parcelas, el exceso de edificabilidad sobre 0,70 m²/m² solicitado en la licencia de edificación, conllevará la cesión obligatoria de 0,15 x m² c desde el 0,7 hasta el 1 m² /m² máximo permitido, para dotaciones públicas relativas a los estándares de calidad urbana, así como la del 10% sobre los m² c de exceso, por el incremento de aprovechamiento generado. Estas cesiones, tanto por estándares de calidad urbana como por aprovechamiento, deberán monetarizarse a favor del Ayuntamiento, en aplicación de lo establecido en el artículo 69.1.3 del TrLOTAU. La valoración requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales y la cantidad así obtenida deberá integrarse en el Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

(...)

- Retranqueo Lateral
 - Categoría II Industria media Público 5 metros
Privado 3 metros
 - Categoría III Industria ligera Público 3 metros
Privado 0-3 metros
Industria nido 0 metros
 - C. Administrativo Centro comunal Público 5 metros
Privado 3 metros

Los retranqueos laterales privados podrán eliminarse si hay acuerdo expreso firmado entre ambas partes, debiendo aportarse con la solicitud de licencia.

(...)

- **Ocupación máxima de parcela en planta baja:** la menor de aplicar los coeficientes de ocupación establecidos en las Ordenanzas reguladoras, o el área de movimiento resultante de aplicar los retranqueos anteriormente expresados.

En cualquier caso, los máximos permitidos serán:

- Parcelas de 250 a 1.200 m².- Industria Nido (Categoría III): 100%
- Parcelas de 1.200 a 3.000 m².- Industria Ligera (Categoría III): ~~75%~~ 85%
- Parcelas de 3.001 a 7.000 m².- Industria Media (Categoría II): ~~65%~~ 85%
- Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal: ~~75%~~ 85%



2.4- Justificación de la modificación del Capítulo IV: Edificios e instalaciones anteriores al Plan, del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se propone actualizar el artículo 9, para que se recoja la situación y tipos de edificaciones en situación de fuera de ordenación, en correlación y desarrollo del nuevo Artículo 42 bis. Fuera de ordenación, del TrLOTAU, estableciendo una distinción cuando la situación de fuera de ordenación de una edificación venga generada por la modificación del planeamiento, cuya ejecución no se pueda considerar inmediata. De esta forma, en la medida en que la aprobación del planeamiento y su ejecución real están separadas en el tiempo, es preciso aplicar en esta situación provisional o intermedia las medidas adecuadas que hagan compatibles la continuación del uso y funcionamiento del inmueble, con la finalidad de que en este no se realicen modificaciones que puedan agravar el coste de la ejecución u obstaculizar la realización de las previsiones urbanísticas.

Texto actual:

Artículo 9º.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, de los Planes Parciales o Especiales que se dicten en su desarrollo, y que resultaren disconformes con su normativa, se entenderán fuera de ordenación y sujetos al régimen establecido por los Artículo 60 y 62 de la Ley del Suelo, cuando alteren las condiciones de volumen, estética y las alineaciones marcadas.

Igualmente, se entenderá, a los efectos previstos en el párrafo anterior, que existe disconformidad con la normativa de este Plan General cuando las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor no cumplan sus determinaciones sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Texto propuesto:

Artículo 9º.- Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

A los efectos de determinar el régimen de obras permisible, se diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación por incompatibilidad total: por manifiesta incompatibilidad de las edificaciones con las determinaciones del planeamiento.

b) Fuera de ordenación por incompatibilidad parcial: edificaciones o actividades que no sean totalmente compatibles con las determinaciones del planeamiento.

3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad total:

a) Se podrán autorizar obras de conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación.

b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación,



demolición o sustitución de la edificación. Asimismo, se podrán conceder licencias para la nueva implantación, cambio de usos y actividades y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas, siempre y cuando no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente. Dichas licencias se otorgarán siempre condicionadas al cumplimiento de la Orden del Ayuntamiento en cuanto a su demolición o cese de la actividad, sin derecho a indemnización y sin que las obras o usos autorizados impliquen en ningún caso el incremento del valor de expropiación del inmueble.

d) Serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial:

a) Se podrán autorizar las obras establecidas en el apartado 1 de este artículo.

b) Se podrán autorizar las obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

c) Además, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la ordenanza particular o en la ficha de planeamiento de desarrollo.

3. Cuando la situación de fuera de ordenación total o parcial de una edificación venga generada por la modificación del planeamiento, cuya ejecución no se pueda considerar inmediata y se justifiquen en beneficio de la ciudad, se podrán autorizar obras de reforma y actividades que se entenderán de carácter provisional, debiendo cesar y/o demolerse de forma inmediata cuando lo acuerde la administración municipal en ejecución del planeamiento, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización por la revalorización de la edificación, o por el cese de la actividad así autorizada.

4. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo dispuesto en los apartados anteriores, requerirán en todo caso de licencia municipal y no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento, por lo que se exigirá compromiso expreso de renuncia de la propiedad y aceptación de cese o de demolición, previamente a la licencia para cualquier actuación sobre los mismos, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se incorporan las determinaciones actuales y las propuestas:

1- ARTÍCULO 415

TEXTO ACTUAL:

Artículo 415.

Estas áreas quedan grafiadas en los planos correspondientes del presente Plan General.

En las áreas de especial protección, no podrá colocarse ningún tipo de carteles anunciadores ni de propaganda.

Las áreas definidas en el artículo 414.a) y b) se protegen por su ubicación y con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental. Las áreas definidas en el artículo 414.c) y d) se protegen por sus especiales ubicaciones cercanas a la vega del río Tajo, y con el fin de garantizar el respeto al medio natural actual.

En la finca Mirabel definida en el artículo 414.b) se permite el uso hotelero.



En el resto de las zonas protegidas se permiten los usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento que resulten compatibles con el medio donde se ubiquen. En la implantación de cualquiera de los usos o actividades citados en este tipo de suelo se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental que justifique la compatibilidad citada, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Ley 1302/1986.

En cualquier caso, queda prohibido el uso residencial.

Los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones deberán estar inscritas como parcela indivisible en el registro de la Propiedad y no podrá efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación, y deberán contar con un mínimo de diez (10) hectáreas.

Se establece un coeficiente volumétrico, o edificabilidad, para este tipo de suelo de 0,01 m²/m². Las edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a cinco (5) metros de altura. Las fachadas deberán adecuarse al entorno, debiéndose acabar en piedra, ladrillo tradicional o revoco. Las cubiertas deberán ser a varias aguas con acabado de teja.

TEXTO PROPUESTO:

Artículo 415.

Estas áreas quedan grafiadas en los planos correspondientes del presente Plan General.

En las áreas de especial protección, no podrá colocarse ningún tipo de carteles anunciadores ni de propaganda.

Las áreas definidas en el artículo 414.a) y b) se protegen por su ubicación y con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental. Las áreas definidas en el artículo 414.c) y d) se protegen por sus especiales ubicaciones cercanas a la vega del río Tajo, y con el fin de garantizar el respeto al medio natural actual.

En la finca Mirabel definida en el artículo 414.b) se permite el uso hotelero.

En el resto de las zonas protegidas se permiten los usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento que resulten compatibles con el medio donde se ubiquen. En la implantación de cualquiera de los usos o actividades citados en este tipo de suelo se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental que justifique la compatibilidad citada, de acuerdo con lo previsto en la normativa medioambiental vigente.

Los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones deberán estar inscritas como parcela indivisible en el registro de la Propiedad y no podrá efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación.

Las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento. Las edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a cinco (5) metros de altura. Las fachadas deberán adecuarse al entorno, debiéndose acabar en piedra, ladrillo tradicional o revoco. Las cubiertas deberán ser a varias aguas con acabado de teja.

2- ARTÍCULO 420

TEXTO ACTUAL

Artículo 420. Retranqueos.

Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de 50 m, del eje de los caminos de uso público y se separarán 10 m de las líneas o límites de las parcelas.



TEXTO PROPUESTO

Artículo 420. Retranqueos.

Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de 15 m, del eje de los caminos de uso público y se separarán 5 m de las líneas o límites de las parcelas.

3.- ARTÍCULO 421

TEXTO ACTUAL

Artículo 421. Normativa de las edificaciones.

El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela 0'01 m²/m².

La altura máxima permitida para edificios destinados a viviendas, será de 6 m sobre el nivel del terreno, en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

La altura máxima permitida para las edificaciones destinadas a otros usos distintos de viviendas, será el que quede justificado en el correspondiente proyecto, y cuya composición sea acorde con la tipología tradicional en Toledo, y preserve la unidad ambiental del paisaje.

TEXTO PROPUESTO

Artículo 421. Normativa de las edificaciones.

Las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento.

La altura máxima permitida para edificios destinados a viviendas, será de 6 m sobre el nivel del terreno, en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

La altura máxima permitida para las edificaciones destinadas a otros usos distintos de viviendas, será el que quede justificado en el correspondiente proyecto, y cuya composición sea acorde con la tipología tradicional en Toledo, y preserve la unidad ambiental del paisaje.

4.- ARTÍCULO 422

TEXTO ACTUAL

Artículo 422. Construcciones agrarias.

Con las condiciones señaladas en los artículos anteriores, se permite la construcción de naves y demás instalaciones agrarias, siempre que tengan por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales y ganaderos, ajustándose a las normas que a tal fin tengan establecidas el Ministerio de Agricultura, y adaptándose al ambiente y paisaje en que se sitúe.

Se establece una parcela mínima de 50.000 metros cuadrados.

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, con un máximo de 8 metros en las viviendas, pudiendo rebasarse esta altura en graneros, pajares, silos, palomares y en general, en aquellas instalaciones de la explotación, que por su naturaleza, requiera mayor altura.

Se admiten las construcciones para los usos derivados de la explotación agrícola y de su transformación, siempre que los productos que van a ser transformados se originen en la propia parcela.

Las Normas establecidas anteriormente, no serán de aplicación a las áreas de especial protección.

Cuando existan dudas sobre el destino agrícola de una instalación, el Ayuntamiento solicitará informe de la Dirección Provincial de Agricultura. En los casos en que el Ayuntamiento solicite informe, éste



será vinculante para la concesión de la licencia y el mismo deberá contener la justificación de la adecuación del Proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación agrícola y el cumplimiento de las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

TEXTO PROPUESTO

Artículo 422. Construcciones agrarias.

Con las condiciones señaladas en los artículos anteriores, se permite la construcción de naves y demás instalaciones agrarias, siempre que tengan por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales y ganaderos, ajustándose a las normas que a tal fin tengan establecidas el Ministerio de Agricultura, y adaptándose al ambiente y paisaje en que se sitúe.

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, con un máximo de 8 metros en las viviendas, pudiendo rebasarse esta altura en graneros, pajares, silos, palomares y en general, en aquellas instalaciones de la explotación que, por su naturaleza, requiera mayor altura.

Se admiten las construcciones para los usos derivados de la explotación agrícola y de su transformación, siempre que los productos que van a ser transformados se originen en la propia parcela.

Las Normas establecidas anteriormente, no serán de aplicación a las áreas de especial protección.

Cuando existan dudas sobre el destino agrícola de una instalación, el Ayuntamiento solicitará informe de la Dirección Provincial de Agricultura. En los casos en que el Ayuntamiento solicite informe, éste será vinculante para la concesión de la licencia y el mismo deberá contener la justificación de la adecuación del Proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación agrícola y el cumplimiento de las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

5.- ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA TERCERA FASE DE AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

TEXTO ACTUAL:

TÍTULO QUINTO. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

CAPITULO I.-ORDENANZAS.

Artículo 363.- El ámbito de aplicación de cada ordenanza, queda reflejado en el correspondiente plano del presente Plan General de Ordenación, y que se corresponde con las ordenanzas de aplicación en el suelo urbano consolidado son las siguientes:

(...)

ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA TERCERA FASE DE AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

(...)

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** la edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la mínima resultante de aplicar los coeficientes establecidos en las ordenanzas reguladoras o la resultante de cálculo de ocupar la superficie edificable máxima en planta baja, más una planta alta que represente como máximo un 33% de la ocupación en planta baja, en parcelas de industrias Medias y Ligera, y un 30% en Industria Nido.
- En cualquier caso los máximos permitidos serán:

FECHA DE FIRMA: 13/05/2021
HERRIBEL CERRILLO
45071DD0C2E098B988D8706C4458B
PUESTO DE FIRMA: Jefe de Ejecución del Planismo
Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2E098B988D8706C4458B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo



TÍTULO QUINTO. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

CAPITULO I.-ORDENANZAS.

Artículo 363.- El ámbito de aplicación de cada ordenanza, queda reflejado en el correspondiente plano del presente Plan General de Ordenación, y que se corresponde con las ordenanzas de aplicación en el suelo urbano consolidado son las siguientes:

(...)

ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA TERCERA FASE DE AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

(...)

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** la edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la mínima resultante de aplicar los coeficientes establecidos en las ordenanzas reguladoras o la resultante de cálculo de ocupar la superficie edificable máxima en planta baja, más una planta alta que represente como máximo un 33% de la ocupación en planta baja, en parcelas de industrias Medias y Ligera, y un 30% en Industria Nido.
- En cualquier caso, los máximos permitidos serán:
 - Parcelas de 250 a 1.200 m².-Industria Nido (Categoría III): 1,30 m²/m²
 - Parcelas de 1.200 a 3.000 m².- Industria Ligera (Categoría III): 1,00 m²/m²
 - Parcelas de 3.001 a 7.000 m².- Industria Media (Categoría II): 1,00 m²/m²

En estas parcelas, el exceso de edificabilidad sobre 0,70 m²/m² solicitado en la licencia de edificación, conllevará la cesión obligatoria de 0,15 x m² c desde el 0,7 hasta el 1 m²/m² máximo permitido, para dotaciones públicas relativas a los estándares de calidad urbana, así como la del 10% sobre los m² c de exceso, por el incremento de aprovechamiento generado. Estas cesiones, tanto por estándares de calidad urbana como por aprovechamiento, deberán monetizarse a favor del Ayuntamiento, en aplicación de lo establecido en el artículo 69.1.3 del TrLOTAU. La valoración requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales y la cantidad así obtenida deberá integrarse en el Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

- Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal: 2,00 m²/m²

En las parcelas irregulares en el momento de desarrollar los proyectos de edificación se tendrán que resolver dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos a linderos públicos y privados indicados en las normas y en estas ordenanzas reguladores.

(...)

(OD) Condiciones de parcela

- **Distancias mínimas:**
 - Retranqueo Frontal
 - Categoría II Industria media 5 metros



- Categoría II Industria ligera 5 metros
Industria nido 0 metros
- C. Administrativo Centro comunal 5 metros
- Retranqueo Lateral
 - Categoría II Industria media Público 5 metros
Privado 3 metros
 - Categoría III Industria ligera Público 3 metros
Privado 0-3 metros
Industria nido 0 metros
 - C. Administrativo Centro comunal Público 5 metros
Privado 3 metros

Los retranqueos laterales privados podrán eliminarse si hay acuerdo expreso firmado entre ambas partes, debiendo aportarse con la solicitud de licencia.

- Retranqueo Trasero
 - Categoría II Industria media 5 metros
 - Categoría III Industria ligera 5 metros
Industria nido 0 metros
 - C. Administrativo Centro comunal 5 metros
- **Ocupación máxima de parcela en planta baja:** la menor de aplicar los coeficientes de ocupación establecidos en las Ordenanzas reguladoras, o el área de movimiento resultante de aplicar los retranqueos anteriormente expresados.

En cualquier caso los máximos permitidos serán:

- Parcelas de 250 a 1.200 m².- Industria Nido (Categoría III): 100%
- Parcelas de 1.200 a 3.000 m².- Industria Ligera (Categoría III): 85%
- Parcelas de 3.001 a 7.000 m².- Industria Media (Categoría II): 85%
- Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal: 85%

6.- CAPITULO IV: EDIFICIOS E INSTALACIONES ANTERIORES AL PLAN, del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

TEXTO ACTUAL:

Artículo 9º.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, de los Planes Parciales o Especiales que se dicten en su desarrollo, y que resultaren disconformes con su normativa, se entenderán fuera de ordenación y sujetos al régimen establecido por los Artículo 60 y 62 de la Ley del Suelo, cuando alteren las condiciones de volumen, estética y las alineaciones marcadas.

Igualmente, se entenderá, a los efectos previstos en el párrafo anterior, que existe disconformidad con la normativa de este Plan General cuando las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor no cumplan sus determinaciones sobre uso y aprovechamiento del suelo.

TEXTO PROPUESTO:



Artículo 9º.- Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

A los efectos de determinar el régimen de obras permisible, se diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación por incompatibilidad total: por manifiesta incompatibilidad de las edificaciones con las determinaciones del planeamiento.

b) Fuera de ordenación por incompatibilidad parcial: edificaciones o actividades que no sean totalmente compatibles con las determinaciones del planeamiento.

3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad total:

a) Se podrán autorizar obras de conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación.

b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. Asimismo, se podrán conceder licencias para la nueva implantación, cambio de usos y actividades y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas, siempre y cuando no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente. Dichas licencias se otorgarán siempre condicionadas al cumplimiento de la Orden del Ayuntamiento en cuanto a su demolición o cese de la actividad, sin derecho a indemnización y sin que las obras o usos autorizados impliquen en ningún caso el incremento del valor de expropiación del inmueble.

d) Serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial:

a) Se podrán autorizar las obras establecidas en el apartado 1 de este artículo.

b) Se podrán autorizar las obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

c) Además, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la ordenanza particular o en la ficha de planeamiento de desarrollo.

3. Cuando la situación de fuera de ordenación total o parcial de una edificación venga generada por la modificación del planeamiento, cuya ejecución no se pueda considerar inmediata y se justifiquen en beneficio de la ciudad, se podrán autorizar obras de reforma y actividades que se entenderán de carácter provisional, debiendo cesar y/o demolerse de forma inmediata cuando lo acuerde la administración municipal en ejecución del planeamiento, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización por la revalorización de la edificación, o por el cese de la actividad así autorizada.

4. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo



dispuesto en los apartados anteriores, requerirán en todo caso de licencia municipal y no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento, por lo que se exigirá compromiso expreso de renuncia de la propiedad y aceptación de cese o de demolición, previamente a la licencia para cualquier actuación sobre los mismos, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

TOLEDO, MAYO DE 2021
VIRGINIA CAVIA CUESTA
(Fdo digitalmente)
Arquitecta Jefa del Área de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

FECHA DE FIRMA: 13/05/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 8330242E22263227463F5E5D6B50987243E930466C9B

PROCESO DE FIRMADO:
Jefe del Área de Urbanismo

NOOMBRE:
Ayuntamiento de Toledo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2E098B988D870C6458B