



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Por Orden 84/2022, de 1 de abril, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 83 de 2 de mayo de 2022) se aprobó definitivamente, con carácter parcial, la Modificación Puntual número 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo en lo relativo a las siguientes determinaciones:

- Supresión del concepto de edificabilidad en suelo rústico, aplicando directamente los de parcela mínima y ocupación máxima establecidos 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.

- Modificación de los retranqueos establecidos para las edificaciones en suelo rústico, fijándose los establecidos con carácter subsidiario en el TRLOTAU y RSR. Afecta al artículo 420 de las Normas Urbanísticas.

- Actualización del 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.

- Inclusión de la calle Hortensia, en el barrio de Azucaica, como vial público, afectando únicamente a las alineaciones de esta calle en el plano 13P-Azucaica vigente.

- Supresión de la alineación interior recogida en los planos 9P.1-Ensanche y 9P.2-Ensanche en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa.

- Modificación del artículo 233. - Aparatos elevadores, de las Normas Urbanísticas, para eximir del pago de la tasa por la ocupación de dominio público a los ascensores que ocupen vías o espacios públicos (salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A. Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico), cuando sea indispensable para favorecer la accesibilidad universal, es decir, en aquellos casos de que no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal, debiendo aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, y siendo las dimensiones máximas las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.

La citada Orden establecía que con respecto a la modificación de los parámetros propuestos correspondientes a la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia, conforme a lo establecido en los artículos 37.5 del TRLOTAU y 136.5 del RP, quedaba en suspenso hasta la subsanación de los siguientes aspectos:

• Se propone por el Ayuntamiento transferencias de aprovechamiento urbanístico procedentes de una parcela lucrativa municipal, pero la edificabilidad máxima de esta parcela es 5.326 m²t (uso centro comunal) y, en principio, la modificación considera un potencial incremento de edificabilidad de 13.074 m²t (uso industrial). Se deberá aclarar y justificar este extremo.

• En todo caso, deberá adjuntarse acreditación (mediante nota simple registral o copia del proyecto de compensación/ reparcelación aprobado) de asignación de aprovechamiento lucrativo a la referida parcela.

Habiéndose subsanado las anteriores observaciones mediante documentación remitida a la Consejería de Fomento en abril de 2022 y en virtud del artículo 37.2 del TRLOTAU, se entiende definitivamente aprobada la Modificación Puntual número 30 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo en todas sus determinaciones y se procede a la publicación del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Puntual, en cumplimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Contra la presente disposición administrativa de carácter general, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 25, y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NORMAS URBANÍSTICAS

1- 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

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

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

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

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) Corresponde a la zona de suelo urbano consolidado, delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 14B, conocida como PERI de la fase tercera de ampliación del polígono industrial ubicada al este del mismo.

(OE) Usos mayoritarios

- o Industrial productivo (IP) o Industria de Almacenaje (IA) en todas sus categorías
- o Se permite el uso de los centros comunales y de equipamientos.

**(OD) Usos compatibles**

- o Con las mismas limitaciones establecidas en el apartado 12 de la Ordenanza 14 y en el apartado 7 de la ordenanza 15.
- o El uso Terciario Comercial (TC) en todas sus categorías cuando sean compatibles con los parámetros de esta ordenanza.
- o El uso Terciario de Oficinas (TO) en todas sus categorías.
- o Uso dotacional de comunicaciones (DC).
- o Equipamiento público y privado.

(OD) Usos prohibidos

- o Con las mismas limitaciones de prohibición establecidas para las naves nido en el apartado 7 de la ordenanza 15.
- o Uso Residencial en todas sus categorías.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- o 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.
- o En cualquier caso, los máximos permitidos serán:
- o Parcelas de 250 a 1.200 m².- Industria Nido (Categoría III): 1,30 m²/m²
- o Parcelas de 1.200 a 3.000 m².- Industria Ligera (Categoría III): 1,00 m²/m²
- o 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.

Las cesiones por estándares de calidad urbana se obtendrán por transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo de la parcela R-24 por el procedimiento descrito en el número 3 del art. 71 del TrLOTAU, según regula el artículo 69.1.2.b)1º del mismo texto legal.

La cesión del 10% de aprovechamiento, se deberá monetarizar a favor del Ayuntamiento. La valoración requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales y la cantidad así obtenida deberá integrarse en el Patrimonio Público de Suelo.

- o 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) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- o Alturas máximas: dos plantas

(OD) Condiciones de parcela

- o Distancias mínimas:

- Retranqueo Frontal

- o Categoría II Industria media 5 metros

- o Categoría II Industria ligera 5 metros

- o Categoría II Industria nido 0 metros

- o C. Administrativo Centro comunal 5 metros

- Retranqueo Lateral

- o Categoría II Industria media Público 5 metros

- o Categoría II Privado 3 metros

- o Categoría III Industria ligera Público 3 metros

- o Categoría III Privado 0-3 metros

- o Categoría III Industria nido 0 metros

- o C. Administrativo Centro comunal Público 5 metros

- o C. Administrativo 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

- o Categoría II Industria media 5 metros

- o Categoría III Industria ligera 5 metros

- o Categoría III Industria nido 0 metros

- o C. Administrativo Centro comunal 5 metros

o **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%
- Equipamiento público: 100%

Cuadro resumen de parcelas de la ordenanza 14.B

Parcela	Superficie Parcela m2s	Parcela	Superficie Parcela m2s
R1	3.145,75	R44	375,14
R2	2.149,69	R45	375,47
R3	2.146,73	R46	374,59
R4	2.144,28	R47	376,08
R5	2.112,38	R48	373,73
R6	2.106,26	R49	373,76
R7	2.118,12	R50	373,56
R8	2.111,41	R51	375,67
R9	4.648,38	R52	375,12
R10	3.056,24	R53	375,63
R11	3.059,38	R54	375,06
R12	3.051,38	R55	317,38
R13	3.058,51	R56 A	287,97
R14	3.050,20	R56 B	300,02
R15	3.056,74	R57A	300,30
R16	4.601,10	R57B	300,67
R17	1.994,74	R58 A	299,96
R18	1.945,83	R58 B	299,86
R19	1.943,41	R59A	300,16
R20	1.805,30	R59 B	300,11
R21	2.357,36	R60 A	300,32
R22	3.241,84	R60 B	300,41
R23	3.065,38	R61 A	300,31
R24	2.493,18	R61 B	300,05
R25	2.430,03	R62 A	300,07
R26	3.086,52	R62 B	295,95
R27	3.227,70	R63 A	299,83
R28 A	269,23	R63 B	290,49
R28 B	300,29	R64 A	300,07
R29 A	300,22	R64 B	299,96
R29 B	300,00	R65 A	300,22
R30 A	299,70	R65 B	300,31
R30 B	300,26	R66 A	300,09
R31 A	300,33	R66 B	300,63
R31 B	299,98	R67 A	300,15
R32 A	299,84	R67 B	300,18
R32 B	299,84	R68 A	300,29
R33 A	300,31	R68 B	300,16
R33 B	300,01	R69 A	267,31
R34 A	300,16	R69 B	301,02
R34 B	286,90	R70	2.846,83
R35 A	300,19	ELDUP 1	2.735,04
R35 B	301,38	ELDUP 2	1.966,21
R36 A	300,21	CT 1	27,62



R36 B	300,10	CT 2	34,84
R37 A	299,96	CT 3	27,50
R37 B	300,15	CT 4	28,30
R38 A	300,44	CALLE A- 1	19.794,87
R38 B	300,06	CALLE A- 2	5.657,66
R39 A	300,21	CALLE A- 3	1.646,20
R39 B	300,43	CALLE B- 1	1.508,94
R40 A	300,32	CALLE B- 2	2.942,04
R40 B	300,20	CALLE B- 3	2.916,18
R41 A	284,00	CALLE C-1	2.942,04
R41 B	299,85	CALLE C- 2	1.754,37
R42	318,82	CALLE C-3	2.945,95
R43	374,89	Total	144.810,00

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

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 autorizarse 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.

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.

**7.- ORDENANZA 7****(OE) Coeficiente de edificabilidad:**

o Edificabilidad: según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas. Las alineaciones interiores de las manzanas podrán modificarse con el objeto de dotar de accesibilidad a los edificios actuales, lo que se deberá justificar en la solicitud de licencia correspondiente.

8.- ARTÍCULO 233º.- APARATOS ELEVADORES

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia, a las condiciones del vigente Código Técnico de la Edificación.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho (8) metros sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con lo dispuesto anteriormente para las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, salvo en el Casco Histórico Artístico.

El número de elevadores será al menos de uno por cada treinta (30) viviendas o fracción

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

Los ascensores en los edificios tipificados como de uso público deben cumplir con las dimensiones mínimas de cabina establecidas en la normativa de accesibilidad para que sean considerados accesibles. Los ascensores que se dispongan en edificios de viviendas que no tengan que tener ascensor en aplicación de la normativa municipal, deben cumplir con el tamaño mínimo de cabina y el resto de las determinaciones de ascensor practicable.

Se podrán autorizar la instalación de ascensores en construcciones preexistentes, fuera de las alineaciones oficiales, salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A. Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico, con los siguientes requisitos:

a) Cuando sea necesaria e indispensable su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad universal, en aquellos casos en que no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución de las recogidas en la normativa vigente (actualmente apartado B.3 del documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad (DA DB-SUA/2) del Código Técnico de la Edificación).

b) Cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal.

c) Se deberá aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, con el fin de que el Ayuntamiento valore su adecuación a las condiciones de movilidad de la calle.

d) Las dimensiones máximas serán las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.

e) La obtención del uso del suelo se otorgará por el procedimiento determinado en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, si bien, se eximirá del pago de la tasa o cantidad correspondiente por la ocupación de dominio público.

Toledo 12 de enero de 2023.-El Concejal Delegado de Urbanismo, José Pablo Sabrido Fernández.

Nº. I.-1291