



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

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

Documento abril 2022



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

Documento febrero 2022

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
- 2.5- Justificación de la aceptación de la calle Hortensia en el barrio de Azucaica, como vial público
- 2.6- Justificación de la supresión de la alineación interior en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa
- 2.7- Justificación de la modificación del artículo 233.- Aparatos elevadores

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
- 7.- Ordenanza 7
- 8.- Artículo 233º.- Aparatos elevadores

III. PLANOS

1.- Planos de ordenación vigentes

- 9P.1-ENSANCHE. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO. MODIFICACIÓN 28
- 9P.2-ENSANCHE. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO. MODIFICACIÓN 28
- 13P-AZUCAICA. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO. MODIFICACIÓN 28

2.- Planos de ordenación modificados

- 9P.1-ENSANCHE. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO. MODIFICACIÓN 30
- 9P.2-ENSANCHE. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO. MODIFICACIÓN 30
- 13P-AZUCAICA. ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO. MODIFICACIÓN 30



**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, en un principio, afectaba a cuatro 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.

Tras el sometimiento del documento de mayo de 2021 de la modificación puntual a información pública, se estima la aceptación de las alegaciones presentadas, por lo que se incorporan tres nuevas determinaciones a las cuatro anteriores:

- Se incluye 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.



- Se prevé la modificación de la alineación interior recogida en los planos 9P.1-Ensanche y 9P.2-Ensanche en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa para actuaciones de accesibilidad.
- Se modifica el 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.

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 sentencias judiciales, volviendo a resurgir el planeamiento anterior redactado bajo la legislación estatal, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986, en adelante PGMOU.

Ante esta situación, este Ayuntamiento de Toledo inició en el mismo año 2018 la tramitación de dos modificaciones puntuales del “renacido” y desactualizado PGMOU de 1986: la nº 28 para la adecuación a la realidad física en el suelo urbano, toda vez que se encontraban ejecutados desarrollos tanto del PGMOU como del POM anulado, y la nº 29, cuyos objetivos principales eran la clasificación de los sectores “más urgentes” de suelo urbanizable, que ya se preveían en el POM y que, incluso, alguno tenía el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado; la definición y clasificación del suelo rústico en función de sus afecciones y particularidades, recogiendo las grandes redes de infraestructuras surgidas en los últimos 30 años y actualizando el régimen urbanístico aplicable a la legislación autonómica; la modificación y actualización de las normas urbanísticas del PGOU 86, y la incorporación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

La Modificación Puntual 28 del PGOU que afecta al suelo urbano fue aprobada definitivamente por la Orden de la Consejería de Fomento en diciembre de 2018, si bien, la Modificación Puntual 29, al tener unos objetivos más ambiciosos, debe someterse, entre otros trámites, al procedimiento medioambiental de los planes urbanísticos, por lo que actualmente se encuentra en la fase de tramitación y aprobación inicial municipal

Es por ello que, si bien en la Modificación 29 se actualiza todo el régimen del suelo rústico y las normas urbanísticas, urge la aprobación de una modificación muy puntual y concreta de los parámetros indicados, por lo que es prioridad de este Ayuntamiento anticipar la tramitación y aprobación de los mismos a través de esta Modificación 30.

1.3- Documentación a modificar

Las modificaciones afectan a algunos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, así como a los planos de alineaciones y usos del suelo 9P.1-Ensanche; 9P.2-Ensanche y 13P-Azucaica vigentes, aprobados en la Modificación Puntual 28 del Plan General de Ordenación Urbana. Se modifican parámetros principalmente de la ordenación detallada, si bien, se introduce la posibilidad de incremento de aprovechamiento en algunas actividades en suelo urbano, lo que afecta a la ordenación estructural.



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.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana se redacta y aprueba conforme a la legislación estatal, aplicable mientras las Comunidades Autónomas no legislaran.

Posteriormente, en el año 1998, se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, bajo la que se redacta el Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2007, y que posteriormente, en el año 2018, fue anulado tras varias sentencias judiciales.

El Plan de Ordenación Municipal, ya recogía en el artículo 175 de sus Normas Urbanísticas, la regulación de las edificaciones en suelo rústico conforme a la Orden de 31 de marzo de 2003, sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, eliminando la anterior regulación del Plan General, que únicamente fijaba un coeficiente de edificabilidad.

Al anularse el Plan de Ordenación Municipal vuelven a resurgir las determinaciones anteriores a la normativa autonómica, que obviamente en muchos aspectos quedan obsoletas, recogándose en la Modificación Puntual 28 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana un refundido de las Normas Urbanísticas con las determinaciones del suelo urbano actualizadas según esta modificación, pero incorporando para el resto, suelo urbanizable y rústico, las anticuadas normas del Plan General del 86, toda vez que en la Modificación Puntual nº 29, que se inicia paralela a la 28, sí se incorpora la actualización del régimen del suelo y de las normas urbanísticas conforme a la legislación y normativa vigentes, si bien, como ya se ha comentado, la urgencia en la aplicación de ciertas determinaciones justifica la promoción y tramitación previa de su modificación.

Por otro lado, el 31 de marzo de 2008, la Dirección General competente en Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ya emitió una circular aclaratoria de que eran directamente de aplicación los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento en los Municipios con Planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/98, LOTAU. Esta circular se traduce posteriormente a Instrucción de la Dirección General y se publica junto con otras en el DOCM de 7 de agosto de 2017, para su público conocimiento y aplicación.

En consecuencia, la propuesta únicamente actualiza la redacción de las Normas Urbanísticas a los requisitos y determinaciones aplicables con la normativa vigente, modificándose el artículo 415, para el suelo rústico de especial protección, actualizando la remisión a la normativa medioambiental vigente, eliminando la prohibición del uso residencial y la exigencia de la parcela mínima de 10 hectáreas así como el coeficiente de edificabilidad, para pasar a regularlo en el último párrafo del artículo por remisión a la normativa vigente de la siguiente manera:

~~Se establece un coeficiente volumétrico, o edificabilidad, para este tipo de suelo de 0,01 m²/m². 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.

Igualmente, en el artículo 421, relativo al suelo rústico común o de reserva, se eliminará *El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela 0'01 m²/m²*, para incorporar que *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.*



En coherencia, en el artículo 422, relativo a las construcciones agrarias, se elimina la disposición: ~~Se establece una parcela mínima de 50.000 metros cuadrados.~~ Debiéndose aplicar la instrucción técnica de planeamiento tal y como se dispone en el artículo anterior.

2.2- Justificación de la modificación de los retranqueos establecidos para las edificaciones en suelo rústico.

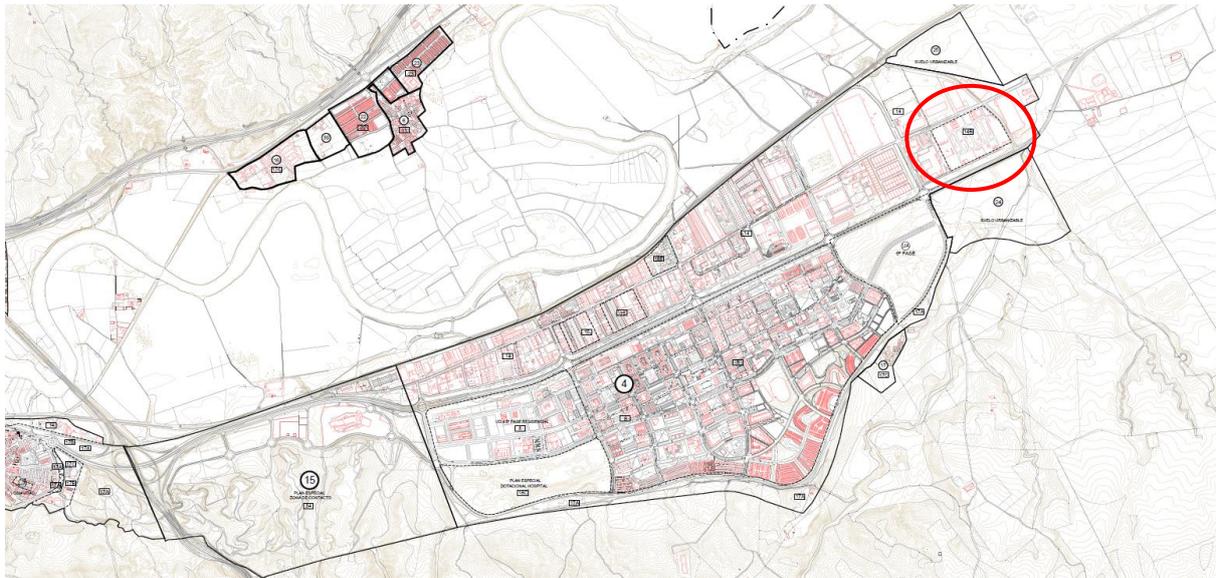
Por las mismas razones establecidas para la eliminación de la edificabilidad, con objeto de actualizar las determinaciones en correspondencia a la normativa urbanística aplicable, se propone modificar los retranqueos establecidos actualmente en el PGMOU para adecuarse a las determinaciones generales dispuestas tanto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como en el Reglamento de Suelo Rústico.

Se modifica por tanto el artículo Artículo 420, de retranqueos, disponiendo que:

Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de ~~50 m~~ **15 m**, del eje de los caminos de uso público y se separarán ~~40 m~~ **5 m** de las líneas o límites de las parcelas.

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.

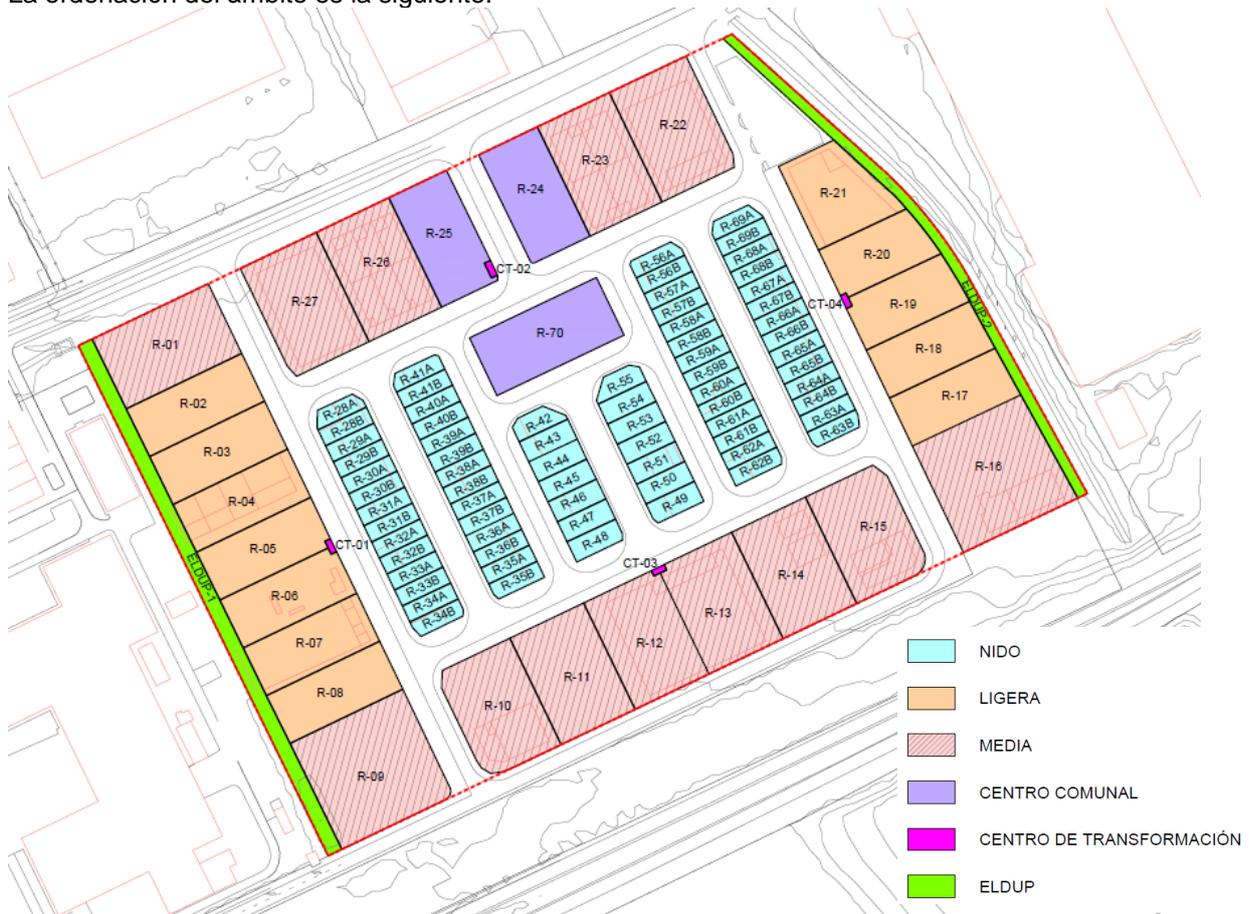




En este ámbito se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2001, en el que se establecían 4 tipo de parcelas:

- 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:





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 de 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 (m ²)	m ² /m ² -Edifica	m ² -Edifica (m ²)	Num-Parcela	Tipo-Industria	Superficie (m ²)	m ² /m ² -Edifica	m ² -Edifica (m ²)
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		30.344,38	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.

Como la superficie necesaria de cesiones de estándares de calidad urbana para compensar los posibles incrementos de aprovechamiento es de 1.950,71 m², con la calificación de la parcela R-24, de 2.493,18 m² de superficie como uso de equipamiento público se cubre sobradamente con los requisitos exigidos. La compensación por las cesiones se efectuarán a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico según los incrementos de aprovechamiento que se generen con las solicitudes de las licencias de edificación.

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 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 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 de cesión de aprovechamiento. 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.

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 PUESTO DE TRABAJO: Jefa del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 10/11/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA853957745B6A446C9B
 Código Seguro de Verificación: 45071DD0C2C99D2EEF9A8760499E



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:



ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFRMA 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.



- El uso Terciario Comercial (TC) en todas sus categorías cuando sean compatibles con los parámetros de esta ordenanza.
- El uso Terciario de Oficinas (TO) en todas sus categorías.
- Uso dotacional de comunicaciones (DC).
- Equipamiento público y privado.

(OD) Usos prohibidos

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

(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.

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.

- 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:

- **Alturas máximas:** dos plantas

(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
 - 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%**
 - **Equipamiento público: 100%**

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

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 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.

2.5- Justificación de la aceptación de la calle Hortensia en el barrio de Azucaica, como vial público

Se incluye 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.

Durante el plazo de información pública se presenta Alegación por D. Enrique Javier Peláez, solicitando la inclusión de la Calle Hortensia como vial público en la presente Modificación Puntual, en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado a sugerencia del Defensor del Pueblo, debido a que media calle recibía los servicios municipales de limpieza y alumbrado y la otra media no recibía los citados servicios.



A la vista de lo anterior, La Junta de Gobierno Local de 20 de enero de 2021 acordó:

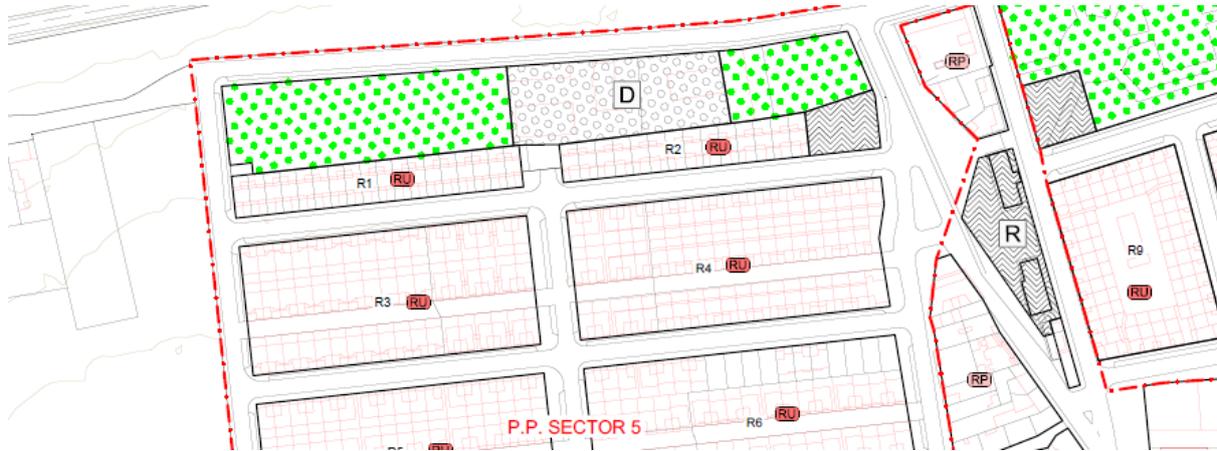
“Primero.- Aceptar las sugerencias del Defensor del Pueblo en el expediente 19011465, incluyendo la C/ Hortensia como vial público en la próxima Modificación Puntual del PGMOU de Toledo que se tramite.

Segundo.- Una vez sea aprobada definitivamente la citada Modificación Puntual, se acordará la recepción municipal de la C/ Hortensia, procediendo desde ese momento a la conservación y mantenimiento de la mencionada calle.”

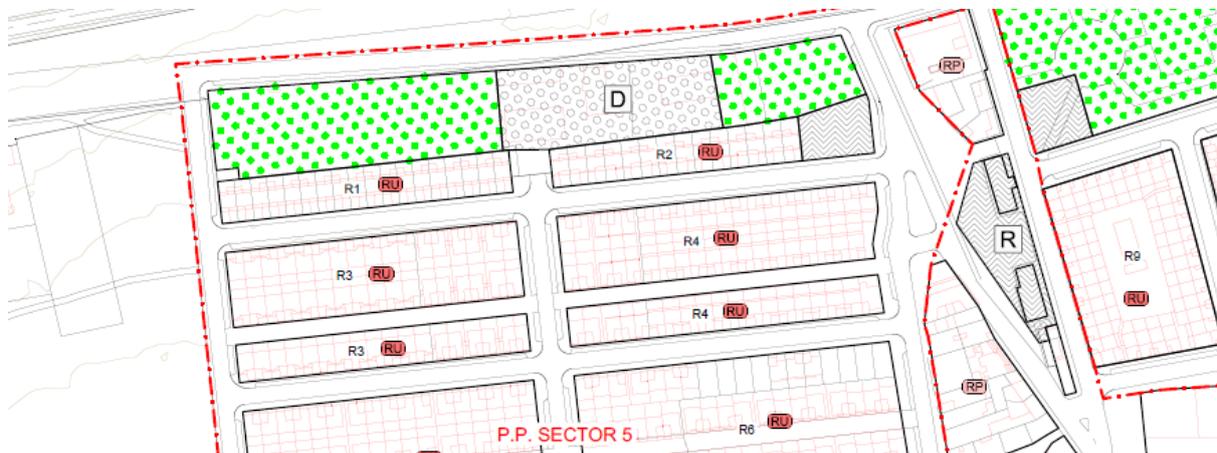
La calle Hortensia se urbanizó en desarrollo del Sector 5 de Azucaica, dejándose todas las cesiones y cumpliendo las cargas correspondientes a la transformación del suelo en urbano consolidado en relación al aprovechamiento adquirido. El cambio de alineación oficial no conlleva incremento de aprovechamiento ni modificación del régimen del suelo, por lo que no se observa inconveniente en reflejarla en los planos de ordenación.

Por todo lo expuesto, tal y como informa la Jefa del Servicio de Planeamiento, Gestión y Ejecución de este Ayuntamiento, procede la estimación de la alegación presentada, en cumplimiento del referido Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de enero de 2021, incluyendo la Calle Hortensia como vial público en el plano de ordenación 13-P AZUCAICA ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO.

Situación actual:



Propuesta:



El cambio de titularidad únicamente afecta al mantenimiento del alumbrado público y limpieza de un tramo de 130 metros de longitud, lo que no supone implicaciones económicas o financieras por parte de este Ayuntamiento, sin que sea necesaria ejecutar ninguna obra ya que el vial está ejecutado con todos los servicios y el cambio de titularidad no supone ninguna inversión pública o privada para su ejecución, por lo que no es necesario la inclusión en esta Memoria del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la regla 3ª del artículo 30 del TrLOTAU.

2.6- Justificación de la posibilidad de modificación de la alineación interior en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa para actuaciones de accesibilidad

Se modifica el grafismo de la alineación interior recogida en los planos 9P.1-Ensanche y 9P.2-Ensanche en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa y, para evitar que se produzcan incrementos de aprovechamiento, se incluye en la Ordenanza 7 la excepción de la modificación de estas alineaciones interiores únicamente para dotar de accesibilidad a las edificaciones.

Durante el plazo de información pública se presenta Alegación por D. Francisco Javier Cabrejas Pallas, solicitando que se incluya en la modificación la supresión de la alineación interior de los bloques de la Avenida de Reconquista, como venía reflejado en el plano del Plan de Ordenación Municipal de 2007, para la colocación de ascensores en el interior de esas manzanas, ya que carecen de las condiciones de accesibilidad necesarias.

En este sentido, efectivamente el Plan de Ordenación Municipal de 2007 no reflejaba estas alineaciones interiores de los bloques de la Reconquista, y más bien parece que responden a una duplicidad en el grafismo de la información recogida en los planos de ordenación en la Modificación Puntual 28 del PGOU vigente, que no sólo sucede en los bloques de la Reconquista sino también en



algunas manzanas de Santa Teresa, por lo que procedería modificar igualmente el grafismo en esta zona.



A la derecha del plano superior se observan los últimos bloques de la Avenida de la Reconquista, mientras que a la izquierda aparecen las edificaciones en Santa Teresa con el mismo problema de grafismo con las alineaciones interiores.

Si bien, al establecerse en la ordenanza la edificabilidad según las alineaciones marcadas en los planos, para evitar que se produzcan posibles incrementos de aprovechamiento, se incluye en la Ordenanza 7 la excepción de la modificación de estas alineaciones interiores únicamente para dotar de accesibilidad a las edificaciones.

Por todo lo expuesto, procedería la estimación de la alegación presentada, modificando el grafismo las alineaciones interiores tanto en los bloques de la avenida de la Reconquista como en los del barrio de Santa Teresa, en los planos de ordenación 9P.1 y 9P.2 ENSANCHE ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO si bien, con la inclusión en la ordenanza de los requisitos necesarios para su modificación.



Parte del Plano 9P.2-Ensanche con el grafismo modificado.

Ordenanza 7, de aplicación a estas zonas:

- 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.



2.7- Justificación de la modificación del artículo 233.- Aparatos elevadores

Se modifica el 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.

La Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento presenta escrito solicitando que se incorpore a la Modificación la exención del pago de la tasa por la ocupación de dominio público para la instalación de los ascensores, en aquellos casos de que no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, dado que los espacios de dominio público ocupados para la instalación de ascensores no computan a efectos de volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones y en aras de facilitar la accesibilidad universal de las personas con discapacidad o con dificultades de movilidad. Para ello se propone modificar el artículo 233 de las normas Urbanísticas.

Tal y como informa la Jefa del Servicio de Planeamiento, Gestión y Ejecución de este Ayuntamiento, procede la estimación del escrito presentado, y se modifica la redacción el citado artículo 233 de la siguiente forma:

(...)

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, en los siguientes casos:

- 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.

(...)

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 su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad.
- 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.**

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) 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

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

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(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): 0,70 m²/m²
 - 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:

- **Alturas máximas:** dos plantas

(OD) Condiciones de parcela

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



- C. Administrativo Centro comunal Público 5 metros
Privado 3 metros
- Retranqueo Trasero
 - Categoría II Industria media 5 metros
 - Categoría III Industria ligera 5 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): 75%
 - Parcelas de 3.001 a 7.000 m².- Industria Media (Categoría II): 65%
 - Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal: 75%

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Cuadro resumen de parcelas de la ordenanza 14.B

Parcela	Superficie Parcela m ² s	Parcela	Superficie Parcela m ² s
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

TEXTO PROPUESTO:

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

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

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(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 $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ solicitado en la licencia de edificación, conllevará la cesión obligatoria de $0,15 \text{ x m}^2 \text{ c}$ desde el $0,7$ hasta el $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ máximo permitido, para dotaciones públicas relativas a los estándares de calidad urbana, así como la del 10% sobre los $\text{m}^2 \text{ c}$ 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.

- Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal: $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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:

- **Alturas máximas:** dos plantas

(OD) Condiciones de parcela

- **Distancias mínimas:**

- Retranqueo Frontal
 - Categoría II Industria media 5 metros
 - Categoría III 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%
- 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

FECHA DE FIRMA: 10/11/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA853957745B6A446C9B

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Área de Urbanismo

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDO2EEFF9A8760499E



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.
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

TEXTO ACTUAL:

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- o **Edificabilidad:** según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas.

TEXTO PROPUESTO:

(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

TEXTO ACTUAL:

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, en los siguientes casos:

- f) Cuando sea necesaria su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad.
- g) Cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal.
- h) 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.
- i) Las dimensiones máximas serán las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.
- j) La obtención del uso del suelo se otorgará por el procedimiento determinado en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

TEXTO PROPUESTO:

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 los 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, FEBRERO DE 2022
VIRGINIA CAVIA CUESTA
(Fdo digitalmente)
Arquitecta Jefa del Área de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



ANEXO I

ACLARACIONES Y CORRECCIONES SOLICITADAS POR LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, en su sesión de 23-12-2021

En relación a las consideraciones efectuadas en el INFORME de concertación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se observa lo siguiente:

- Puntos 1 y 2 del INFORME, no se hacen observaciones a las modificaciones del articulado propuesto referente al suelo rústico.

- En el punto 3, referente a la actualización del régimen de situación de fuera de ordenación, se indica que:

(...) se deberá desarrollar y justificar la inclusión de la posibilidad de “realizar las obras en los edificios permitidas en la ordenanza particular o en la ficha de desarrollo” en el caso de edificios existentes en situación de fuera de ordenación parcial.

Se elimina del artículo 9º el apartado c) del punto 3.2 propuesto en el documento sometido a información pública citado, ya que, efectivamente, puede conllevar a errores de interpretación y aplicación.

- Punto 4. Se indica respecto a la calle Hortensia:

Dado que conlleva un cambio de titularidad del suelo que requerirá de inversiones públicas, se considera necesario, oportuno y conveniente analizar desde el punto de vista de viabilidad económica la innovación de esta determinación según regula el apartado 3º del artículo 30 del TRLOTAU.

La calle Hortensia tiene dos tramos de este a oeste, uno de 140 y otro de 130 metros de longitud, separados por la calle Ciclamen.

Actualmente el mantenimiento de todas las infraestructuras del citado vial ya corre a cargo del Ayuntamiento, debido a los acuerdos llevados a cabo con los vecinos, excepto el alumbrado y la limpieza del tramo de 130 metros, desde la calle Ciclamen hasta la calle Campanilla, lo que dio origen a las quejas vecinales y a la propuesta del Defensor del Pueblo, expediente 19011465, para que se incluyera la calle como vial público, precisamente por la especial situación de la misma en relación con los servicios y mantenimiento públicos. En consecuencia, el cambio de titularidad únicamente afecta al mantenimiento del alumbrado público y limpieza de un tramo de 130 metros de longitud, lo que no supone implicaciones económicas o financieras por parte de este Ayuntamiento, sin que sea necesaria ejecutar ninguna obra ya que el vial está ejecutado con todos los servicios y el cambio de titularidad no supone ninguna inversión pública o privada para su ejecución, por lo que no se estaría en el supuesto regulado en la regla 3ª del artículo 30 del TrLOTAU.

- Punto 5. En cuanto a la supresión de la alineación interior de los bloques de Reconquista y Santa Teresa, para evitar que se produzcan incrementos de aprovechamiento, se opta por la inclusión de la excepción de la modificación de las alineaciones interiores para dotar de accesibilidad a las edificaciones en el apartado correspondiente a la edificabilidad en la Ordenanza 7, de aplicación a estas zonas:

- 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.

- Punto 6. En relación a la modificación del artículo 233, de Aparatos elevadores, no era objeto de este documento la modificación del contenido del mismo, salvo en lo relativo a las tasas por la ocupación de dominio público, si bien, se incluye en la letra a) del citado artículo la condición de que



la instalación fuera de las alineaciones oficiales se permita únicamente cuando sea indispensable para favorecer la accesibilidad universal:

- 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).**

Con respecto a la **modificación de los parámetros propuestos correspondientes a la Industria Media de la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia**, solicitan que se justifique la imposibilidad física de materialización de las cesiones en solares o parcelas o dentro de un complejo inmobiliario urbanístico, además de la idoneidad de esta innovación para la regularización de actuaciones edificatorias irregulares, si las hubiera.

En primer lugar, indicar que las modificaciones propuestas en la ordenanza no tienen por objeto ni finalidad la regularización de actuaciones edificatorias irregulares, sino posibilitar la construcción en las parcelas que responda a las necesidades de las empresas, por lo que no procedería dicha justificación.

En relación a la imposibilidad física de materialización de las cesiones en solares o parcelas o dentro de un complejo inmobiliario urbanístico, se observa que dentro de la unidad existen 2 parcelas privativas, la R-24 y la R-25, de uso Centro administrativo, Centro Comunal CC, con una edificabilidad de 2,00 m²/m², propiedad del Ayuntamiento, siendo la R-70 del mismo uso, de propiedad privada de una Sociedad Limitada Unipersonal, SLU.



Como puede comprarse en la cetificación catastral, la parcela es propiedad del Ayuntamiento con valor correspondiente al uso privativo.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1253101VK2115C0001JS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL INSULA DE BARATARIA 7 45007 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 97 m²

Año construcción: 2010

Valor catastral [2022]:	283.007,98 €
Valor catastral suelo:	266.910,44 €
Valor catastral construcción:	16.097,54 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	F4516900J	100,00% de propiedad	PZ AYUNTAMIENTO 1 45002 TOLEDO [TOLEDO]

Construcción

Esc./Pta./Prt.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prt.	Destino	Superficie m ²
1/0001	SO.PORT. 50%	37	1/00/02	OFICINA	60

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.663 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: AQPCYVM5YEDDEYEM (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/02/2022



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante. Solicitante: AYUNTAMIENTO TOLEDO. Finalidad: Informe urbanístico. Fecha de emisión: 15/02/2022

Se observa al respecto que la superficie real de la parcela es 2.493,18 m² de frente a los 2.663,00 m² que aparecen en catastro.

Como la superficie necesaria de cesiones de estándares de calidad urbana para compensar los posibles incrementos de aprovechamiento es de 1.950,71 m², con la calificación de la parcela R-24 como uso de equipamiento público se cubre sobradamente con los requisitos exigidos. La compensación por las cesiones se efectuarán a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico según los incrementos de aprovechamiento que se generen con las solicitudes de las

NOMBRE: Virginia Cavía Cuesta
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Área de Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 10/11/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 6CADA2E1C3B29D443F5EBA853957745B6A446C9B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 450711DD02C99D2EEF9A8760499E



licencias de edificación.

Se recuerda que en suelo urbano, el destino de los estándares de calidad urbana puede ser equipamiento o zonas verdes según las necesidades específicas, y estando ubicado actualmente un punto limpio en la parcela en cuestión, se adecúa la calificación del suelo al uso real del mismo, recuperando el Ayuntamiento el aprovechamiento reconocido en el planeamiento actual a través de las transferencias de aprovechamiento urbanístico 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.

Por tanto, se modifica la calificación de Centro administrativo, Centro Comunal CC a equipamiento público de la parcela R-24, siéndole de aplicación las ordenanzas correspondientes de las NNUU del PGMOU, 17 y 18 relativas a equipamientos.



Redacción de la ordenanza propuesta:



ORDENANZA 14 B. INDUSTRIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFRMA 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

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

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(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.

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.

- 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:

- **Alturas máximas:** dos plantas

(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

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%**
- **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

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 PUESTO DE TRABAJO: Jefa del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 10/11/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA853957745B6A446C9B
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDO2C99D2EEF9A8760499E



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

FECHA DE FIRMA: 10/11/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
6CADAE21C3B29D443F5EBA853957745B6A446C9B

PUESTO DE TRABAJO:
Jefe del Área de Urbanismo

NOMBRE:
Virginia Cavia Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDO2C99D2EEF9A8760499E



ANEXO II

ACLARACIONES RESPECTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, en su sesión de 28-03-202

En relación a las consideraciones efectuadas en el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 30 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, con respecto a la modificación de los parámetros propuestos correspondientes a la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia, se informa lo siguiente:

En el citado acuerdo se hacen las observaciones *en virtud del artículo 39.5 del TRLOTAU*, que se refiere a la innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares.

Como ya se indicó en el anexo al informe de la CROTU de 23-12-2021, las modificaciones propuestas en la ordenanza no tienen por objeto ni finalidad la regularización de actuaciones irregulares, sino posibilitar la **construcción en las parcelas vacantes** que responda a las necesidades actuales de las empresas, por lo que no se entiende la remisión a dicho precepto, ya que el ámbito está desarrollado en ejecución del planeamiento y **no se propone**, en ningún modo, **su legalización, puesto que no es irregular**.

Respecto de las observaciones concretas, se indica en el acuerdo:

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 la Modificación puntual no se están proponiendo transferencias de aprovechamiento como compensación entre parcelas. En la Modificación lo que **se propone es un incremento de aprovechamiento respecto al permitido actualmente**, por lo que la superficie de suelo dotacional necesaria para compensar los estándares de calidad urbana generados por este incremento son las definidas en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento, en concreto (la negrita es nuestra):

En las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto:

$0,15 \times E \times S$

siendo «E» el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en $m^2\text{techo}/m^2\text{suelo}$ y «S» la superficie en $m^2\text{suelo}$ de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán:

(...)

b) En relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

Se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

Es por ello que en la Modificación Puntual se dispone la fórmula de cálculo de superficie de cesión para dotacionales que tendrá cada parcela, dependiendo del incremento de aprovechamiento que solicite, y la ubicación de esta superficie de cesión en la parcela R-24.

En este sentido, el régimen aplicable al suelo es el establecido en el artículo 69.1.2 del TRLOTAU, en su letra b):

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior, las siguientes:

1º El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el art. 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y determinado por el procedimiento descrito en el



número 3 del art. 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento si bien, en los Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho, se podrán ubicar fuera de ella siempre que se justifique su adecuado servicio a la mencionada zona y se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por el plan y con el principio de cohesión social. En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos dotacionales se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

2º La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir dicho porcentaje, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado hasta el quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

A su vez, el número 3 del artículo 71 TrLOTAU dispone:

3. Para calcular el aprovechamiento privativo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra A) b) del número 3 del art. 45, se procederá de la siguiente forma:

a) En cada Zona de Ordenación Urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere la letra a) del número 2 del art. 24, se dividirá entre el incremento total de aprovechamiento urbanístico que se atribuya a la Zona de Ordenación Urbanística.

Dicho cociente representa el coeficiente en el que cada parcela edificable colabora en la obtención de suelo dotacional establecida en el apartado 1 de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del art. 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a la Zona de Ordenación Urbanística.

La porción de suelo dotacional que le corresponde compensar a cada parcela concreta se fijará multiplicando el citado cociente por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

b) El aprovechamiento que le corresponde ceder a cada parcela edificable para compensar dicha porción de suelo dotacional, se determinará multiplicando la porción anterior por el aprovechamiento atribuido por el planeamiento a los suelos dotacionales incluidos en la mencionada Zona.

c) Se calculará el porcentaje de participación pública en las plusvalías correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

Este producto representa la carga de cesión de aprovechamiento lucrativo establecida en la letra b) del punto 1.2 del número 1 del art. 69.

d) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida en la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) anterior mediante el correspondiente proceso de transferencia de aprovechamiento urbanístico. Asimismo, se podrá determinar mediante compensaciones económicas calculadas sobre la base de un riguroso estudio de mercado que defina el valor de repercusión, del uso atribuido a la parcela edificable, aplicados a los aprovechamientos determinados en las letras b) y c) anteriores y calculados en los términos establecidos en la legislación estatal sobre suelo.

Por todo ello, en la documentación remitida para aprobación definitiva se disponía, en rojo, la modificación de la ordenanza:

- 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.



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.

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

Con esta operación, el Ayuntamiento en principio “pierde” el aprovechamiento de la parcela R-24, que tiene 2.493,18 m² de superficie, porque estos 2.493,18 m² es la superficie de nuevo suelo dotacional que se define en la Modificación Puntual, correspondiente a los estándares de calidad urbana del incremento de aprovechamiento generado en el ámbito de la Ordenanza 14-B. El aprovechamiento que tiene el Ayuntamiento en esta parcela, obtenida dentro del 10% de cesión de aprovechamiento del desarrollo del ámbito, PERI 3ª fase del polígono industrial por SEPES, y por tanto perteneciente al patrimonio público de suelo como se justifica en la ficha del Inventario de Bienes Municipal que se adjunta a continuación, es el que es compensado con las licencias de edificación que materialicen una edificabilidad superior a 0,7 m²/m², dentro de la posibilidad de incremento de aprovechamiento que se permite con la modificación de la ordenanza.

Esta parcela se califica como dotacional público de equipamientos, compensando al Ayuntamiento como propietario del suelo, estando habilitados para utilizar el patrimonio público de suelo para este fin, en virtud de la letra e) del artículo 79.3 del TrLOTAU.

Número Bien	10069
-------------	-------

Con fecha 11 de Abril de 2022 se certifica la existencia en el inventario del bien con número arriba asignado. La información que consta en inventario es la que sigue:

Datos de Gestión - Situación Jurídica

Bien:	PARCELA R-24 PERI 3ª FASE POL.INDUSTRIAL		
Fecha de alta:	07/12/2004		
Epígrafe:	1		
Clasificación:	100401	TERRENOS PPS URBANOS CONSOLIDADOS	
Tipo de adquisición:	APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO		Coste de adquisición: 0.00
Expte. Origen:	10/2/I		
Situación patrimonial:	PROPIEDAD	Sup. Suelo:	2.493.18 M2
Naturaleza:	PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO		
Uso:	USO PATRIMONIAL		
Titular:	AYUNTAMIENTO DE TOLEDO		

Localización:

Centro gestor:	PA	PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN			
Nombre Registro:		Tomo:	Libro:	Folio:	Finca:
	1				61980

Referencia Catastral
1253101VK2115C0001JS

Datos Económicos

Bruto contable:	449.520,00			
Base:	0	0	0.00	
Fondo de amortización:	0	Deterioro:		0
Valor Contable:	449.520,00	Dotación de amortización:		0

Se adjunta así mismo la certificación catastral de la parcela R-24, propiedad del Ayuntamiento, con el valor correspondiente al uso privativo industrial, quedando así **acreditada la asignación de aprovechamiento lucrativo** a la referida parcela.



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1253101VK2115C0001JS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL INSULA DE BARATARIA 7 45007 TOLEDO [TOLEDO]

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 97 m2

Año construcción: 2010

Valor catastral [2022]: 283.007,98 €

Valor catastral suelo: 266.910,44 €

Valor catastral construcción: 16.097,54 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	P4516900J	100,00% de propiedad	PZ AYUNTAMIENTO 1 45002 TOLEDO (TOLEDO)

Construcción

Esc./Pta./Prt.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prt.	Destino	Superficie m²
1/0001	90PORT. 50%	37	1/00/02	OFICINA	60

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.663 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: A0FCYWM5YED68YEM (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/02/2022



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante. Solicitante: AYUNTAMIENTO TOLEDO Finalidad: Informe urbanístico Fecha de emisión: 15/02/2022

TOLEDO, ABRIL DE 2022 VIRGINIA CAVIA CUESTA

Arquitecta Jefa del Área de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta PUESTO DE TRABAJO: Jefa del Área de Urbanismo FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDD02C99D2EEF9A8760499E FECHA DE FIRMA: 10/11/2022 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA865957745B6A446C9B