

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



ANEXO 2

ORDENANZAS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO**

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

UU25+ AMPLIACIÓN



- ORDENANZA INDUSTRIAL LOGÍSTICA

1.- Ámbito (OE)

La presente ordenanza será de aplicación al sector definido y grafiado en la Ficha de Ordenación del Sector UU25+AMPLIACIÓN, así como al resto de las parcelas de este uso que se definan en el planeamiento, sin perjuicio de las condiciones específicas que pudieran tener por aplicación de las condiciones de los ámbitos en los que se integren.

2.- Tipología de la edificación (OE)

- **Edificación Aislada Exenta (EAE):** que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- **Edificación Aislada Adosada (EAA):** que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

3.- Condiciones de la manzana y el vial (OD)

- **Alineaciones:** Son las definidas en el plano de Ordenación Detallada del Plan Parcial que desarrolle el sector o en el planeamiento de aplicación.
- **Rasantes:** Son las definidas en el plano de Ordenación Detallada del Plan Parcial que desarrolle el sector o en el planeamiento de aplicación.

4.- Condiciones de parcela (OD)

- **Parcela mínima edificable:** 10.000 m²s.
- **Frente mínimo:** No se fija.
- **Frente máximo de la edificación:** No se fija.
- **Forma de la parcela:** No se fija.

5.- Condiciones de edificabilidad (OE)

- **Edificabilidad neta por parcela:** 0,85 m²c/m²s, o la que indique el planeamiento específico.

6.- Condiciones sobre posición de la edificación (OD)

- **Ocupación máxima:** 85% de la superficie de la parcela.
- **Retranqueo a alineación:** cinco metros (5m).
- **Retranqueo a fondo:** cinco metros (5m).
- **Retranqueo a lateral:** cinco metros (5m). Se permite el adosamiento de la edificación a uno de los linderos laterales, manteniéndose el otro no adosado para permitir el paso accesible a los vehículos del servicio contraincendios.
- **Fondo máximo edificable:** No se fija.
- La edificación deberá respetar las líneas de edificación derivadas de las afecciones recogidas en esta Modificación puntual o en el planeamiento específico.
- La edificación en la manzana SI.01 respetará la línea de edificación máxima establecida en la documentación gráfica en la alineación en contacto con la manzana S.L.D.V.J.01, donde se fija un retranqueo superior a los cinco metros (5m) hasta alcanzar los veinticuatro con cuarenta y un metros (24,41m)



7.- Condiciones de volumen y forma (OD)

- **Número de plantas sobre rasante:** Se autorizan tres plantas sobre rasante (Baja, primera y segunda).
- **Altura máxima bajo rasante:** Seis (6) metros. Se podrá superar esta cota en función de las instalaciones específicas que lo requieran.
- **Altura máxima sobre rasante:** No se fija. En las implantaciones de logística de almacenamiento y distribución de bienes y servicios la altura será la que precise la funcionalidad de la actividad, debiendo justificarse la altura final en el proyecto de edificación.
- **Número de plantas bajo rasante:** Se autorizan dos plantas bajo rasante.
- **Tipología de la edificación:** Nave aislada.

8.- Condiciones de los usos

- **Uso global:** Industrial. (OE)
- **Uso principal:** Industria logística. (OD)
Este uso está enmarcado dentro del uso industrial almacenaje (IA)
- **Usos compatibles: (OD)**
El resto de usos industriales, equipamientos privados o usos terciarios, incluso en parcela única.
- **Usos complementarios: (OD)**
 - Uso de garajes (DC). Se permiten en sótano, en planta baja y en las zonas exteriores sin limitación alguna.
 - Uso terciario de oficinas (TO). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja, primera y segunda con una superficie máxima del 20% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
 - Uso terciario comercial (TC). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja con una superficie máxima del 20% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
 - Uso terciario recreativo (TR). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja con una superficie máxima del 10% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
 - Uso dotacional cultural-deportivo (D-CU-DE). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja y en las zonas exteriores, sin limitación alguna.
 - Uso dotacional sanitario o asistencial (DSA). Se permite en planta baja y primera, con una superficie máxima del 20% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso para prestar servicios de prevención de riesgos laborales. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
- **Usos prohibidos: (OD)**
 - Residencial. Únicamente se permite el uso residencial para servicio y vigilancia de la instalación. Se permite una vivienda por cada actividad



con una superficie útil máxima de 90 m². En las edificaciones de más de 50.000 m² de superficie construida se permiten dos viviendas.

9.- Otras condiciones (OD)

- Deberá disponerse una zona libre de edificación, que represente, como mínimo, el 10% de la superficie de la parcela. En este espacio se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 400 m² de edificación o fracción.
- En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura y con una longitud máxima de veinte (20) metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.
- Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.
- Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.
- La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computarán a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.
- Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 400 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional, debiendo justificarse el número en función de las necesidades de la actividad concreta a implantar.
- En el caso de vehículos pesados (camiones y tráilers), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento.

10.- Condiciones de desarrollo

Serán las que se señalen específicamente en el PAU que lo desarrolle, así como en la ficha de gestión urbanística.

11.- Condiciones arqueológicas

Las obras de urbanización, así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Sector UU-25+AMPLIACIÓN, y expresamente en la franja norte no edificable de la manzana S.I.01 (que se encuentra en contacto con la zona verde S.L.D.V.J.01), estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos



los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo-, realizando la conservación in situ, de los bienes inmuebles, así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

En todo caso, se deberá estar a la normativa sectorial correspondiente de aplicación.



- ORDENANZA TERCIARIA

1.- Ámbito (OE)

La presente ordenanza será de aplicación al sector definido y grafiado en la Ficha de Ordenación del Sector UU25+AMPLIACIÓN, así como al resto de las parcelas de este uso que se definan en el planeamiento, sin perjuicio de las condiciones específicas que pudieran tener por aplicación de las condiciones de los ámbitos en los que se integren.

Es una ordenanza de aplicación para el USO TERCIARIO, que es un uso compatible con el principal, USO INDUSTRIAL, permitiendo su implantación incluso en parcela independiente y como máximo hasta un 40% de la edificabilidad total del Sector.

2.- Tipología de la edificación (OE)

- **Edificación Aislada Exenta (EAE):** que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- **Edificación Aislada Adosada (EAA):** que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

3.- Condiciones de la manzana y el vial (OD)

- **Alineaciones:** Son las definidas en el plano de Ordenación Detallada del Plan Parcial que desarrolle el sector o en el planeamiento de aplicación.
- **Rasantes:** Son las definidas en el plano de Ordenación Detallada del Plan Parcial que desarrolle el sector o en el planeamiento de aplicación.

4.- Condiciones de parcela (OD)

- **Parcela mínima edificable:** 10.000 m²s.
- **Frente mínimo:** No se fija.
- **Frente máximo de la edificación:** No se fija.
- **Forma de la parcela:** No se fija.

5.- Condiciones de edificabilidad (OE)

- **Edificabilidad neta por parcela:** 0,85 m²c/m²s, o la que indique el planeamiento específico.

6.- Condiciones sobre posición de la edificación (OD)

- **Ocupación máxima:** 85% de la superficie de la parcela.
- **Retranqueo a alineación:** cinco metros (5m).
- **Retranqueo a fondo:** cinco metros (5m).
- **Retranqueo a lateral:** cinco metros (5m). Se permite el adosamiento de la edificación a uno de los linderos laterales, manteniéndose el otro no adosado para permitir el paso accesible a los vehículos del servicio contraincendios.
- **Fondo máximo edificable:** No se fija.
- La edificación deberá respetar las líneas de edificación derivadas de las afecciones recogidas en esta Modificación puntual o en el planeamiento específico.



7.- Condiciones de volumen y forma (OD)

- **Número de plantas sobre rasante:** Se autorizan tres plantas sobre rasante (Baja, primera y segunda).
- **Altura máxima bajo rasante:** Seis (6) metros. Se podrá superar esta cota en función de las instalaciones específicas que lo requieran.
- **Altura máxima sobre rasante:** No se fija. La altura será la que precise la funcionalidad de la actividad, debiendo justificarse la altura final en el proyecto de edificación.
- **Número de plantas bajo rasante:** Se autorizan dos plantas bajo rasante.
- **Tipología de la edificación:** Edificación aislada.

8.- Condiciones de los usos

- **Uso global:** Terciario. (OE)

Se deberán cumplir las NORMAS GENERALES DE USO para el uso terciario y actividades establecidas en el PGMOU.

9.- Otras condiciones (OD)

- Deberá disponerse una zona libre de edificación, que represente, como mínimo, el 10% de la superficie de la parcela. En este espacio se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 400 m² de edificación o fracción.
- Se permite la realización de una vivienda para guarda y custodia de las instalaciones, por cada parcela.
- En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura y con una longitud máxima de veinte (20) metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.
- Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.
- Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.
- La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computarán a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.
- Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 400 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial,



terciario o dotacional, debiendo justificarse el número en función de las necesidades de la actividad concreta a implantar.

10.- Condiciones de desarrollo

Serán las que se señalen específicamente en el PAU que lo desarrolle, así como en la ficha de gestión urbanística.

11.- Condiciones arqueológicas

Las obras de urbanización, así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Sector UU-25+AMPLIACIÓN, estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo-, realizando la conservación in situ, de los bienes inmuebles, así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

En todo caso, se deberá estar a la normativa sectorial correspondiente de aplicación.

- ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (DP).

La ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGOU de Toledo.

Se tendrán en cuenta los condicionantes específicos en la ficha de gestión si los hubiera.

- ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DE ZONAS VERDES (DV).

La ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGOU de Toledo.

Se tendrán en cuenta los condicionantes específicos en la ficha de gestión si los hubiera.

- ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS).

La ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGOU de Toledo.

Se tendrán en cuenta los condicionantes específicos en la ficha de gestión si los hubiera.

- ORDENANZA RED VIARIA (DC).

La ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGOU de Toledo.

Se tendrán en cuenta los condicionantes específicos en la ficha de gestión si los hubiera.