Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Toledo, en sesión celebrada en 25 de abril de 2025, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la ordenación detallada para la parcela catastral 9544014VK1194D0001GQ, sita en la Calle Torviscal 2 del Polígono industrial, sometido a información pública por Decreto de la Concejalía de Planeamiento Urbanístico de 24 de enero de 2025.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete. No obstante, podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario y en aplicación de lo dispuesto en el artículo

70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre), a continuación, se publican las Normas Urbanísticas del citado PERI:

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPTLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indicaba en la memoria el PERIM se ajusta a la ordenación estructural del PGOMU ya que se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que propone la modificación de la ordenación detallada del PGOMU por los siguientes motivos:

• El objeto de este PERIM tiene como misión principal Justificar la modificación de un uso compatible (Terciario Comercial) eliminando las restricciones obrantes en la ordenanza. La Ordenación Estructural no se ve alterada debido a que se asume uno de los usos contemplados en la ordenanza como el uso para la citada parcela, simplemente eliminando las restricciones existentes, de igual manera, no se altera la edificabilidad ni por tanto el aprovechamiento.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Estas normas no se recogen en la presente modificación del PERIM ya que no se prevé obra de urbanización en su ámbito.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

No es necesario establecer normas de desarrollo de esta zona ya que se trata de un suelo urbano consolidado, por lo que será de aplicación la ordenanza directamente.

4.1. El modificado del PERIM propone:

• El presente modificado del PERIM asume todas las normas derivadas del planeamiento del PGMOU, a excepción de:

1. La definición del uso terciario comercial en esta parcela, eliminando las restricciones y quedando por tanto únicamente como Terciario Comercial

5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

En el ámbito de este PERI será de aplicación las Ordenanzas del PGMOU, la ordenanza 14 será de aplicación para el ámbito del PERIM, se adjunta refundido de la citada ordenanza, señalando en negrita la modificación realizada de aplicación a la parcela afecta por el PERIM.

ORDENANZA Nº 14 INDUSTRIAS TIPO POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- Categoría de Industria.

I. Industria grande, con superficie de parcela superior a 7.000 m2. Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.

II. Industrias media, con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m2. Posibilidad de dos accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.

III. Industrias ligeras, con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m2. Un único acceso y sin aparcamiento en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal.

Código de verificación: 2025.00002434
Puede realizar la verificación del documento en https://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

2.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible la de quinientos (500) metros cuadrados. En el caso de que se pretenda una división material de la primitiva parcela, dentro de un régimen de división horizontal o similar, los lotes resultantes netos deberán contar con la superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, debiéndose ejecutar dentro de un mismo proyecto edificatorio.

En el caso de que la parcelación implique la apertura de nuevas calles públicas se deberá redactar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU). Se deberán respetar los retranqueos al frente de fachada correspondientes a la categoría de la que provenga.

2.1.- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será para cada una de las categorías anteriores es el siguiente:

- Categoría 1º. 1,25 m2/m2.
- Categoría 2º. 1,50 m2/m2
- Categoría 3º. 1,75 m2/m2
- Parcela TC.01, con referencia catastral 9544014VK1194D0001GQ: 8.000m2c.

3.- Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4.- Composición de las parcelas.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
b) Bloques representativos.
c) Espacios libres para aparcamientos.
d) Construcciones accesorias.

a).- Edificios para naves de fabricación o almacenajes.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el número seis y siguientes de la presente Ordenanza.

b).- Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y de 15 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c).- Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos, previstos dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas estas normas de las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueos dispuesta en el punto nº 7 de esta Ordenanza.

d).- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo H-1'5 h, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5.- Espacios comunes.

Corresponden a:

a) Espacios libres.
b) Centros comunales.
c) Red viaria.

a) Espacios libres.

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos. Se permite el paso de tendido aéreo de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración del polígono.

b).- Centros comunales.

Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural. Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono. El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería y cualquier otro uso que estime conveniente la oficina técnica municipal. Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

Código de verificación: 2025.00002434
Puede realizar la verificación del documento en https://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

c).- Red viaria.

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico. Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios, que dentro del polígono, se establezcan a este fin.

6.- Edificación parcial de las parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo, no sea necesario para ésta edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados del punto nº 4 de esta Ordenanza y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7.- Composición de los frentes de fachada.

a) Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas: Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida. Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en la industria de I) categoría, y 5 metros en las en las categorías 2ª y 3ª. En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que retranquearán un mínimo de tres metros. No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente. El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros, y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se encuentre cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 metros y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo. En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará en el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8.- Soluciones de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva de los tramos rectos.

9.- Edificaciones de las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios. Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será 5 metros.

Los retranqueos expresados, se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros. El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre 0'20 y 0'30 m de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 metros de altura, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria, que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Código de verificación: 2025.00002434
Puede realizar la verificación del documento en https://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite, con los que las diferencias de cota sea mayor de un metro.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas. En las parcelas superiores a los 15.000 m2, la altura y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros y a 25 metros, el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos. La altura mínima libre de cada una de las plantas, será de 2'50 metros. En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación, salvo criterios estéticos o de perjuicio del entorno, a estimación de la oficina técnica municipal.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

f) En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros de diámetro.

g) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo, cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

h) Se permiten sótanos, cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

10.- Estética de los edificios industriales.

a) Se prohíben los elementos estilísticos.

b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

11.- Condiciones de seguridad.

Se deberá cumplir con el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

12.- Usos.

a) Uso de Industria.

b) Uso de viviendas. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso, se toleran 300 m2 construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2, ni superior a 150 m2. En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos. En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

c) Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

d) Uso terciario comercial. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en el punto 5b) de esta Ordenanza en los centros comunales. En el resto de las parcelas se admite el uso de almacenaje, que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista. En la parcela denominada como TC.01 y con referencia catastral: 9544014VK1194D0001GQ, se permite el uso terciario comercial sin restricciones.

e) Uso terciario de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los puntos 4º y 5º de esta Ordenanza.

Código de verificación: 2025.00002434
Puede realizar la verificación del documento en https://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

f) Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial, y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Uso deportivo.

h) Uso hotelero. Se permite el uso hotelero en las categorías 4ª y 5ª.Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza. En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60m2/m2 sobre parcela neta. Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza por cada 100 m2 construidos o fracción.

i) Salas de reunión.- Se permiten los usos de salas de reunión, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, en las parcelas de categorías I y II. Se permiten los usos de Salas de reunión en categoría 4ª, en las parcelas de categorías I, II y III con tal uso en exclusiva. En parcelas de 1ª y 2ª categorías se admite como compatible el Uso Terciario Recreativo en categoría 5ª (restaurantes y locales de ocio). En las parcelas de 3ª categoría se admite tal uso en exclusiva. Las alturas permitidas para el presente uso, serán de tres plantas equivalentes a 10'00 metros, siendo de aplicación el resto de las determinaciones del apartado 9 c), de esta ordenanza. En las parcelas que queden afectadas a este uso se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m2/m2 sobre parcela neta. Se deberá dotar de aparcamiento de vehículo, dentro de las parcelas, a razón de una plaza y media por cada 100 m2 construidos.

13.-

a) Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1'50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 kilogramos por hora. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión, contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a miligramos por litro. La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18ºC. El nitrógeno expresado en N y (NH4) no será superior a 10 y 15 miligramos por litros respectivamente. El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto vertido. En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono, sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5. El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias, a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclitos hidróxilos y sus derivados halógenos. Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos.- Se permiten ruidos, siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se consideren.

14.-

Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza Reguladora, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1.940), y Legislación en materia de Policía de aguas y demás disposiciones complementarias.

6. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial la parcela objeto del mismo no se encuentra catalogada.

Toledo, 6 de Mayo de 2025.-El Concejal Delegado de Planeamiento Urbanístico, Florentino Delgado Sánchez.

Nº. I.-2434

Código de verificación: **2025.00002434**
Puede realizar la verificación del documento en **https://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**