2804 / 2025
Entradas de la Sede
20/01/2025 11:27:26

1.Firmante: Ayuntamiento de Toledo
Puesto: Sello Electrónico
Fecha Firma: 20/01/2025 11:27:39

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA PARCELA CATASTRAL 9544014VK1194D0001GQ

CALLE TORVISCAL 2, 45007 , TOLEDO

Propiedad: ARRENDAMIENTOS INMODIORTE , C.B.

Equipo Redactor:

Alvarez Texidor Arquitectos

Sanchez Garrido Abogados

Documento Enero 2025

CSV: 45071IDDOC2D1D6870F4E655E47BA - https://sede.toledo.es/eAdmin

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA PARCELA CATASTRAL 9544014VK1194D0001GQ

CALLE TORVISCAL 2, 45007, TOLEDO

INDICE GENERAL

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA
1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO
3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PGOMU
4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA
1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1. GENERALIDADES
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
4. CONDICIONES DE DESARROLLO
5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLANOS
I.01-SITUACIÓN
I.02-ORTOFOTO
I.03-TOPOGRÁFICO
I.04-CATASTRAL
I.05- COMPARATIVO TOPOGRÁFIO-CATASTRAL
I.06-PLANEAMIENTO VIGENTE
I.07-PLANEAMIENTO MODIFICADO

ANEXOS.
A1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
A2. PROYECTO BÁSICO DE IMPLANTACIÓN DE USOS

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1. Justificación de la formulación del PERI

Por encargo de la empresa **ARRENDAMIENTOS INMODIORTE , C.B.** con CIF número E-02545697, y domicilio en Avenida Reyes Católicos 151, 02600, Villarrobledo (Albacete), se redacta el presente **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** para: **justificar implantación de un uso complementario terciario comercial quitando las limitaciones impuestas en la ordenanza actual** en la parcela ubicada en Calle Torviscal 2 en el polígono industrial de Toledo, cuya referencia catastral es **9544014VK1194D0001GQ** como previsión de la implantación de un futuro uso terciario comercial.

Se realiza un estudio de la manzana catastral 95440 de tal manera que se valora la afección de la presente modificación en la totalidad de la misma, concluyendo que no afecta al resto de usos ni de accesos existentes en ella.

El presente plan es consecuencia de la previsión de incluir como uso complementario el uso terciario comercial (el cual ya se encuentra dentro de la ordenanza) si bien, eliminando las limitaciones impuestas en la ordenanza actual, de tal manera que, la citada parcela pueda ubicar un uso terciario comercial con aparcamiento ligado a la actuación.

En el momento actual, la Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 26 de marzo 2007 (publicada en el DOCM de 29 de marzo de 2007), por la que se aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal, ha sido anulada por la Orden 40/2018, de 14 de marzo, de la Consejería de Fomento, en ejecución de varias sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, por ello resulta de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo (PGOU) aprobado definitivamente por Orden de la - Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 y por Orden de 27 de julio de 1987 y las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

Así, este plan general ha sido modificado en varias ocasiones, estando vigente en la actualidad 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. Además de la modificación número 28, referida al suelo urbano, recientemente se ha aprobado la Modificación Puntual número 30 del PGMOU, mediante la Orden 84/2022, de 1 de abril, de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM de 2 de mayo de 2022. En concreto, la modificación número 30 afecta solamente a 4 determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGMOU, dos de ellas de suelo rústico, la Ordenanza 14-B del polígono industrial y se actualiza el régimen de fuera de ordenación en el Plan General.

La parcela a la que afecta el presente plan especial se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado según la clasificación otorgada por el PGOU vigente, por tanto el plan especial de reforma interior se realiza por la modificación de determinaciones de ordenación detallada de la ordenanza de aplicación a la parcela objeto del mismo.

El presente Plan Especial se redacta de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de Febrero de 2023 (DOCM de 9 de Marzo de 2023), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (RPLOTAU).

Este Plan Especial es de la clase del Plan Especial de Reforma Interior que, de acuerdo con el TRLOTAU, sirven para desarrollar, complementar o modificar áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación. Asimismo, el

artículo 85 del Reglamento los define en este mismo. El presente PERI corresponde con una mejora con el fin de modificar la ordenación detallada del PGMOU de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 86 RPLOTAU que dice lo siguiente:

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (CE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

El presente PERI se redacta conforme a la mejora y adecuación de las Ordenanzas Municipales establecidas en el PGOUM en vigor.

El artículo 87 del TRLOTAU, establece una limitación espacial al ámbito de los PERI, que va desde la mínima que corresponde con una manzana, hasta el núcleo urbano completo, añadiendo que el ámbito se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Por ello se ha realizado un estudio de la manzana donde se encuentra la parcela objeto de este PERIM, valorando la afección de las modificaciones aquí planteadas en la totalidad de la manzana y concluyendo que no afecta a los usos, ni accesos ni a la movilidad existente en la misma. Las condiciones del PERIM se aplicarán solamente en la parcela con referencia catastral 9544014VK1194D0001GQ pero el estudio realizado es global.

Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) deben recoger para la ordenación detallada las mismas de los planes de desarrollo, y además deben recoger las establecidas en el artículo 19 del Reglamento de planeamiento que corresponde con las determinaciones de la ordenación estructural, algunas de cuyas determinaciones se han variado en el artículo 24 del TRLOTAU con la reciente modificación. Estas determinaciones son similares a las que tiene que recoger un plan de ordenación municipal ya que el PERIM al modificarlo debe incorporarlas de nuevo. Entre estas se pueden detallar las siguientes:

a) Los PERIM deben adecuarse a las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y territorial del planeamiento existente, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad.
b) Los PERIM deben establecer el tratamiento para su protección y uso de los bienes de dominio público; la ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento; la ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.
c) Los PERIM deben establecer el uso global mayoritario y definir las intensidades y densidades poblacionales máximas para cada unidad de actuación. (Este aspecto es consecuencia de la reciente modificación del TRLOTAU que ha establecido la medición de las densidades e intensidades en función de la población y no en función del número de viviendas como figuraba anteriormente).
d) Los PERIM deben delimitar las áreas de reparto y fijar el aprovechamiento tipo, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.
e) Los PERIM deben señalar los sistemas generales de comunicaciones de dotaciones y de espacios libres, y sus zonas de protección.
f) Los PERIM, en el ámbito de su actuación, deben señalar las redes viarias, de transportes y comunicaciones; los esquemas de las redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal; los equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.
g) Los PERIM deben establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Las determinaciones del PERIM están limitadas con respecto a la modificación de la ordenación estructural, tal y como establece el artículo 89 del RPLOTAU, el cual permite estas mejoras cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la nueva ordenación mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las mismas, o cuando cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

En esta disposición reglamentaria se establece la posibilidad de que el PERIM pueda, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva como suelo urbano no consolidado.

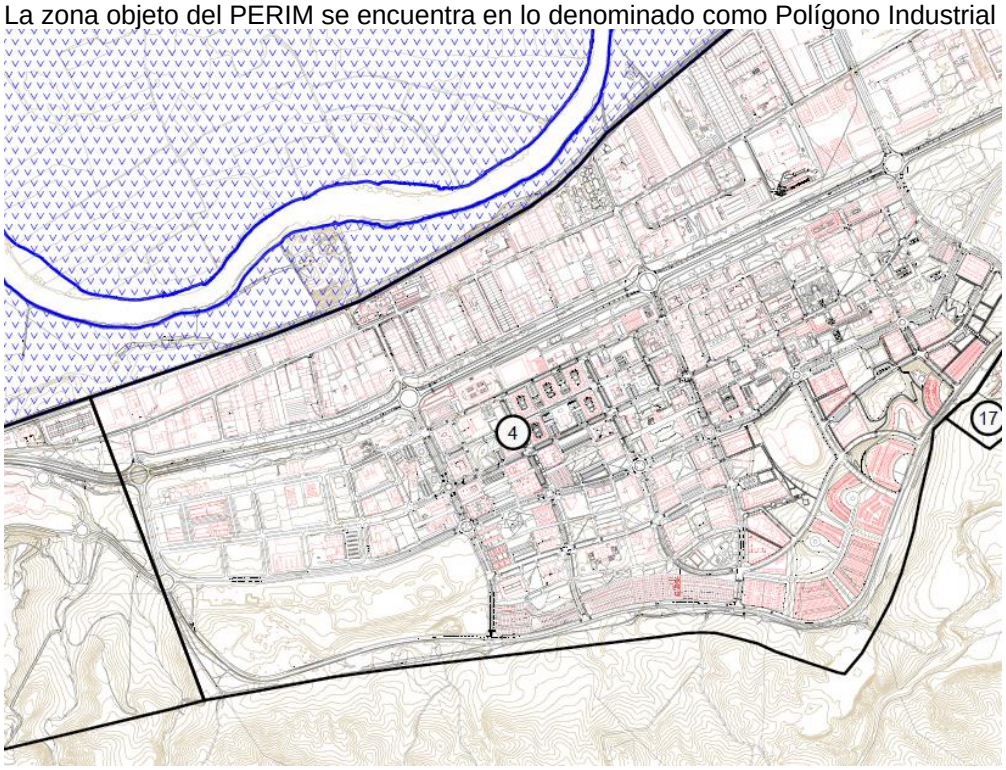
En el presente PERIM no se establece reclasificación alguna de los terrenos ni se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural del PGOUM únicamente se modifica la ordenación detallada del mismo.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el PERI no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento.

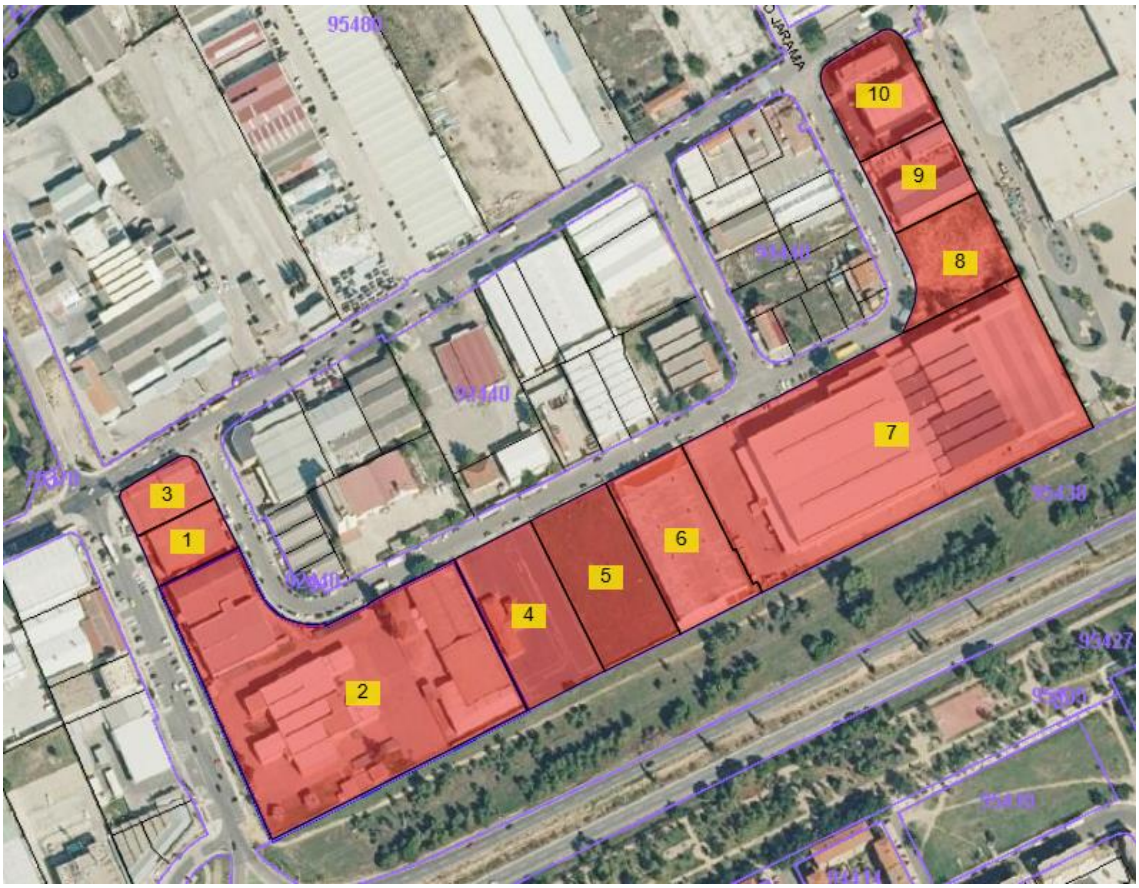
De igual forma esta unidad no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

1.2.Situación.

La zona objeto del PERIM se encuentra en lo denominado como Polígono Industrial



Se ha realizado un estudio de la manzana completa que a continuación se señala, de manera que aunque los condicionantes del presente PERIM afectan solamente a la parcela con la referencia catastral 9544014VK1194D0001GQ, se ha podido comprobar que el resto de la manzana no se ve afectada por el mismo, de tal manera que no existe afección a la movilidad en el resto de la manzana, no alterando sus accesos ni usos, debido a que el presente PERIM no modifica los accesos existentes en la parcela actual



Ámbito de estudio del PERIM

La zona sobre la que se aplican los condicionantes del PERIM se identifica con los siguientes datos catastrales:

	Ref.Catastral	**Dirección**	**Sup. catastral (m2s)**	**Sup. topográfica (m2s)**	**Sup. construida (m2c)**
	9544014VK1194D0001GQ	C/Torvisacal 2	19.689	19.817,89	13.548*
Total			**19.689**	**19.817,89**	**13.548**

**Las naves existentes en el ámbito están siendo objeto de demolición*

Parcelas de afección del PERIM

1.3. Superficie y linderos

- La superficie de la parcela afectada por el PERIM asciende a un total de 19.689 m^2, según catastro. Si bien, según medición topográfica la parcela cuenta con una superficie de 19.817,89m2 que es la que se tendrá en cuenta en el presente PERIM.
- El ámbito tiene una forma en "L" teniendo los siguientes linderos:
    - El lindero sureste tiene frente en línea recta de unos 166metros de longitud aproximadamente a la carretera TO-23
    - El lindero suroeste tiene frente en línea recta de unos 160 metros de longitud aproximadamente a la Calle Rio Guadarrama.
    - El lindero este tiene frente en línea recta de unos 98 metros de longitud aproximadamente con la parcela catastral 9544005VK1194D0001UQ
    - El lindero noroeste tiene frente en línea recta de unos 53 metros de longitud aproximadamente con la parcela catastral 9544001VK1194D0002KW
    - El lindero noreste tiene frente en línea curva de unos 156 metros de longitud aproximadamente con la calle Rio Torviscal
- El ámbito tiene acceso por la calle Rio Torviscal y por la Calle Rio Guadarrama.
- En la información catastral existen unas construcciones que a día de hoy están siendo demolidas, por lo que la parcela quedará libre de edificaciones para el nuevo uso.
- La actuación no altera los linderos definidos actualmente.

1.4. Propiedades

Se adjunta nota simple acreditativa de la propiedad de la finca objeto del presente plan especial.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Toledo a 16 de Julio de 2021.

Solicitante: IDM ORTEMAR SL

FINCA Nº: 1/ 61484

C.R.U. Nº: 45020000549289

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Conjunto de edificaciones, en AVENIDA RIO GUADARRAMA, nº 3, PARCELAS NUMEROS 7, 17 Y 18-A POLIGONO INDUSTRIAL, en TOLEDO.

Superficie terreno: diecinueve mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados

Superficie construida: ocho mil cuatrocientos ochenta y tres metros, sesenta y dos decímetros cuadrados

Sobre esta finca existen construidas diversas edificaciones, unas que existían en las fincas que por agrupación han pasado a formar la de este número, a saber: 1.- DOS EDIFICIOS destinados a Centro higienizador de leche de vaca y fábrica de quesos de oveja. 2.- EDIFICACION que consta de una nave industrial. 3.- NAVE INDUSTRIAL, y otras edificaciones cuya obra nueva se ha declarado sobre la finca resultante de la agrupación -finca de este número- a saber: 1.- EDIFICACION de DOS NAVES en la zona de Expediciones. 2.- EDIFICACION de UNA NAVE destinada a Empaquetado. 3.- EDIFICACION de UNA NAVE destinada a almacén de bandejas y palets. 4.- EDIFICACION de DOS NAVES, destinadas a descarga de leche, carga de suero y planta C.I.P.. 5.- EDIFICACION aneja destinada a ampliación del Obrador. 6.- EDIFICACION en dos plantas y cubrición de galería antigua. 7.- EDIFICACION de UNA NAVE destinada a ampliación de cámaras frigoríficas; y 8.- EDIFICIO destinado a almacén de cartonaje.

LINDEROS: Norte, con calle del polígono y parcela número seis

Sur, con zona verde el polígono

Este, con calle del polígono y parcela número dieciocho-B

Oeste, con calle del Polígono.

Referencia catastral: 9544014VK1194D0001GQ

Representación gráfica y coordinación con catastro: No consta

---

TITULARIDAD

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100122907270
Huella: o5584bf5-8140732a-e0f8bb82-07131b48-88e298a8-648beod8-571ab48f-448aeoo2

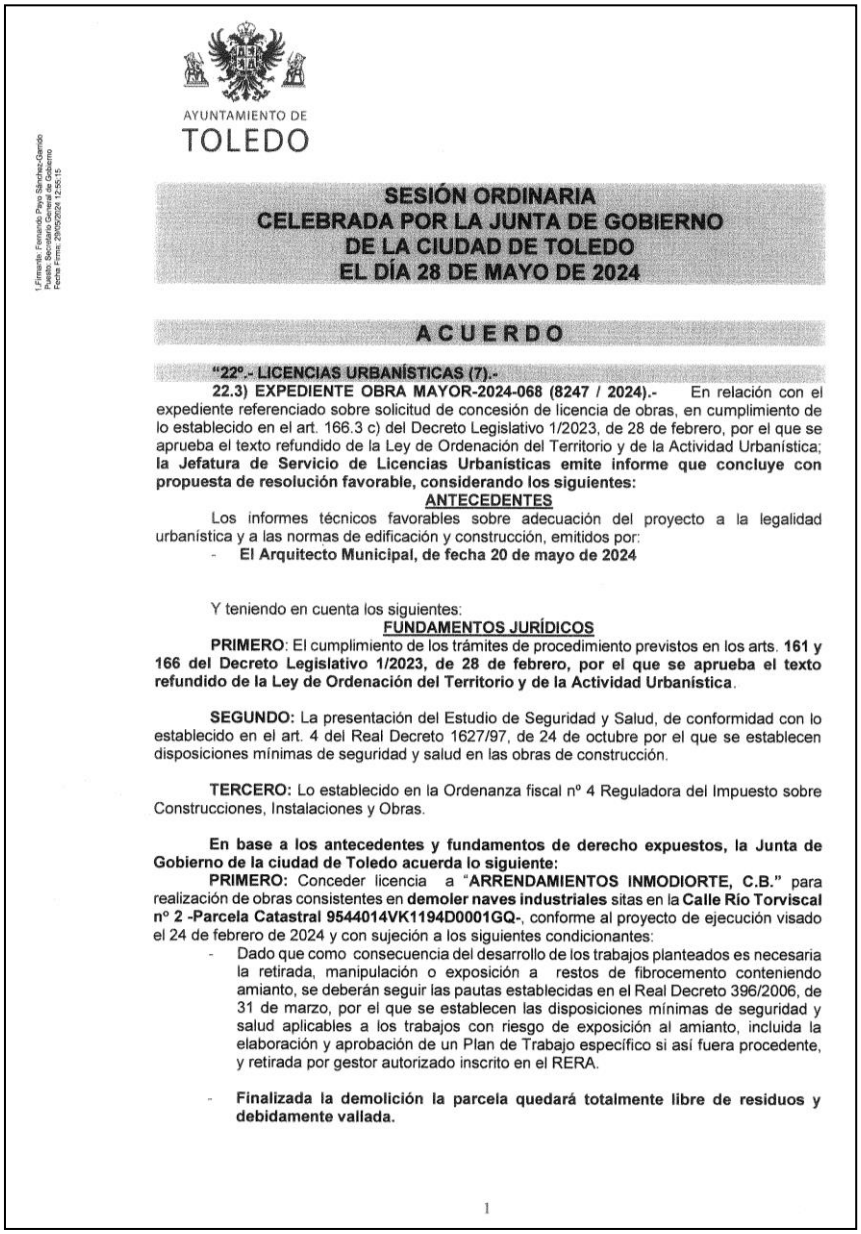
2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

2.1. Superficies

La parcela incluida en el PERIM se encontraba edificada, con naves y almacenes desprovistos de actividad desde hace años, por ello y en previsión de la tramitación del presente instrumento de ordenación se ha procedido a la demolición de las mismas para poder implantar el uso terciario comercial así como todos los servicios necesarios en la parcela para dar apoyo al citado uso.
La parcela no tiene desniveles debido a que la misma se encuentra alterada y llana, el uso a implantar no modificará las rasantes actuales.

2.2. Edificaciones existentes.

En el ámbito del PERIM se situaban diversas naves industriales, las cuales han sido demolidas.
A continuación se adjunta licencia de obra mayor 2024-068 (8247/2024) de demolición de las naves industriales sitas en Calle Rio Torviscal 2 en la parcela catastral 9544014VK1194D0001GQ.



AYUNTAMIENTO DE
TOLEDO

1.Firmante: Fernando Payo Sánchez-Garrido
Puesto: Secretario General del Gobierno
Fecha: Firma: 29/05/2024 12:55:15

SESIÓN ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD DE TOLEDO
EL DÍA 28 DE MAYO DE 2024

A C U E R D O

"22º.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (7).-

22.3) EXPEDIENTE OBRA MAYOR-2024-068 (8247 / 2024).- En relación con el expediente referenciado sobre solicitud de concesión de licencia de obras, en cumplimiento de lo establecido en el art. 166.3 c) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; **la Jefatura de Servicio de Licencias Urbanísticas emite informe que concluye con propuesta de resolución favorable, considerando los siguientes:**

ANTECEDENTES

Los informes técnicos favorables sobre adecuación del proyecto a la legalidad urbanística y a las normas de edificación y construcción, emitidos por:

- **El Arquitecto Municipal, de fecha 20 de mayo de 2024**

Y teniendo en cuenta los siguientes:

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: El cumplimiento de los trámites de procedimiento previstos en los arts. **161 y 166 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**.

SEGUNDO: La presentación del Estudio de Seguridad y Salud, de conformidad con lo establecido en el art. 4 del Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

TERCERO: Lo establecido en la Ordenanza fiscal nº 4 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos, la Junta de Gobierno de la ciudad de Toledo acuerda lo siguiente:

PRIMERO: Conceder licencia a "**ARRENDAMIENTOS INMODIORTE, C.B.**" para realización de obras consistentes en **demoler naves industriales** sitas en la **Calle Río Torviscal nº 2 -Parcela Catastral 9544014VK1194D0001GQ-**, conforme al proyecto de ejecución visado el 24 de febrero de 2024 y con sujeción a los siguientes condicionantes:

- Dado que como consecuencia del desarrollo de los trabajos planteados es necesaria la retirada, manipulación o exposición a restos de fibrocemento conteniendo amianto, se deberán seguir las pautas establecidas en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, incluida la elaboración y aprobación de un Plan de Trabajo específico si así fuera procedente, y retirada por gestor autorizado inscrito en el RERA.

- **Finalizada la demolición la parcela quedará totalmente libre de residuos y debidamente vallada.**

1

AYUNTAMIENTO DE
TOLEDO

- **Una vez concluidas las obras deberá aportar certificado final de las mismas, con presupuesto actualizado, suscrito por técnico competente.**

SEGUNDO: Comunicar a la Tesorería Municipal la concesión de la presente licencia, así como el presupuesto de ejecución material facilitado por el promotor; a los efectos de liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal número 4."

CERTIFICO Y PASE
AL SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,
Fernando Payo Sánchez-Garrido.
(firmado digitalmente)

2.3.Infraestructuras existentes.

La citada parcela cuenta con todos los servicios urbanos, al estar dentro de un suelo urbano consolidado en el ámbito denominado como Polígono Industrial de Toledo. Estos son los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

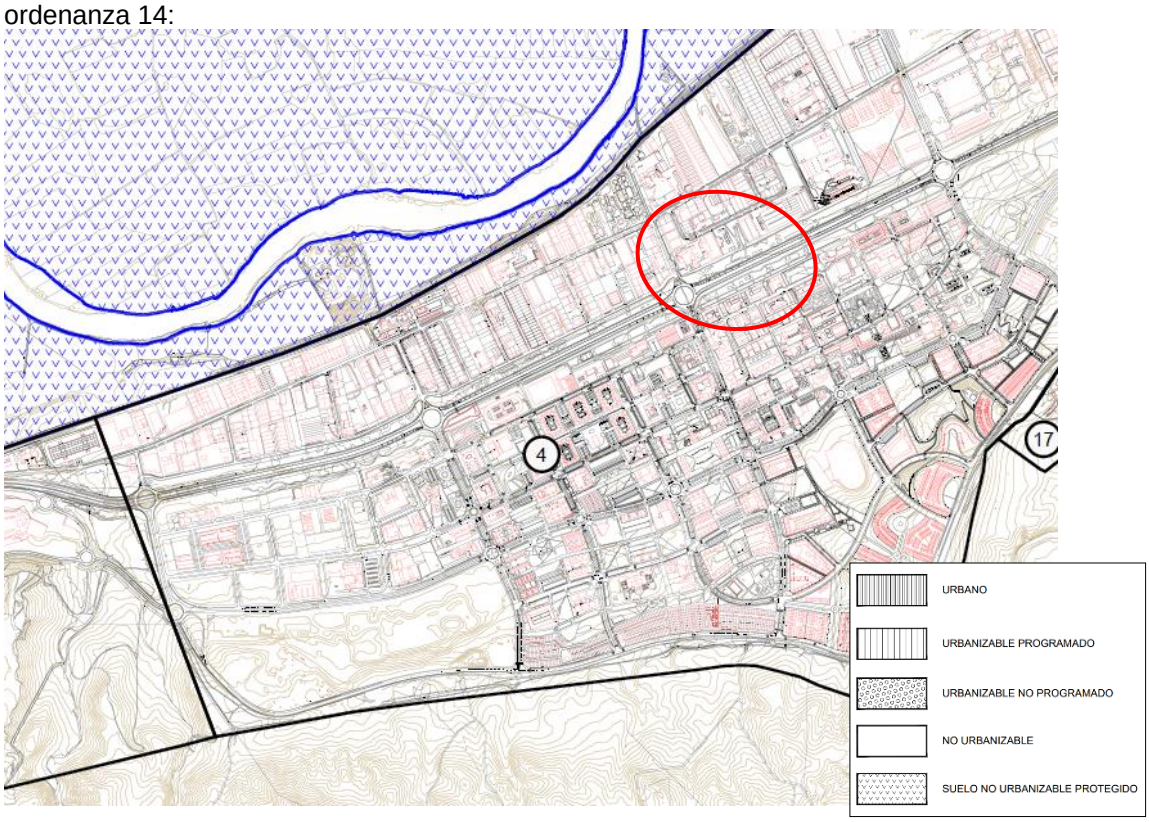
3.1. Normativa de aplicación.

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa de aplicación correspondiente al mismo.

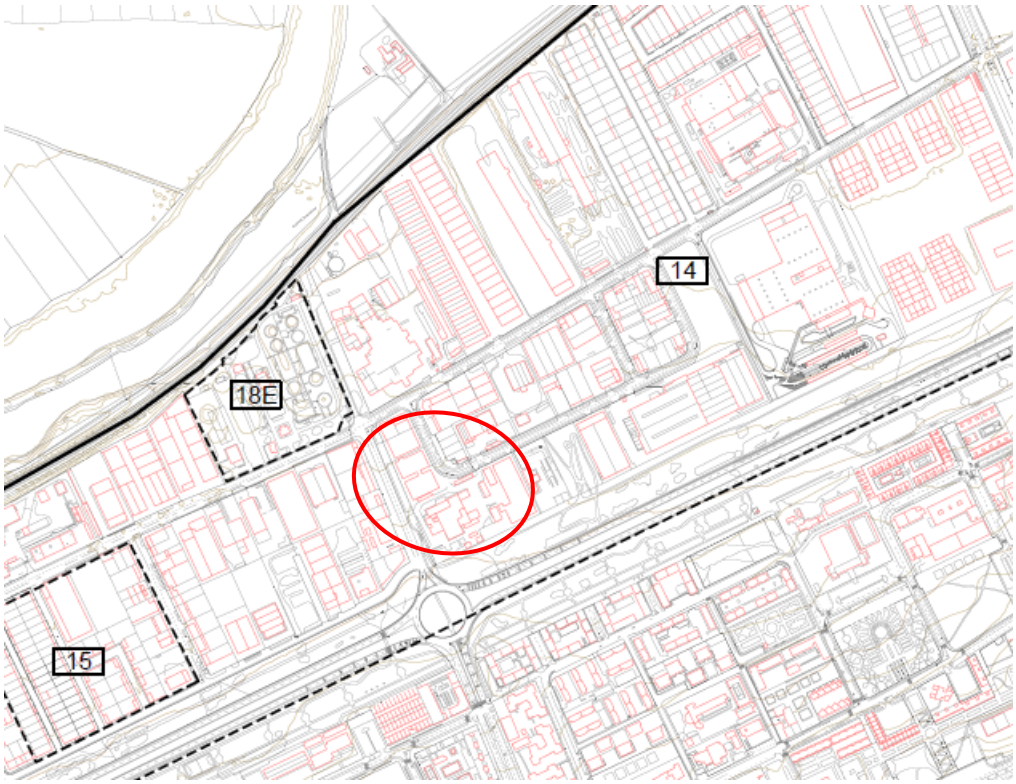
Entre otras al Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (DOCM 06.03.2023) y sus reglamentos, así como a la legislación sectorial aplicable.

3.2. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PGMOU DE TOLEDO

En la modificación n.º 28 del PGMOU de Toledo, vigente y aprobada definitivamente por Orden 197/2018 de la Consejería de Fomento (DOCM 28/12/18 y BOP 11/01/19), el inmueble objeto del presente Plan Especial se encuentra clasificado como suelo urbano y regulado por la ordenanza 14:



Extracto del plano 02PA-Clasificación del suelo (Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU Toledo)



Extracto del plano 05P-Aplicación de Ordenanzas (Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU Toledo)

Pues bien, a la citada parcela le resulta de aplicación la Ordenanza n.º 14 del Título Quinto del PGMOU, de acuerdo con la cual se establecen las siguientes reglas:

ORDENANZA Nº 14 INDUSTRIAS TIPO POLIGONO 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.

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*

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.

MODIFICACION 28. NORMAS URBANISTICAS PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLEDO. PAGINA 30

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.
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.

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 5 b) 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.

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.*

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 0,60 m2/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 (NH_4) 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 deberá 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.

La relación de usos permitidos permite el uso terciario comercial , si bien con las restricciones impuestas en el punto 5 b) de la ordenanza en los centros comunales.

El citado punto 5 b) establece que los 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.

Por tanto, el uso terciario comercial está admitido, si bien solamente puede desarrollarse en los términos en ese artículo dispuestos, por lo que se pretende eliminar las citadas restricciones para poder habilitar el uso terciario comercial en esta parcela.

Por ello, entendemos que la compatibilización de usos que por medio del presente Plan Especial de Reforma Interior para habilitar el citado uso existente dentro de la propia normativa, resulta plenamente ajustada al espíritu y finalidad de la norma, pues a través del mismo se busca implantar un uso terciario comercial compatible totalmente ajustado a las características de la parcela y del entorno que la circunda.

4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

4.1. Afecciones impuestas en cuanto a uso de las edificaciones.

En el ámbito existían edificaciones si bien, las citadas han sido demolidas.

La presente parcela tiene como uso compatible el terciario comercial con restricciones, se pretenden eliminar dichas restricciones y realizar unas edificaciones de carácter comercial con una edificabilidad que no altera el aprovechamiento existente, si no lo minora.

La modificación pretendida no afecta a la calificación de uso del ámbito, simplemente modifica uno de los usos compatibles existentes.

4.2. Afecciones impuestas en cuanto a alturas de las edificaciones.

La ordenanza reguladora en la parcela afecta por el PERIM planteado es la ordenanza 14 del PGMOU de Toledo.

La citada ordenanza establece unas condiciones especificas para las edificaciones de las parcelas , dependiendo de su posición en la parcela tendrán unas alturas máximas.
En el artículo 9 c) de la ordenanza 14 se establece que la altura máxima del bloque representativo, constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas. En las parcelas superiores a los 15.000m2, 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.
En el apartado d) se establece que 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.

4.3. Afecciones impuestas en cuanto a edificabilidad.

La ordenanza reguladora en la parcela afecta por el PERIM planteado es la ordenanza 14 del PGMOU de Toledo.
La ordenanza 14 establece que para la industria grande (superficie de parcela superior a 7.000m2) la edificabilidad es de 1,25m2/m2.

Según los coeficientes de uso aprobados en la modificación puntual nº28 del PGMOU el coeficiente para el uso actual industrial es de 0,52 , mientras que el coeficiente para el uso terciario comercial es de 1,38.

La parcela objeto del presente PERIM tiene una superficie según levantamiento topográfico de 19.817,89m2 , lo que significa que su edificabilidad sería de 24.772,36m2c.
La edificabilidad propuesta en el proyecto de uso terciario comercial en esta parcela es de 8.000m2c.

- El aprovechamiento máximo industrial por tanto es de: 24.772,36mc x 0,52 = 12.881,63ua
- El aprovechamiento terciario comercial propuesto es de : 8.000m2c x 1,38= 11.040ua
- 11.040ua < 12.881,63ua

Por tanto se puede comprobar que no existe incremento de aprovechamiento si no que en realidad es una disminución del mismo, por tanto se entiende que al no existir incremento de aprovechamiento y además existir una disminución de la edificabilidad, aunque se modifique el uso , no exige ninguna compensación, además no se incrementan densidades poblacionales al modificar el uso por un terciario comercial.

4.4. Afecciones impuestas en cuanto a carreteras.

Al sur de la parcela de referencia discurre la carretera TO-23. Las diferentes zonas marcadas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (Capítulo III, arts. 29, 31, 32 y 33, respectivamente) respecto de la misma son:

Nombre de la carretera	Categoría	Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección	Zona de limitación a la edificabilidad
TO-23	Red nacional	8 metros	25 metros	100 metros	50 metros

Dichas distancias deben medirse de la siguiente manera:

Artículo 29 Zona de dominio público

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

(…)

Artículo 31 Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

(…)

Artículo 32 Zona de afección

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

(…)

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 33 Zona de limitación a la edificabilidad
1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.
Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.
(…)

Como puede verse, el uso pretendido resulta compatible con todas las condiciones anteriormente reproducidas, toda vez que se trata de una parcela delimitada por las citadas zonas, la cual no modifica sus linderos, si bien resultará preceptiva la obtención de la autorización emitida por el órgano al efecto competente a efectos del cambio de uso y por tanto de la incidencia del tráfico fruto de ese cambio en la citada vía.

A mayor abundamiento, la presente Memoria se presenta acompañada de Estudio de Tráfico (Anexo III) elaborado por técnico competente, en el que se demuestra que la presente actuación no conlleva afecciones negativas para el correcto funcionamiento de la carretera.

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El PGOU detalla la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye la unidad objeto del plan especial, que se mantiene, ya que el objeto del PERIM es:

- **Justificar la modificación de un uso compatible (Terciario Comercial) eliminando las restricciones obrantes en la ordenanza.**

El presente PERIM no afecta a la ordenación estructural debido a que no se modifica el uso mayoritario, ni la edificabilidad global, por lo tanto no hay modificación de la ordenación estructural.
Simplemente se modifica un uso compatible permitiéndolo sin las restricciones existentes en la ordenanza reguladora.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La unidad que se propone es un suelo urbano consolidado, por lo que actualmente ya está integrado, tal y como queda recogido en la propia delimitación del PGOU.
En este sentido la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo urbano existente en el entorno.

Con el fin de describir los volúmenes y justificar su implantación dentro de la finca se define la actuación:

Se pretende que la parcela con referencia catastral 9544014VK1194D0001GQ cuente con el siguiente uso en el citado ámbito sin restricciones:

- USO TERCIARIO COMERCIAL (TC).

El ámbito donde se pretende realizar el presente PERIM cuenta con los siguientes usos:

- Uso de industria
- Uso de vivienda
- Uso de garaje
- Uso terciario comercial
- Uso terciario de oficinas
- Uso público y cultural
- Uso deportivo
- Uso hotelero
- Salas de reunión

Si bien, el uso terciario comercial se ve limitado a ser desarrollado en los centros comunales y exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales , a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería y cualquier otro uso que estime conveniente la oficina técnica municipal.

Es por ello, que se pretende eliminar las citadas restricciones para poder realizar un uso terciario comercial en la parcela situada en calle torviscal 2.

La escasez de industria en esta zona y la necesidad de suelo habilitado para el comercio es lo que lleva la presente modificación de las restricciones dentro de un uso habilitado en la parcela objeto de ello.

En el presente Plan Especial de la parcela catastral **9544014VK1194D0001GQ** se mantienen las mismas determinaciones con respecto a las tipologías existentes en el PGMOU.

En el punto 2 del anexo I del Reglamento de Planeamiento se establecen una definición de usos según sus características sustantivas funcionales, distinguiendo entre usos Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional; de ellos se definen lo que se entiende por uso Residencial, Industrial y Dotacional y el Terciario.

Los usos terciarios pormenorizados que se establecen en el punto 2.2. del citado anexo son los siguientes:

a) *Uso comercial (TC): aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y la prestación de servicios a particulares*

- *Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.*

Por lo tanto, por las características de la actividad que se pretende desarrollar, se establece un **uso Terciario Comercial de grandes superficies comerciales**, es decir, aquel que comprende las actividades destinadas a las grandes superficies comerciales y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica.

Según la Ley 2/2010 de 13 de mayo de comercio de Castilla La Mancha, en su artículo 11 se definen los grandes establecimientos comerciales de la siguiente forma: *Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial, los establecimientos comerciales individuales y los de carácter colectivo que, destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para exposición y venta al público igual o superior a los 2.500 metros cuadrados*

Con este nuevo uso terciario comercial no se genera incremento de aprovechamiento ninguno tal y como se ha justificado anteriormente.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1. Propuesta del PERIM:

Como ya se ha indicado anteriormente el presente PERIM propone la justificación de la implantación de un uso Terciario Comercial eliminando las restricciones obrantes en la normativa en la parcela con referencia catastral **9544014VK1194D0001GQ**

- 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.**

El PERIM propuesto no altera la calificación del ámbito. El PERIM no altera su aprovechamiento urbanístico como a continuación se justificará, teniendo por objeto:

a) Eliminar las restricciones existentes del uso terciario comercial en la parcela que nos ocupa.

b) No ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c) Priorizar la consolidación de núcleos urbanos existentes, al planificar una actuación de regeneración urbana recuperando un espacio vacío inserto en la trama urbana. El caso que nos ocupa se encuadra expresamente en el artículo 14 bis de la LOTAU según la última modificación a través de la Ley 1/2021 de 12 de febrero de simplificación urbanística y medidas administrativas.

La documentación aportada del PERIM, se corresponde con la establecida en la LOTAU matizada en atención a las peculiaridades específicas del caso que nos ocupa.

3.2. Propuesta del PERIM: Tipologías y usos

En el presente PERIM **SE SOLICITA la modificación de la ordenación detallada en la que se define como uno de los usos el TERCIARIO COMERCIAL, eliminando las restricciones impuestas para ese uso.**

Las tipologías edificatorias existentes en los inmuebles afectados por el PERI corresponden con las siguientes características:

- Edificación Aislada o Adosada (EA)

En la ordenanza reguladora del ámbito los usos son los siguientes:

- Uso de industria
- Uso de vivienda. 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 300m2 construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45m2 , ni superior a 150m2. 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.
- Uso de garaje. Se permite el uso de garajes
- Uso terciario comercial. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en el punto 5 b) de esta ordenanza en los centros comunales. En el resto de la parcela se admite el uso de almacenaje, que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista.
- 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.
- 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.
- Uso deportivo.
- 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 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 por cada 100m2 construidos o fracción.
- 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.

En este sentido el presente PERIM efectúa la modificación del uso previsto en el PGMOU para las citadas parcelas, dado que el objeto de la actuación es la futura ejecución de establecimientos comerciales en ella.

La implantación del uso Terciario Comercial se justifica mediante la siguiente cuestión principal:

a) Un desarrollo racional del urbanismo , optimizando el aprovechamiento de las parcelas que nos ocupan, debido a que las mismas se encontraban abandonadas y es por la imposibilidad de desarrollar un uso industrial en la citada parcela debido a la escasa demanda para un uso de esas características, de esta manera nos encuadramos en el artículo 14 bis de la LOTAU modificado a través de la Ley 1/2021 de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y medidas administrativas donde se establece la priorización por la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración urbana, tal y como es el caso que nos ocupa.

NORMAS URBANISTICAS 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 POLIGONO 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.

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.

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.
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.

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 porcada 100 m_2 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 m_2 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 deberá 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.

ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A.1.1. OBJETO.

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establecen las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Asimismo, se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación con la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:
"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Al mismo tiempo, el artículo 30. 3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:
"3.ª Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios."

Para la redacción de este informe de Sostenibilidad económica se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios futuros que generan valores propios basados en análisis realizados por el propio redactor. Los resultados pretenden aportar una idea cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse exactos, los cuales están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros.

A.1.2. JUSTIFICACIÓN.

El presente PERIM de la ordenación detallada justifica la modificación de un uso compatible (Terciario Comercial) eliminando las restricciones obrantes en la ordenanza.
El desarrollo de esta zona se efectuará a través de actuaciones directas, no existen obras de urbanización previstas.
Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, perimetrales al PERIM, no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos.
En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.
El principal impacto del desarrollo del PERIM sobre los ingresos se determinará a partir de las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Tasas por licencias urbanísticas

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal 8 Reguladora de la Tasa por licencias urbanísticas y por la prestación de servicios públicos municipales de naturaleza urbanística del Ayuntamiento de Toledo, se establece una cuota tributaria que se detalla a continuación.

La base del gravamen de esta tasa el coste real y efectivo de las obras, construcciones e instalaciones sujetas a licencia. Este coste de las obras, construcciones e instalaciones se determinará en función de su naturaleza y alcance, a partir de los documentos presentados por el promotor de las obras y mediante la aplicación de los criterios establecidos en la propia Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

La cuota tributaria se establece de la siguiente forma:

- Hasta 3.005,06 euros de presupuesto total, una cuota de 26,80 €.
- Si el presupuesto se encuentra comprendido entre 3.005,07 y 6.010,12 euros, la cuota será de 53,60 €.
- En el resto de los supuestos, por cada 6.010,12 euros o fracción de presupuesto de obras, se aplicará una tasa de 53,60 €.
- La cuota máxima aplicable asciende a 20.706,48 euros.

En el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal 4 Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se establece el procedimiento para obtener coste real de las obras, que se obtiene a partir de la siguiente fórmula en la que Cr es el coste de referencia:

Cr = M* x S x Fs

Siendo:

- *M*: Módulo de valoración calculado según párrafo siguiente.*
- *S: Superficie construida de cada uso y/o tipología en la edificación proyectada.*
- *Fs: factor reductor en función de la superficie a construir. Se determina mediante la expresión Fs = 1 - 0,00001 x St, siendo St la superficie total a edificar. En ningún caso, este valor será inferior a 0,90. Para viviendas de protección oficial se establece un factor Fs fijo de 0,90.*
- *M* = M x C*

Siendo:

- *M: Módulo de valoración que asciende a 427,76 €/m^{2c} para el presente año.*
- *C: Coeficiente corrector del módulo básico en función de los distintos usos, que para el caso del uso comercial si se tratase de nueva planta es de 1,10.*

Por tanto:

- M* = 427,76 x 1,10 €/m^{2c}= 470,53 para el uso comercial

Por tanto la valoración para las obras del edificio comercial, según la edificabilidad establecida en el presente PERIM y en el proyecto que acompaña el mismo, sería la siguiente:

- P= 8.000 m^{2c} x 470,53 €/m^{2c}= 3.764.240€

Por lo que la cuota tributaria seria de (3.764.240,00€/6.010,12€) x 53,60€= **33.570,58€**

b) Impuestos de construcción instalaciones y obras. (ICIO)

De acuerdo con el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Ayuntamiento de Toledo establece que, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla, calculado según el punto anterior.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que se fija en el apartado 3 del artículo 4 de la citada ordenanza:

- 3. El tipo de gravamen será el 3,984 %.

Por tanto, la cuota de este impuesto, a ingresar por el Ayuntamiento de Toledo será:

- 0,03984 x 3.764.240 € = 149.967,32 €.

Este impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra.

La superficie construida de este edificio según lo estipulado en la memoria del presente PERIM es de 8.000 m^{2c}.

Dado que el presupuesto se calcula con el modulo de valoración anterior, el valor de la base sería:

- P= 8.000 m^{2c} x 470,53 €/m^{2c}= 3.764.240€

En función de estos valores, se estiman los siguientes ingresos en el supuesto de que se acometiesen obras de reforma:

- Ingresos futuros por impuestos de construcción: 3,984% x 3.764.240€= **149.967,32€**

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

El nuevo uso también tendrá como consecuencia un incremento de la recaudación municipal en concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Para calcular el valor catastral, se usará la Ponencia de valores del municipio de Toledo, de donde podemos extraer:

- MBC = 600 €/m^2
- MBR = 588 €/m^2
- Módulo según R31 =.818€/ m^2

Con estos valores, obtenemos:

- Vs = MR32 x S parcela = 818 x 19.689 = 16.105.602€
- Vc = MBC x S construible = 600 x 8.000 = 4.800.000 €
- Vcat = 1,40 (Vs + Vc) Fl x RM = 1,40 (16.105.602€ + 4.800.000€) x 1,00 = 20.905.602€

Aplicando la cuota actual de 0,446% se obtendría el siguiente ingreso por el Impuestos de bienes Inmuebles:

- Ingresos por IBI: **93.238,98 euros/año**

d) Recaudación por la Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

La parcela de uso comercial estará afecta por la aplicación de la Ordenanza 30 Reguladora de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos sólidos urbanos de la ciudad de Toledo.

En el artículo 4 de esta tasa se establece la cuota tributaria que consiste en una cantidad anual, cuya cuantía vendrá determinada por el tramo de valor catastral en que se encuentre el inmueble y en función del uso catastral que tenga atribuido el inmueble. La cuota tributaria total corresponde en un 72,52% al servicio de recogida y transporte de basuras y en un 27,48% a su tratamiento.

Para el uso comercial que sería la equivalente a nuestro caso, se establece la siguiente cuota:

Tramo valor catastral en euros	**Cuota en euros con ACTIVIDAD**
< 32.850	85,46
De 32.850 a 67.700	106,82
De 67.700 a 146.000	142,43
De 146.000 a 262.800	284,86
De 262.800 a 511.000	498,50
> 511.000	0,000946euros x VC hasta un máximo de 1.494euros

Se usará la cuota máxima de **1.494€**

e) Otros servicios municipales

Finalmente, respecto a los servicios municipales de agua y saneamiento se prevé un aumento de los mismos debido al nuevo uso, si bien, no se puede determinar en el momento actual

A.1.3. RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS

En base a los conceptos antes referidos, el resumen de los ingresos y gastos derivados de las implicaciones económicas y financieras del desarrollo del PERIM, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, sería el siguiente:

INGRESOS Y GASTOS DE CARÁCTER ÚNICO			
Concepto	Ingresos	Gastos	Carácter
Tasa licencias	33.570,58€	0	Único
Impuesto ICIO	149.967,32€	0	Único
Total	**183.537,90€**	**0 €**	
INGRESOS Y GASTOS RECURRENTES DE CARÁCTER ANUAL			
IBI	93.238,98 €	0	Anual
Tasa basuras	1.494€	0	Anual
Total	**94.732,98 €**	**0 €**	

A.1.4. CONCLUSIÓN.

Como conclusión de este apartado de sostenibilidad económica, podemos determinar que:

- El Plan Especial no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que acometer ninguna obra exterior.
- El desarrollo del PERIM no implicará gasto alguno para el Ayuntamiento de Toledo
- Por el lado contrario, el desarrollo del PERIM supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:
    - Tasa de licencias
    - Impuesto ICIO
    - Impuesto de Bienes Muebles.
    - Tasa del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Toledo.

Toledo, enero 2025

Lluc Alvarez Texidor
Ignacio Alvarez Texidor

Sanchez Garrido Abogados

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

0 10 20 40

I.00

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano	
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Situación	
Arquitectos	Fecha	Escala
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Enero 2025	E: 1/10000

- PARCELAS VACIAS
- CENTRO DE EXAMENES DIRECCIÓN GENERAL DE TRÁFICO
- USO DEPORTIVO EXISTENTE
- USO TERCIARIO COMERCIAL PROPUESTO
- USO INDUSTRIAL EXISTENTE
- ACCESOS EXISTENTES
- MANZANA AFECTADA. AMBITO DE ESTUDIO
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

0 10 20 40

I.01

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano		
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Ámbito de estudio.		
Arquitectos	**Fecha**	**Escala**	**Hoja**
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Enero 2025	E: 1/1000	1 de 1

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

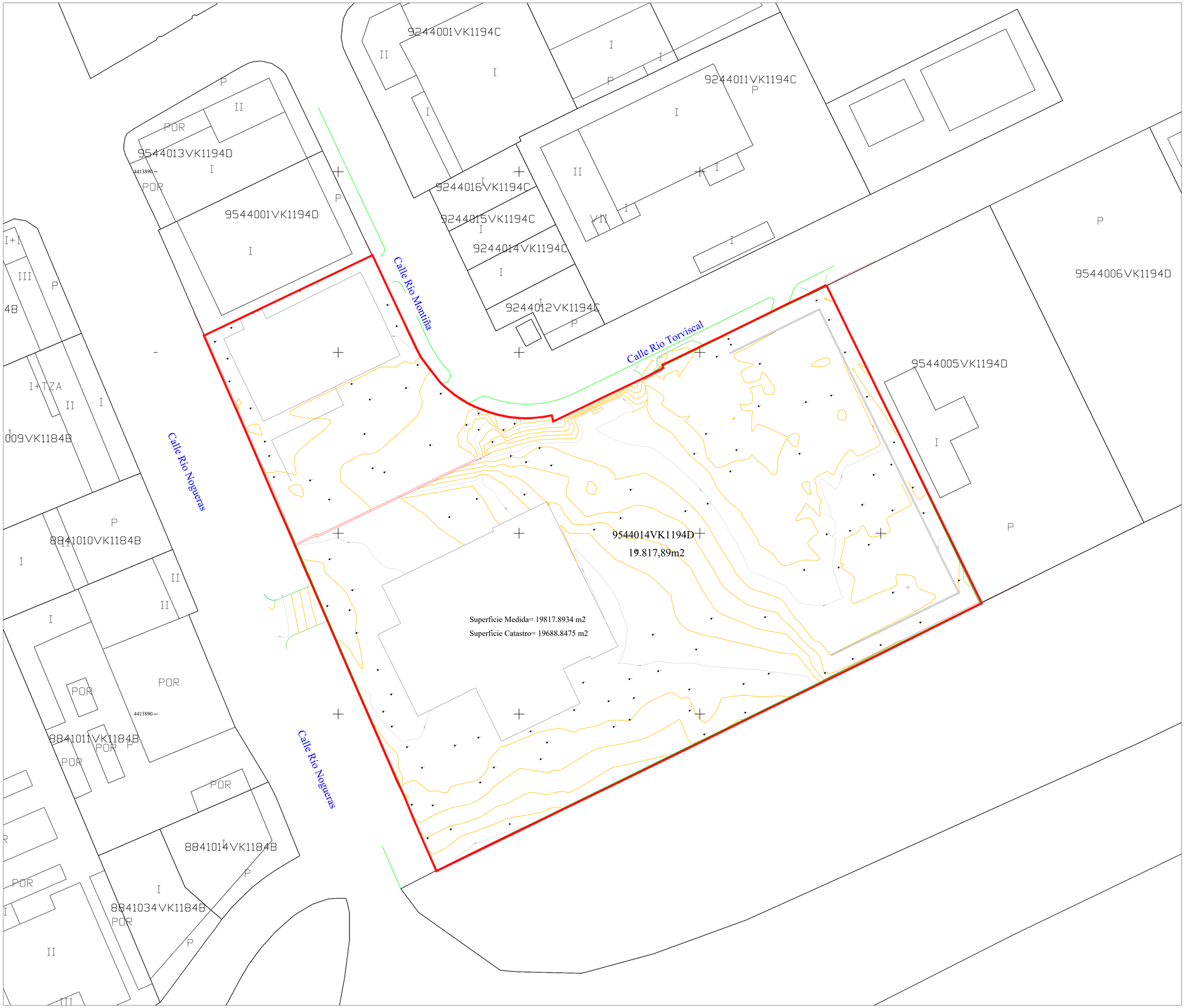
0 10 20 40

I.02

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano		
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Ortofoto		
Arquitectos	**Fecha**	**Escala**	**Hoja**
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/1000	1 de 1



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO EN JUNIO DE 2024 POR D.JOSE LUIS HERAS ESCOBAR , INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA CON NÚMERO DE COLEGIADO 2789

LÍMITE TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

0 10 20 40

I.03

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano	
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Topográfico	
Arquitectos	Fecha	Escala
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/500

LÍMITE CATASTRAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

0 10 20 40

I.04

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor / Plano		
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Catastral	
Arquitectos	Fecha	Escala
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/500

Calle Río Montiña

Calle Río Torviscal

Calle Río Nogueras

Calle Río Nogueras

Superficie topográfico: 19.817,89m2
Superficie catastro: 19.688,84m2

LÍMITE CATASTRAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

LÍMITE TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

0 10 20 40

I.05

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano	
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Comparativo topográfico-Catastral	
Arquitectos	Fecha	Escala
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/500

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

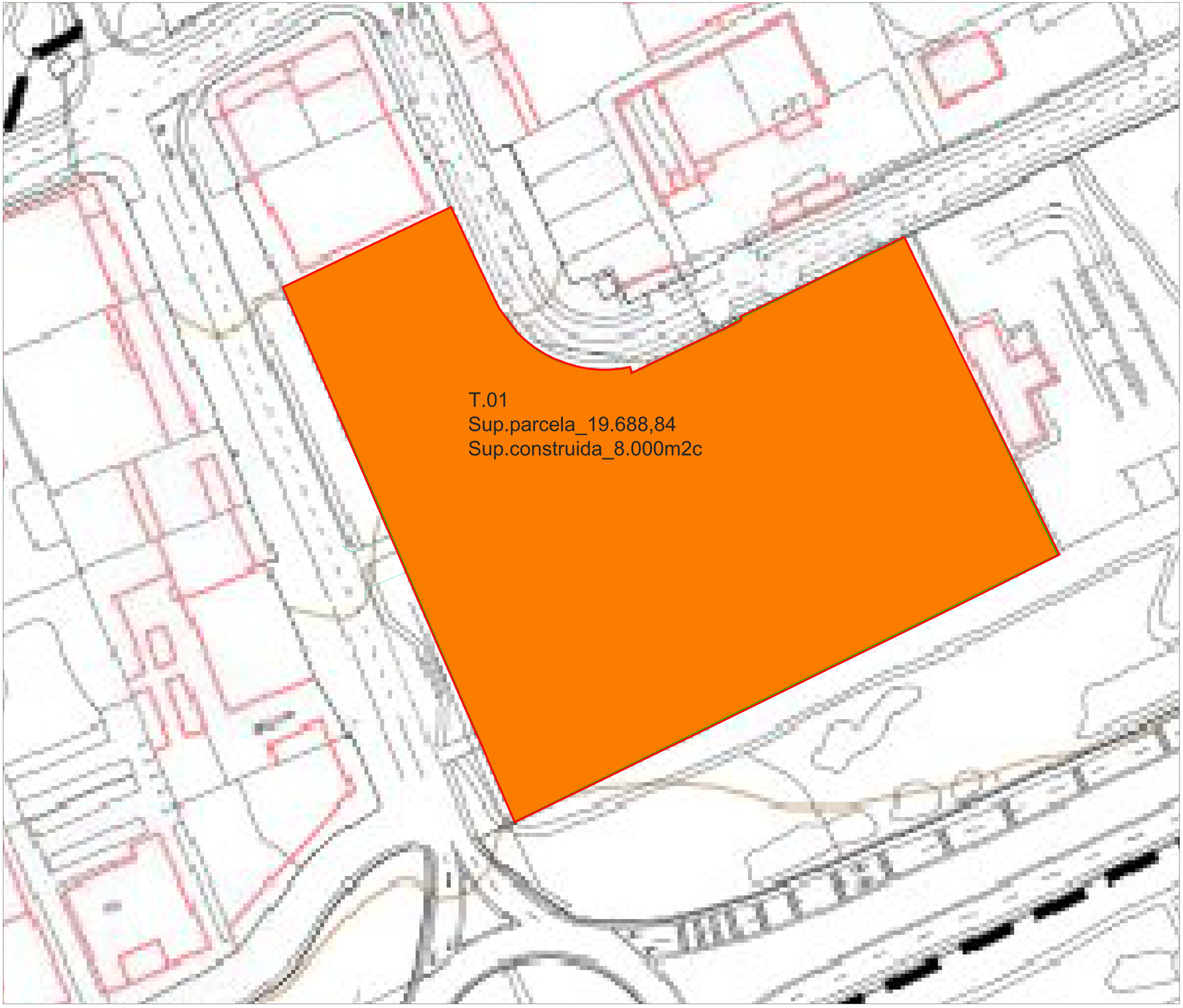
0 10 20 40

I.06

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano	
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.		Información Planeamiento vigente
Arquitectos	Fecha	Escala
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/500



PARCELA TERCIARIA COMERCIAL

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NORTE

0 10 20 40

I.07

PERIM de la Ordenación detallada

Parcela_9544014VK1194D0001GQ

Promotor	Plano	
ARRENDAMIENTOS INMODIORTE C.B.	Información Planeamiento modificado	
Arquitectos	Fecha	Escala
ALVAREZ TEXIDOR ARQUITECTOS	Septiembre 2024	E: 1/500