

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



ANEXO 2
FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR DE SUELO
URBANIZABLE INDUSTRIAL
UU25+ AMPLIACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UU-25 + AMPLIACIÓN
-------------------------------------	---------------------------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable con ordenación detallada (artículo 46 TRLOTAU)
---	---

C.- PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO:

The top map shows a detailed view of the 'SUB-L URBANIZABLE PROGRAMADO (URBANIZABLE SEGUN TRLOTAU)' sector. The sector boundary is outlined in black, and a blue star symbol is located within the boundary. The bottom map shows the sector's location within a larger urban context, with the sector boundary also outlined in black and marked with a blue star. The maps include contour lines, roads, and other urban features.

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC20913D60671AC59448D
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 08/04/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D43F5EBA853957745B6A446C9B

PLANO DE AFECCIONES



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Situado al este del municipio y al este del polígono industrial Polígono Santa María de Benquerencia de Toledo. Tiene como objetivo la creación de suelo industrial principalmente para uso logístico.

D.2.- Superficie del Área de reparto (con SG adscritos interiores y/o exteriores). 680.913,11 m²s

D.3.- Superficie de SG del Área de reparto: 0 m²s

	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes	0 m ² s	0 m ² s
D.3.2. Equipamientos	0 m ² s	0 m ² s
D.3.3. Red viaria (SGN RV05)	0 m ² s	0 m ² s
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

D.4.- Superficie del ámbito (total – SG) 680.913,11 m²s

D.5.- Uso mayoritario Industrial

D.6.- Coeficiente edificabilidad del ámbito (referida a la superficie de ámbito) 0,6285 m²c/m²

D.7.- Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito) 0 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito 427.950,08 m²c ó 222.534,04 ua

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo AR -UU25+AMPLIACIÓN | 0,3268 ua/m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo 10 %

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida 0%

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- El Sector constituye un Área de reparto independiente.
- Las cesiones serán las indicadas en el RP del TRLOTAU y como mínimo las señaladas en la ficha.
- Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos y planimétricos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con los informes preceptivos por las afecciones sectoriales.
- Coeficientes de uso: Industrial 0,52; Terciario 1,38.
- Se establecerá una conexión viaria con Río Jarama del Polígono Santa María de Benquerencia. Los accesos de comunicación viaria que se generen deben de estar ligados a los principales viarios ya existentes.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Propuesta de ordenación:

USOS Y AMPLIACIÓN

SUPERFICIE DEL SECTOR ORDENADO	680.013,11	m ²
SUPERFICIE DOTACIONAL (DC)	680.013,11	m ²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO (E)	22.042,07	m ²
SUPERFICIE APARCAMIENTO (A)	22.042,07	m ²
SUPERFICIE VERDE (V)	22.042,07	m ²
USOS ENCLAVADOS FUERA DEL SECTOR	0,0000	m ²
DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (DC) HABIDO	35.799,28	m ²
DOTACIONAL PRODUCTIVA (DP)	34.242,80	m ²
DOTACIONAL VERDE (DV)	66.004,82	m ²
SUPERFICIE SUELO PARCELAS LOCALIZADAS	503.470,68	m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCION LOCALIZADA	503.470,68	m ²
SUPERFICIE DOTACIONAL	477.022,08	m ²
SUPERFICIE DOTACIONAL INDUSTRIAL	477.022,08	m ²

RESERVA DE TIERRAS PARA SISTEMAS LOCALES DE S.L.P.

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de S.L.P.	5.100,00	m ²
Superficie neta S.L.P.	14.082,86	m ²
Superficie S.L.P. en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²

ZONAS VERDES (ZV)

USOS EN CLASE I de Regeneración de Terreno: Se permite el uso de parcelas urbanas para usos compatibles con el uso residencial, siempre que no impliquen un cambio de uso de suelo.		
Superficie de actuación	680.013,11	m ²
Superficie de ZV	5.100,00	m ²
Superficie neta ZV	14.082,86	m ²
Superficie ZV en Proyecto	14.082,86	m ²



PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1986
MODIFICACIÓN 31

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

E.1.1. Zonas Verdes	Art.22.3 del RPLOTAU Mínimo 2/3 del 15% (10%) SUP.ORDENADA
E.1.2. Equipamientos	Art.22.3 del RPLOTAU 5% SUP.ORDENADA
E.1.3. Aparcamientos públicos	Art.22.2º del RPLOTAU CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CLM, ORDEN VIV/561/2010 Y ORDEN TMA/851/2021 1 plaza/cada 100m2 construidos PMR=1 cada 40
E.1.4. Red viaria	35.799,28 m ²

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 503.470,68 m²

E.3.- Usos pormenorizados y compatibles INDUSTRIAL LOGÍSTICO o DE ALMACENAJE;
INDUSTRIAL PRODUCTIVO
TERCIARIO
EQUIPAMIENTO/DOTACIONAL

E.4.- Observaciones:

- El desarrollo del Sector se realizará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluirá un Plan Parcial (PP) en el cual se detallará la ordenación del sector y un Proyecto de Urbanización (PU).
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los viarios (sistemas generales o locales) que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro.
- La ordenación detallada del sector se deberá adecuar a la implantación de uso industrial del sector logístico (dimensiones, radios de giro, pendientes...del viario dimensionados para el movimiento de vehículos pesados, unidades de ordenación agrupadas, áreas de maniobra y atraque, aparcamientos, etc.). La ordenación que se proponga debe coordinar unos niveles de aprovechamiento que aseguren la viabilidad de la actuación y la capacidad del área como generadora de actividad, con el respeto por el medio en el que se integra.
- Usos compatibles: Garaje (DC), Terciario Oficina (TO), Terciario Comercial (TC), Terciario Recreativo (TR), Dotacional Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Dotacional Sanitario o Asistencial (DSA).
- Usos prohibidos: Residencial, según las condiciones de la ordenanza.

* Las superficies indicadas en esta ficha podrán sufrir variaciones como consecuencia de la medición real o topográfica, así como de los informes de organismos con competencia sectorial que inciden en la tramitación (vías pecuarias, carreteras, hidrología...) y que motiven cambios en la ordenación y delimitación del ámbito, sin que, en ningún caso, en el caso de las cesiones obligatorias, puedan ser inferiores las correspondientes al mínimo legal establecido en los artículos 21 RP y 31 TRLOTAU.