

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



ANEXO 1

**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)
---	---



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 m ² s	
D.3.- Superficie de SG del Área de reparto:	0 m ² s	
	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 m ² s	
D.5.- Uso mayoritario	Industrial	
D.6.- Coeficiente edificabilidad del ámbito (referida a la superficie de ámbito)	0,6285 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito)	0 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	427.950,08 m ² c ó 222.534,04 ua	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	AR -UU25+AMPLIACIÓN	0,3268 ua/m ²
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:



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 Y ORDEN TMA/851/2021 1 plaza/cada 100 m ² construidos PMR=1 cada 40
E.1.4. Red viaria	33.709,76 m ²

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	503.684,44 m ²
--	---------------------------

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.
- En las zonas verdes y expresamente, en la zona no edificable norte de la parcela industrial I01, en contacto con la zona S.L.D.V.J 01, no se podrá realizar ningún tipo de remoción o aporte de tierra, instalaciones o ajardinamiento sin la autorización de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo. Cualquier movimiento de tierras que se realice en ellas deberá contar previamente con la autorización de la Delegación provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.
- Excavación arqueológica de las áreas de yacimiento afectadas por las obras de urbanización y

edificación: No se podrán iniciar las obras hasta que no se haya realizado la excavación, y sus resultados sean objeto de Informe/Resolución por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo. Se deberán realizar al menos las excavaciones destinadas a precisar la cronología del yacimiento, así como un estudio de los restos de fauna que se recuperen y un análisis antropológico en el caso de localizar restos humanos. La promotora y dirección arqueológica entregarán estudio de los materiales arqueológicos que se recuperen en la excavación, así como de los resultados e interpretación de las analíticas realizadas a partir de muestras que se deberán tomar durante la ejecución de estos trabajos.

- Se podrán conservar las áreas de yacimiento en parcelas edificables mediante aportes de tierra. Previamente a su ejecución, se deberá garantizar que las cimentaciones y desmontes de las construcciones proyectadas no afectarán a niveles arqueológicos. El proyecto de edificación deberá ser informado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.
- 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.