



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Por Orden de 5 de junio de 2025 de la Consejería de Fomento, se ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 31 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, cuyo objeto es la reclasificación de parte de un suelo no urbanizable (rústico de reserva) y otro no urbanizable protegido (rústico no urbanizable de especial protección) a suelo urbanizable, con la finalidad de integrar dichos terrenos con los de la Unidad Urbanística n.º 25 del municipio de Toledo y generar un ámbito continuo y suficiente para la ordenación de un nuevo sector de uso industrial. Dicho sector se concibe conforme a nuevos modelos de desarrollo urbano orientados a la creación de manzanas y parcelas de gran tamaño, capaces de albergar el asentamiento de empresas de gran escala, en coherencia con los objetivos de diversificación productiva y atracción de inversión.

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

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de la citada Modificación Puntual 31 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo:

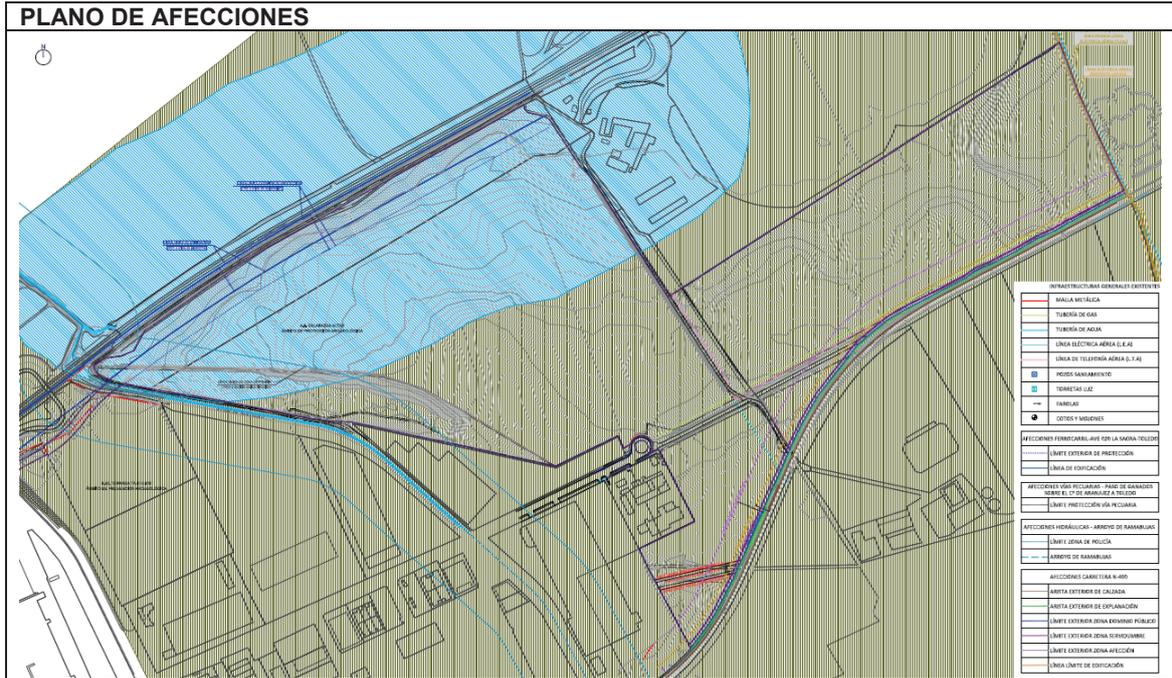
FICHA DE GESTIÓN Y DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL UU25+ AMPLIACIÓN
(MODIFICACIÓN PUNTUAL N°31 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO)



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO Y ZOU:	UU-25 + AMPLIACIÓN
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable con ordenación detallada (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO:

El mapa superior muestra un plano de situación y emplazamiento detallado. Se trata de un plano topográfico con líneas de contorno que indican el relieve. Una zona específica está delimitada por una línea negra gruesa y etiquetada como "SUB-I URBANIZABLE PROGRAMADO (URBANIZABLE SEGUN TRLOTAU)". Dentro de esta zona, hay un símbolo azul con una estrella. El mapa inferior es una versión más amplia del mismo terreno, mostrando una zona urbana más extensa con edificios y calles, también con el símbolo azul y la etiqueta "SUB-I URBANIZABLE PROGRAMADO (URBANIZABLE SEGUN TRLOTAU)".



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). 682.237,97 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 pecuaria	0 m ² s	1.432,46 m ² s
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

D.4.- Superficie del ámbito de ordenación (Sector) 680.805,51 m²s

D.5.- Uso mayoritario Industrial

D.6.- Coeficiente edificabilidad del ámbito (referida a la superficie de ámbito) 0,62859 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 | 0,32618ua/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:	
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 S. SECTOR – S. SISTEMA ESTRUCTURANTE = S. ORDENADA $680.805,51 \text{ m}^2 - 12.415,80 \text{ m}^2 = 668.389,71 \text{ m}^2$ Superficie mínima a ceder como sistema local de zonas verdes 10% de $668.389,71 \text{ m}^2 = 66.838,97 \text{ m}^2$
E.1.2. Equipamientos	Art.22.3 del RPLOTAU 5% SUP.ORDENADA S. SECTOR – S. SISTEMA ESTRUCTURANTE = S. ORDENADA $680.805,51 \text{ m}^2 - 12.415,80 \text{ m}^2 = 668.389,71 \text{ m}^2$ Superficie mínima a ceder como sistema local de equipamientos 5% de $668.389,71 \text{ m}^2 = 33.419,49 \text{ m}^2$
E.1.3. Aparcamientos públicos	Art.22.2º del RPLOTAU CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CLM Y ORDEN TMA/851/2021 1 plaza cada 200 m ² construidos Plazas para PMR = 1 cada 40 plazas estándar
E.1.4. Red viaria	33.613,93 m ²
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo	505.369,80 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y compatibles	INDUSTRIAL LOGÍSTICO o DE ALMACENAJE; INDUSTRIAL PRODUCTIVO TERCIARIO EQUIPAMIENTO PRIVADO
E.4.- Observaciones:	
<ul style="list-style-type: none"> 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). Para la aprobación del proyecto de urbanización que formalice el desarrollo del ámbito de actuación, se deberá tener el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Tajo al estudio hidrológico del arroyo Ramabujas que tenga en cuenta tanto la situación preoperacional 	



considerando las situaciones excepcionales que tuvieron lugar en 2023, como la situación post operacional, tras implantar el desarrollo urbanístico propuesto.

- 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.
- Para la aprobación del correspondiente PAU que desarrolle el sector será necesario justificar las condiciones de accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente en relación a las pendientes longitudinales y transversales del viario y de los itinerarios peatonales, las dimensiones de los itinerarios peatonales (anchuras y alturas libres de paso), la continuidad de los itinerarios peatonales, el nivel de iluminación de los itinerarios peatonales, las características del pavimento, las características y disposición del mobiliario urbano, las dimensiones y cuantía de reserva de plazas para personas con movilidad reducida y los vados vehiculares y peatonales.
- 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.
- Las actuaciones se ejecutarán fuera del periodo comprendido entre marzo-abril, a fin de reducir las posibles molestias a aves esteparias y rapaces del entorno.
- 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.
- De acuerdo con el informe del 5 de mayo de 2023 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, el carácter favorable del mismo está vinculado necesariamente a la cesión del tramo de la TO-23 entre los pp.kk. 2+634 y 7+055 al Ayto. de Toledo. En caso de no materializarse dicha cesión para que esta Administración pueda informar el proyecto de urbanización correspondiente, será condición inexcusable y previa que se tramite y autorice un proyecto de reordenación de accesos.
- Se debe proceder al cierre del acceso existente en la N-400, p.k. 7+400 MI e incluirse esta clausura en el Programa de Actuación urbanizadora que la desarrolle.
- El programa de Actuación Urbanizadora debe ser informado por parte del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana conforme al artículo 1.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- En todo caso, la urbanización del ámbito garantizará su compatibilidad con las actuaciones previstas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en la Red de Carreteras del Estado.
- Se reservará un espacio destinado a estación de recarga de vehículo por cada 40 plazas de aparcamiento conforme a lo establecido en el artículo 4 del RD Ley 29/2021.

* 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.



**ORDENANZAS MODIFICACIÓN PUNTUAL N°31
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLEDO
(SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL UU25+ AMPLIACIÓN)**

ORDENANZA INDUSTRIAL LOGÍSTICA

1. Ámbito (OE)

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

2. Tipología de la edificación (OE)

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

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

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

4. Condiciones de parcela (OD)

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

5. Condiciones de edificabilidad (OE)

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

6. Condiciones sobre posición de la edificación (OD)

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

7. Condiciones de volumen y forma (OD)

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

8. Condiciones de los usos

- Uso global: Industrial. (OE)
- Uso principal: Industria logística. (OD)
Este uso está enmarcado dentro del uso industrial almacenaje (IA)
- Usos compatibles: (OD) El resto de usos industriales, equipamientos privados o usos terciarios, incluso en parcela única.



- Usos complementarios: (OD)
 - Uso de garajes (DC). Se permiten en sótano, en planta baja y en las zonas exteriores sin limitación alguna.
 - Uso terciario de oficinas (TO). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja, primera y segunda con una superficie máxima del 20% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
 - Uso terciario comercial (TC). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja con una superficie máxima del 20% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
 - Uso terciario recreativo (TR). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja con una superficie máxima del 10% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
 - Uso dotacional cultural-deportivo (D-CU-DE). Se permite el uso ligado a la instalación principal en planta baja y en las zonas exteriores, sin limitación alguna.
 - Uso dotacional sanitario o asistencial (DSA). Se permite en planta baja y primera, con una superficie máxima del 20% de la superficie construida, según el proyecto edificatorio en cada caso para prestar servicios de prevención de riesgos laborales. Se podrá localizar en edificio compartido o independiente con el uso mayoritario.
- Usos prohibidos: (OD)
 - Residencial. Únicamente se permite el uso residencial para servicio y vigilancia de la instalación. Se permite una vivienda por cada actividad con una superficie útil máxima de 90 m². En las edificaciones de más de 50.000 m² de superficie construida se permiten dos viviendas.

9. Otras condiciones (OD)

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

10. Condiciones de desarrollo

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



11. Condiciones arqueológicas

Las obras de urbanización, así como las de edificación, que se desarrollen en todo el ámbito del Sector UU-25+AMPLIACIÓN, y expresamente en la franja norte no edificable de la manzana S.I.01 (que se encuentra en contacto con la zona verde S.L.D.V.J.01), estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo–, realizando la conservación in situ, de los bienes inmuebles, así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

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

ORDENANZA TERCIARIA

1. Ámbito (OE)

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

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

2. Tipología de la edificación (OE)

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

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

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

4. Condiciones de parcela (OD)

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

5. Condiciones de edificabilidad (OE)

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

6. Condiciones sobre posición de la edificación (OD)

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

7. Condiciones de volumen y forma (OD)

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



8. Condiciones de los usos

- Uso global: Terciario. (OE)

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

9. Otras condiciones (OD)

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

10. Condiciones de desarrollo

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

11. Condiciones arqueológicas

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

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

ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (DP)

La Ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGMOU de Toledo.

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

ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DE ZONAS VERDES (DV)

La Ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGMOU de Toledo.

Se tendrán en cuenta los condicionantes específicos en la ficha de gestión, en concreto por las afecciones arqueológicas.

ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS)

La Ordenanza de aplicación es la existente en la Normativa del vigente PGMOU de Toledo.

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



ORDENANZA RED VIARIA (DC)

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

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

Toledo, 6 de junio de 2025.–El Concejal Delegado de Planeamiento Urbanístico, Florentino Delgado Sánchez.

N.º1.-2990