



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
TALAVERA DE LA REINA  
SERVICIO DE URBANISMO

**2013**  
**Plan Especial de Reforma Interior de mejora**  
**Polígono industrial Talavera la Nueva II**  
**Modificación de ordenanzas**





## **ÍNDICE**

- 1.- INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.**
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA.**
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- 5.- NORMAS URBANÍSTICAS.**
- 6.- CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**
- 7.- PLANOS DE ORDENACIÓN.**
- 8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- 9.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.**



## **MEMORIA**

Plan Especial de Reforma Interior  
**Polígono industrial Talavera la Nueva II**  
Modificación de ordenanzas  
**Talavera de la Reina, Toledo.**

### **1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.**

#### **1.1. Antecedentes**

##### **Objeto.**

El fin de este Plan Especial de Reforma Interior es modificar las condiciones edificatorias y de usos pormenorizados de un área industrial fijando, nuevas determinaciones de ordenación detallada.

##### **Promotor.**

El Ayuntamiento de Talavera de la Reina promueve la tramitación de este PERI en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

##### **Planeamiento general.**

El planeamiento general vigente es el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, aprobado definitivamente por órdenes de 29 de junio de 2010 y 25 de enero de 2011 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

##### **Normativa de aplicación.**

El Plan Especial de Reforma Interior debe ajustarse a lo establecido en los artículos del Texto Refundido de la LOTAU: 17.1.B) b) b; 29.2 y 29.3; 30; 31; 38.1 y 38.2; 39; 130; 131.2 así como al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU: 20; 77.2; 85 a 96; 120; 121. En cuanto a la tramitación necesaria, está contenida en los artículos 141 y concordantes.

Asimismo, el PERI se ajustará al planeamiento de rango superior, Plan de Ordenación Municipal, respecto a su artículo 2.6. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)



## 1.2 Resumen de la actuación.

**Finalidad:** Innovación del planeamiento que no modifica la ordenación estructural. Modificación de elementos de la ordenación detallada.

**Instrumento:** PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (de mejora)

**Condiciones actuales del área:** Suelo urbano consolidado  
Uso global industrial

**Innovaciones en la OE:** No hay.

**Innovaciones en la OD:** Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

**Cumplimiento de condiciones para la innovación:**(art 120.1 RPLOTAU)  
Se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

### **Parámetros urbanísticos**

Superficie de la actuación: 79.459,00 m<sup>2</sup>

Superficie edificable: **47.676,00** m<sup>2</sup> (no se modifica)

Tipologías: Industria aislada e industria adosada

**Cumplimiento de estándares:** No se modifican

## 1.3 Procedencia de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior

A través de este instrumento de planeamiento se pretende acomodar la ordenación detallada contenida en el POM a una nueva circunstancia sobrevenida como es la demanda de suelo municipal para industria de tamaño medio.

Parte de las previsiones realizadas por el Plan Parcial PP-12 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el **22 de julio de 1997**, asumidas posteriormente por el Plan de Ordenación Municipal de 2011, en concreto las referidas al tamaño de industria que se preveía implantar, no han cumplido sus objetivos durante los años transcurridos. Existe una nueva demanda referida a parcelas de tamaño medio pero la rigidez en la parcelación impuesta por el Plan Parcial vigente dificulta su obtención. La implantación de nuevas industrias en el municipio es muy conveniente para fortalecer su economía y fomentar el empleo, lo que repercute en la calidad de vida de los ciudadanos y es, en consecuencia, de amplio interés público, lo cual motiva esta modificación del planeamiento.

Nos hallamos frente a una situación sobrevenida e imprevista en el POM, por lo que procede la adecuación del planeamiento a la realidad. La necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de la evaluación en las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa





con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público. Por ello, se reconoce así la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos (Sentencia de 6 de febrero de 1990, Ar. RJ Aranzadi 943).

La Administración cuenta con una amplia discrecionalidad en este ámbito al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, con lo que ha de presumirse, según afirma el Tribunal Supremo, que la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad (Sentencias de 18 de julio de 1988 y 27 de marzo de 1991).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 RPLOTAU, los planes especiales de reforma interior complementan la ordenación detallada en áreas de suelo urbano con cualquiera de las finalidades siguientes: a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social; b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés. Por añadido, los planes especiales de reforma interior, en razón a su objeto, pueden limitarse a desarrollar (de Desarrollo) o también a mejorar (de Mejora) el Plan de Ordenación Municipal (de Desarrollo o de Mejora).

El art. 140 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha dispone que nuevos Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos por los Municipios cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento. Y entre estas finalidades se encuentran las previstas en el art. 85, por remisión de lo dispuesto en el art. 77.2.

Por su parte, el art. 85.1.a) RPLOTAU señala que los planes especiales de reforma interior tienen como finalidad modernizar el destino urbanístico de los espacios urbanos. Este objeto, concretado en el perfecto ensamblaje entre la realidad y la ordenación urbanística, de suyo justifica autónomamente el recurso a esta figura de planeamiento instrumental, puesto que es precisamente la modernización o actualización del destino urbanístico de un área industrial.

De igual manera, el art. 86 sienta que los planes especiales de reforma interior de mejora (PERIM) acomodan la Ordenación Detallada (OD) 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.

Se trata, por tanto, de la adecuación de la ordenación detallada recogida en el POM (ordenanzas del PP-12) a nuevas circunstancias sobrevenidas (necesidad de menores parcelas) con el fin de modernizar su destino urbanístico para lo cual, en suelo urbano, la figura de planeamiento adecuada es el PERI.



#### **1.4 Clase de suelo en el que se actúa**

El ámbito del PERI es suelo urbano consolidado:

- a) Figura calificado en el documento de "Calificación del suelo urbano y urbanizable" a escala 1/2000.

Ordenanza sección 65 de la normativa de planeamiento asumido del POM. Artículos 404 a 412.

- b) Se trata de un terreno que cumple todas las condiciones del artículo 45.1.A) y 45.2 TRLOTAU para su consideración como suelo urbano consolidado:

Está totalmente urbanizado. Cuenta con todos los servicios precisos para su consideración como SOLAR: calzada pavimentada; abastecimiento de agua potable; red de alcantarillado, de energía eléctrica, de alumbrado público.



## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 1 Localización y ámbito de actuación:

La actuación se localiza junto a la rotonda la carretera CM-4101 que da acceso a Talavera la Nueva. Ocupa un terreno de forma irregular, urbanizado, que coincide con un ámbito de suelo urbano consolidado, definido como tal en el vigente Plan de Ordenación Municipal.

### 2 Superficie y linderos:

El ámbito de actuación tiene 7,95 Ha. de superficie, de las cuales se excluyen a efectos de aprovechamiento las servidumbres ligadas a la línea de alta tensión que lo cruza en el tercio sur y a la conducción de aguas soterrada cuyo trazado se ajusta a la ordenación propuesta. Está delimitado en el vigente POM, en las fichas de desarrollo y en los planos de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo de éste.

Cuenta con los siguientes límites:

Al norte la carretera CM-4101, carretera de Calera.

Al sur, la parcela 112, Polígono 17 de Talavera de la Reina.

Al este, la parcela 9020, Polígono 17, acequia de Talavera de la Reina.

Al oeste, la calle de la Cuesta.

### 3 Accesos:

Se accede desde la carretera CM-4101, en la rotonda que da acceso a la entidad menor de Talavera la Nueva.

### 4 Infraestructuras existentes

Se incluyen en este apartado la descripción y análisis de las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el ámbito de ordenación y sus afecciones

#### 4 1. Red viaria.

##### a) Red viaria local.

Estas constituido por dos calles perpendiculares entre sí y unidas en la parte Norte del sector.

##### b) Red viaria municipal y supramunicipal

El viario local se une al viario municipal existente en el norte del sector mediante una glorieta.

#### 4.2. Redes de Servicios Públicos

##### a) Red de Abastecimiento de agua

Es objeto de esta red el abastecimiento y distribución de agua potable, con infraestructura suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas, así como los



consumos demandados a la red en caso de incendios.

Existe para el ámbito una red de abastecimiento de agua que parte de los anillos de la red principal del ámbito oeste del municipio de Talavera de la Reina.

#### **b) Red de Saneamiento**

Existe para el ámbito una red de saneamiento de agua en el que la circulación del agua residual se produce por gravedad, manteniendo velocidades y pendientes adecuadas.

#### **c) Red de Energía Eléctrica**

La energía eléctrica para alimentar el sector es suministrada por la compañía distribuidora IBERDROLA, operativa en el término municipal de Talavera. El suministro se plantea en media tensión, con transformadores y red de baja tensión subterránea.

#### **d) Red de Telecomunicaciones**

Para las comunicaciones de la actuación existe una red de canalizaciones subterráneas que dan servicio a las parcelas mediante arquetas correctamente ubicadas, sin ningún tramo aéreo.

#### **e) Red de gas**

La Red de Gas Natural se estructura de acuerdo con la disposición general del viario, discurriendo bajo las aceras, excepto en las zonas de cruce de calzada, dónde lo hace bajo la misma, de modo que su trazado permite dar servicio de gas a todas las parcelas contempladas en la zona de actuación.

### **5 Usos y edificaciones existentes:**

Dentro del ámbito existen tres edificaciones industriales, dos de ellas en tipología aislada y una en tipología adosada.



## 6 Estructura de la propiedad del suelo:

El ámbito de actuación es suelo urbano ya reparcelado que cuenta con todos los servicios. Los propietarios mayoritarios son el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y el de Talavera la Nueva. Propietario de segunda adquisición es Helados Casty S.L. Se adjunta plano de Catastro.

### 6.1 Geología y Geomorfología

El término municipal de Talavera de la Reina se encuentra situado en la confluencia de las depresiones del Tajo, de dirección Sureste-Noreste hasta Talavera y Noreste-Suroeste a partir de la misma; y del Alberche, que trae una dirección Noreste y que recorre apenas 500 metros en el municipio antes de unirse al Tajo por su margen derecha.

Se encuentra en plena vega del Río Tajo, que en este tramo divaga por la cuenca sedimentaria formando meandros, dejando cauces abandonados, formando islas más o menos temporales, y depositando gran cantidad de depósitos aluviales Cuaternarios (Pleistoceno y Holoceno) formando hasta 12 niveles de aterrazamiento. Están formados por una matriz arenosa limosa, clara, con cantos bien rodados. Más al norte, en las proximidades de Gamonal, existen depósitos Cuaternarios indiferenciados.



Las dinámicas geomorfológicas determinan las condiciones constructivas de los terrenos, que se pueden clasificar en terrenos con condiciones constructivas favorables. Las zonas de sustrato granítico y de escasa pendiente (capacidad de carga alta) y las zonas de arcosas, arcillas, conglomerados y terrazas altas de la margen izquierda, con algunos problemas de drenaje, y derecha (capacidad de carga media)

**Características geotécnicas:** Se trata de terrenos que no presentan problemas geomorfológicos, ya que los mismos son llanos, existiendo sin embargo algunos problemas de tipo geotécnico (asentamientos de magnitud media) y de tipo hidrológico (drenaje deficiente).

La capacidad de carga de estos terrenos es buena y los asentamientos son de magnitud media. El drenaje es deficiente, pudiéndose producir a veces, en épocas de lluvias, encharcamientos puntuales.

La susceptibilidad de estos materiales a las heladas es mediana y respecto de las posibilidades de excavación por medios mecánicos, hay que tener en cuenta que la velocidad sísmica de propagación oscila entre 0,2 y 1,5 Km/s.

**Características litológicas:** Por su parte, las características litológicas de los terrenos son del tipo Qe, de depósitos eluviales, constituidos principalmente por limos de color gris blanquecino, con una cierta proporción de arena y cantos, que aparecen con más frecuencia sobre arcosas miocenas.

## 6.2 Climatología

### DATOS CLIMÁTICOS

#### TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m  
 Latitud: 39°58' N Longitud: 004° 50' W  
 Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)  
 Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

|              | Ti          | Mi          | mi         | M'i         | m'i        | Pi           | Pei          |
|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Ene</b>   | 6,2         | 11,0        | 1,4        | 16,2        | -3,7       | 72,0         | 10,8         |
| <b>Feb</b>   | 7,3         | 13,1        | 1,6        | 18,6        | -3,7       | 66,0         | 13,9         |
| <b>Mar</b>   | 11,0        | 17,0        | 4,9        | 23,5        | -0,4       | 67,0         | 33,5         |
| <b>Abr</b>   | 13,8        | 20,8        | 6,9        | 27,6        | 1,5        | 48,0         | 52,1         |
| <b>May</b>   | 17,5        | 24,8        | 10,2       | 32,1        | 4,6        | 44,0         | 85,5         |
| <b>Jun</b>   | 22,8        | 30,8        | 14,8       | 38,2        | 9,0        | 20,0         | 132,1        |
| <b>Jul</b>   | 26,2        | 34,9        | 17,5       | 40,4        | 12,6       | 6,0          | 168,0        |
| <b>Ago</b>   | 25,4        | 34,4        | 16,4       | 40,0        | 11,4       | 9,0          | 148,4        |
| <b>Sep</b>   | 21,5        | 29,3        | 13,8       | 36,3        | 7,9        | 38,0         | 99,9         |
| <b>Oct</b>   | 16,3        | 22,9        | 9,8        | 29,2        | 2,7        | 57,0         | 59,0         |
| <b>Nov</b>   | 9,5         | 15,0        | 4,0        | 21,2        | -1,3       | 69,0         | 21,3         |
| <b>Dic</b>   | 6,3         | 11,2        | 1,5        | 16,0        | -3,5       | 76,0         | 10,7         |
| <b>Anual</b> | <b>15,3</b> | <b>22,1</b> | <b>8,6</b> | <b>28,3</b> | <b>3,1</b> | <b>572,0</b> | <b>835,3</b> |

**Ti:** Temperatura media mensual. **Mi:** Temperatura media mensual de las máximas. **mi:** Temperatura media mensual de las mínimas. **M'i:** Temperatura media mensual de las máximas absolutas. **m'i:** Temperatura media mensual de las mínimas absolutas. **Pi:** Precipitación media mensual. **PEi:** Índice de evapotranspiración potencial mensual.



## DATOS DE PRECIPITACIÓN

### TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

Latitud: 39°58' N      Longitud: 004° 50' W

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

|              | <b>T</b>    | <b>PE</b>    | <b>P</b>       | <b>VR</b> | <b>R</b> | <b>RE</b>    | <b>DF</b>    | <b>SP</b>    | <b>DR</b>  | <b>HC</b>  |
|--------------|-------------|--------------|----------------|-----------|----------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| <b>Ene</b>   | 6,2         | 11           | 72             | 0         | 100      | 11           | 0            | 61           | 34         | 5,6        |
| <b>Feb</b>   | 7,3         | 14           | 66             | 0         | 100      | 14           | 0            | 52           | 43         | 3,7        |
| <b>Mar</b>   | 11,0        | 34           | 67             | 0         | 100      | 34           | 0            | 53           | 38         | 1,0        |
| <b>Abr</b>   | 13,8        | 52           | 48             | -4        | 96       | 52           | 0            | 0            | 19         | -0,1       |
| <b>May</b>   | 17,5        | 85           | 44             | -41       | 54       | 85           | 0            | 0            | 10         | -0,5       |
| <b>Jun</b>   | 22,8        | 132          | 20             | -54       | 0        | 74           | 58           | 0            | 5          | -0,8       |
| <b>Jul</b>   | 26,2        | 168          | 6              | 0         | 0        | 6            | 162          | 0            | 2          | -1,0       |
| <b>Ago</b>   | 25,4        | 148          | 9              | 0         | 0        | 9            | 139          | 0            | 1          | -0,9       |
| <b>Sep</b>   | 21,5        | 100          | 38             | 0         | 0        | 38           | 62           | 0            | 1          | -0,6       |
| <b>Oct</b>   | 16,3        | 59           | 57             | 0         | 0        | 57           | 2            | 0            | 0          | 0,0        |
| <b>Nov</b>   | 9,5         | 21           | 69             | 48        | 48       | 21           | 0            | 0            | 0          | 2,2        |
| <b>Dic</b>   | 6,3         | 11           | 76             | 52        | 100      | 11           | 0            | 13           | 7          | 6,1        |
| <b>Anual</b> | <b>15,3</b> | <b>835,0</b> | <b>572,0 *</b> | <b>*</b>  |          | <b>412,0</b> | <b>423,0</b> | <b>160,0</b> | <b>160</b> | <b>0,0</b> |

**T:** Temperatura media mensual. **PE:** Índice de evapotranspiración potencial mensual. **P:** Precipitación media mensual. **VR:** Variación de la reserva. **R:** Reserva. **RE:** Evapotranspiración real. **DF:** Déficit. **SP:** Superávit. **DR:** Drenaje. **HC:** Coeficiente de humedad.

**Pp:** Precipitación positiva anual. **Tp:** Temperatura positiva anual. **Io:** Índice ombrotérmico. **Iom:** Índice ombrotérmico anual. **Iot:** Índice ombrotérmico trimestral. **Iosm:** Índice ombrotérmico semestral.

El área se encuentra englobada en una zona con macroclima Mediterráneo.

Las temperaturas son máximas en el verano, con una temperatura media en julio ( $T_{max}$ ), el mes más calido, de 26,2 °C, y una temperatura media de las máximas absolutas ( $M' = T_{a_{max}}$ ) de 40,4 °C. El mes más frío del invierno es enero, con una temperatura media ( $T_{min}$ ) de 6,2 °C, y una temperatura media de las mínimas absolutas ( $m' = T_{a_{min}}$ ) de -3,7 °C. En los meses de diciembre a marzo existen heladas (tipo mensual preagélido, con temperatura media de las mínimas absolutas ( $m'i$ ) igual o inferior a cero grados); los meses de abril a octubre quedan libres de ellas (tipo mensual agélido,  $m'i > 0$ )

Desde el punto de vista de las precipitaciones el macroclima Mediterráneo se caracteriza por poseer un largo periodo de sequía estival, con lluvias prácticamente nulas durante los meses de julio y agosto, y un máximo de precipitación durante el invierno (mes de diciembre); esto se puede corroborar comparando los valores de precipitación positiva anual (Pp) para las distintas estaciones: 214 en invierno, 159 en primavera, 35 en verano y 164 en otoño. Desde el 27 de marzo hasta el 2 de octubre las precipitaciones son menores que la cantidad de agua que se pierde por la evapotranspiración (PE), sólo durante diciembre, enero, febrero y marzo, las reservas de agua (R) son del 100%. Hasta el 15 de junio la vegetación



puede utilizar el agua acumulada en el suelo, pero a partir de esta fecha se produce un déficit hídrico en las plantas.

### 6.3 Hidrología e Hidrogeología

El término municipal de Talavera de la Reina pertenece a la Unidad Hidrogeológica 05: Madrid-Talavera. Se pueden distinguir tres subunidades subterráneas: la arcósica, la aluvial y la de terrazas medias-altas.

Existen en él dos ríos de caudal notable: el Tajo, que tienen más de treinta kilómetros de ribera, y el Alberche, que apenas recorre quinientos metros por el municipio hasta unirse con el Tajo por su margen derecha.

Los arroyos que surcan el municipio en dirección al Tajo son numerosos. Por la margen derecha existen más de 8 arroyos de reducidas dimensiones que descienden desde el monte del Berrocal o desde los propios materiales arcósicos de la campiña. Los más importantes de Este a Oeste son: Las Parras, La Portiña (que nace en el embalse del mismo nombre), Bárrago, Baladiel, Merdancho, Zarzaleja, Cervines y Carohenilla. Apenas han incidido los materiales de esta margen y cuando se introducen en la vega (al sur del Canal Bajo del Alberche) están en la mayoría de los casos canalizados.

En todos los casos son acuíferos detríticos, que debido a la porosidad de estos tres sistemas se encuentran conectados y sufren transferencias de unos a otros. Los materiales paleozoicos (granitos, gneises y micacitas) que afloran al norte del municipio no tienen entidad hidrogeológica, y tan sólo en alguna zona fracturada existe infiltración.

Las aguas subterráneas no son tan susceptibles como las superficiales a la contaminación, si bien la presencia de los elementos contaminantes es muy superior. La unidad más vulnerable es la que ocupa el acuífero aluvial, puesto que el nivel freático se encuentra a escasa profundidad, el depósito de aluviones es muy poroso y además está muy explotado.

No tan vulnerable como la unidad aluvial, los niveles de terraza superiores son también bastante susceptibles de ser contaminados. El acuífero terciario sobre las arcosas está más protegido, puesto que se encuentra a mayor profundidad el nivel freático y es menor la porosidad de la formación, por lo que es poco vulnerable.

### 6.4 Afecciones de la legislación sectorial.

1.- El ámbito objeto del plan especial colinda con carretera autonómica CM-4101 cuya definición viene establecida la Ley 25/1988 y en los arts. 4 y 6 del RD 1812/1994.

La zona de afección, indicada en el Plan, no afecta a la edificación prevista, la cual no se modifica.

2.- Por el ámbito del plan no discurre cauce público ni en su interior se encuentra laguna, majadal o accidente geográfico de naturaleza alguna.





**3.-** Próximo al lindero sur discurre una tubería de transporte de gas natural, sin que la franja de seguridad llegue a afectar al área de movimiento de la edificación.

**4.-** La zona sur del ámbito está atravesada por una línea eléctrica de alta tensión que no supone limitaciones a la edificación puesto que la zona de protección está ocupada por zona verde.

**5.-** Existe un desague del canal del Alberche actualmente soterrado que cruza el ámbito de norte a sur y que se ha desplazado preservando su funcionalidad.





## 3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.1 Criterios de Ordenación

La nueva ordenación se realiza sobre las normas urbanísticas aplicables, exclusivamente, para dar respuesta a la necesidad de parcelas menores, según la justificación de los apartados anteriores.

### 3.2. Objetivos de la Ordenación propuesta

El objetivo es crear una nueva ordenanza IAS 3 de industria media en la cual la superficie mínima de parcela sea de 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Cuadros de características del Plan Parcial

#### ESTÁNDARES DOTACIONALES (no se modifican)

Viales:

Parcela VP con una superficie de 21.558 m<sup>2</sup>

Zonas Verdes:

Parcela A3 con una superficie de 3.424 m<sup>2</sup>.

Parcela A4 con una superficie de 586 m<sup>2</sup>.

Parcela A9 con una superficie de 2.025 m<sup>2</sup>.

Parcela A10 con una superficie de 1.950 m<sup>2</sup>

Para equipamientos (EP), se establece la siguiente finca:

Parcela A2 con una superficie de 3.986,00 m<sup>2</sup>.

Para infraestructuras (INF) se establecen las siguientes fincas:

CT1 con una superficie de 35 m<sup>2</sup>

CT2 con una superficie de 35 m<sup>2</sup>

CT3 con una superficie de 35 m<sup>2</sup>

A continuación se recoge el resumen de los usos, ordenanza aplicable y aprovechamientos de la propuesta para la ordenación ámbito:



## USOS PERI 12 P.I Talavera la Nueva II

| PARCELA RESULTANTE | SUPERFICIE DE PARCELA-M2 | SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m2 constr.) | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA |
|--------------------|--------------------------|--|------------------------|
| A1.1-A1-2          | 1863,00                  | 1305,00                                      | Industria Escaparate   |
| A1.3               | 1225,00                  | 858,00                                       | Industria Escaparate   |
| A1.4               | 1150,00                  | 805,00                                       | Industria Escaparate   |
| A5                 | 25000,00                 | 26226,00                                     | Industria Aislada      |
| A6                 | 10035,00                 | 8860,00                                      | Industria Aislada      |
| A7.1               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A7.2               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A.7.3              | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A7.4               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A7.5               | 253,00                   | 316,00                                       | ndustria Adosada       |
| A8.1               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A8.2               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A8.3               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A8.4               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A8.5               | 253,00                   | 316,00                                       | Industria Adosada      |
| A11.1              | 204,04                   | 255,00                                       | Industria Adosada      |
| A11.2              | 204,04                   | 255,00                                       | Industria Adosada      |
| A11.3              | 204,04                   | 255,00                                       | Industria Adosada      |
| A11.4              | 204,04                   | 255,00                                       | Industria Adosada      |
| A11.5              | 204,04                   | 255,00                                       | Industria Adosada      |
| A12                | 3000,00                  | 3110,00                                      | Industria Aislada      |
| <b>TOTAL</b>       | <b>45823,20</b>          | <b>45599,00</b>                              |                        |

### Resumen de uso industrial

|                           |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Total I adosada</b>    | 3550,20         | 4435,00         |
| <b>Total I escaparate</b> | 4238,00         | 2968,00         |
| <b>Total I aislada</b>    | 38035,00        | 38196,00        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>45823,20</b> | <b>45599,00</b> |

-Aprovechamiento tipo: 0,46781 m2/m2 MC-a –

El coeficiente de homogeneización de aprovechamientos aplicado a la tipología de industria aislada no se ve alterado por la nueva calificación IAS-3 otorgada por este PERI a la parcela A6, dado que se mantienen uso y tipología. En consecuencia, no existiendo tampoco incremento alguno de edificabilidad, **no hay alteración en el aprovechamiento urbanístico.**

### **3.4 Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas.**

Facilitar la implantación de empresas en la parcela puede suponer creación de empleo que, a una tasa media de 10 empleos/Ha, supone alrededor de diez nuevos puestos de trabajo directo, con repercusión favorable en la economía local.

### **3.5 Costes de urbanización:**

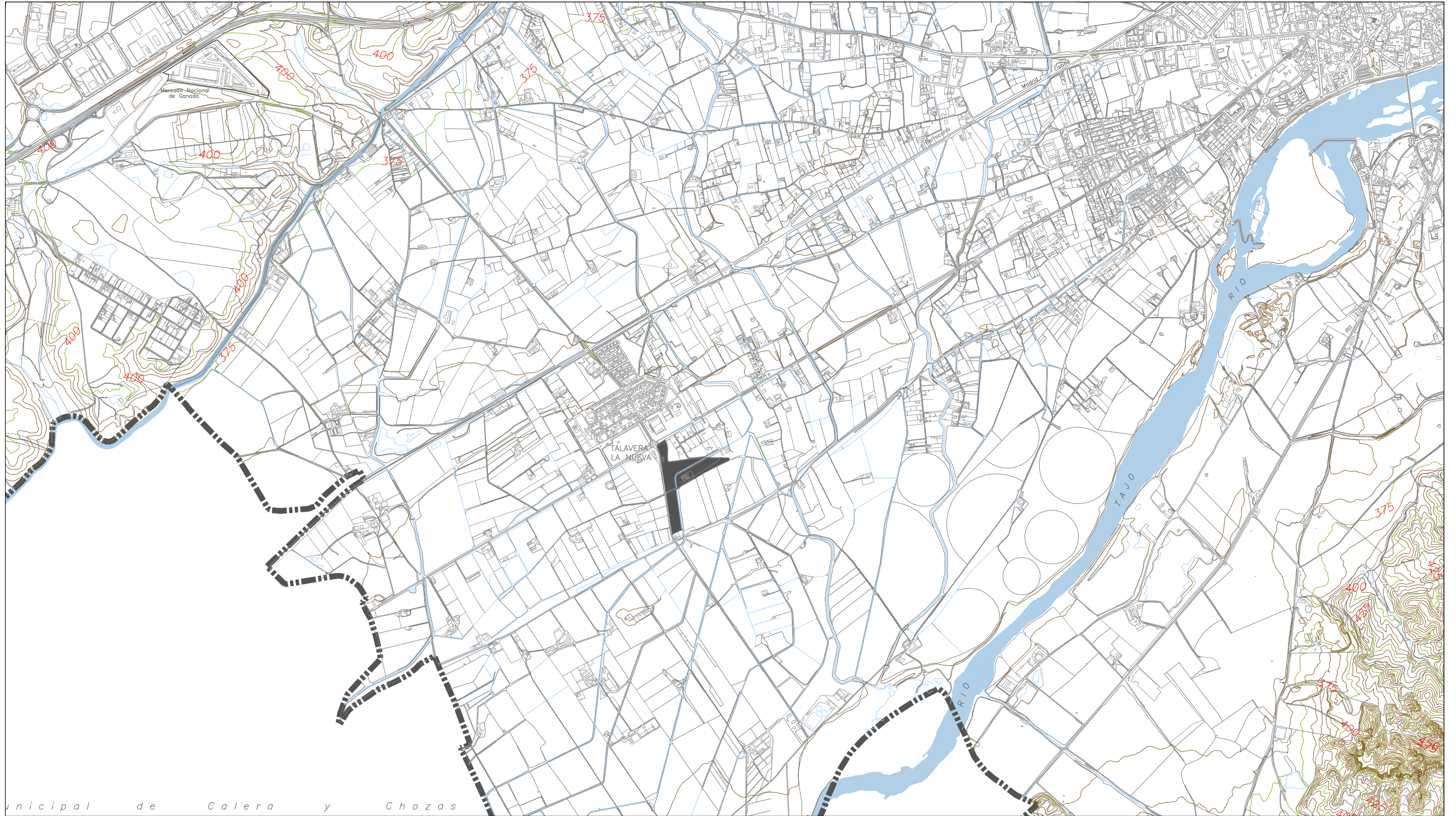
No se prevén costes de urbanización, salvo los derivados de actuaciones edificatorias para la realización de acometidas a los servicios, que corren por cuenta de las empresas a implantarse.



### 3 PLANOS DE INFORMACIÓN.

| NÚMERO | TÍTULO                                      |
|--------|---|
| I-1    | SITUACIÓN EN EL TERRITORIO                  |
| I-2    | FOTO AÉREA                                  |
| I-3    | ESTRUCTURA CATASTRAL                        |
| I-4    | USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN         |
| I-5    | UNIDADES DE PAISAJE                         |
| I-6    | INFRAESTRUCTURAS, REDES Y BIENES DEMANIALES |
| I-7    | CALIFICACIÓN DEL SUELO 1/2000               |
| I-8    | REDES DE AGUA, SANEAMIENTO Y ENERGÍA        |





Municipio de Calera y Chozas

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
 MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

SITUACIÓN EN EL TERRITORIO

ESCALA 1/25.000 PLANO N. INF 01 01-2013



AYUNTAMIENTO DE  
**TALAVERA DE LA REINA**  
 SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
 JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



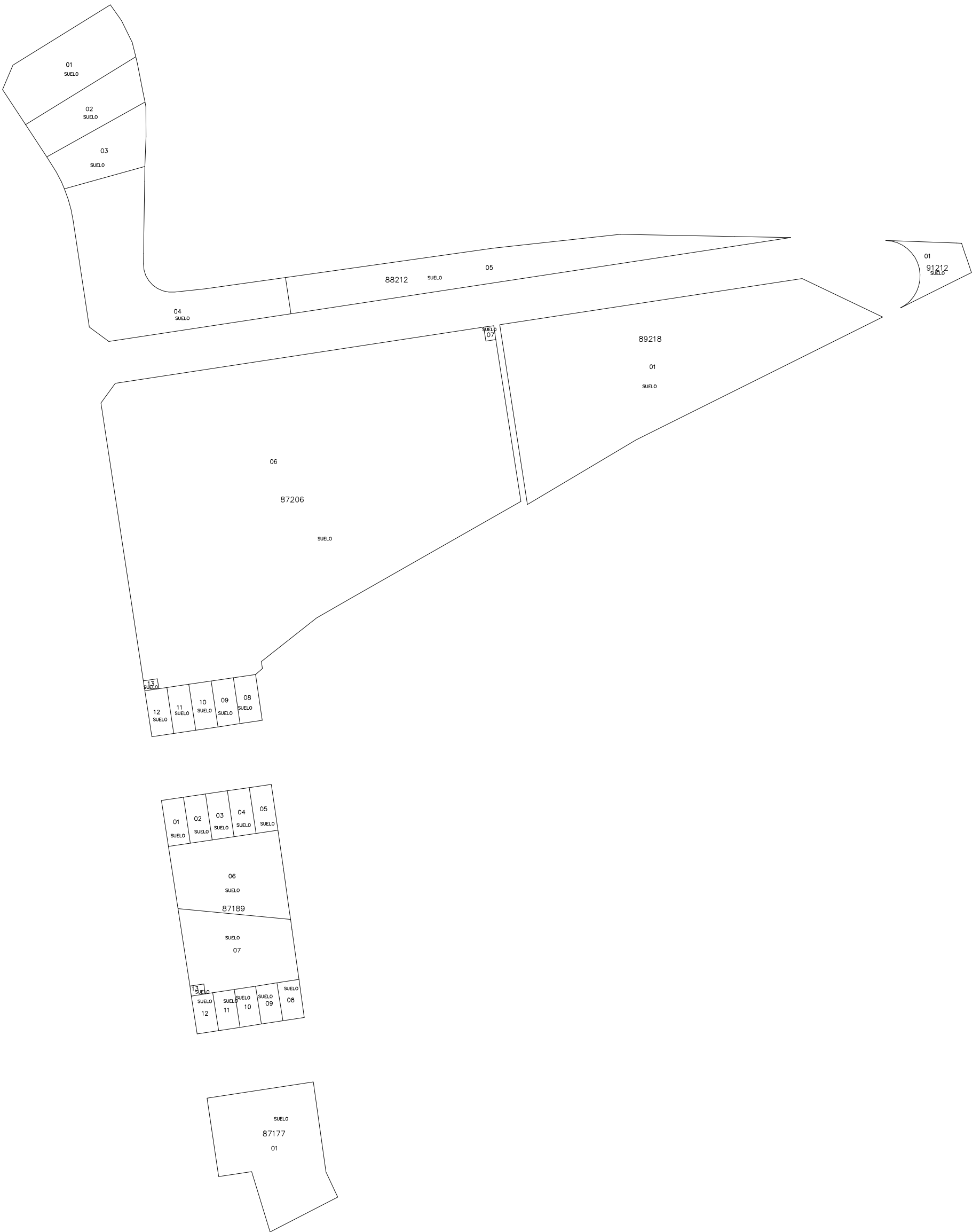


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
 MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

FOTO AÉREA  
 ESCALA PLANO N. INF 02 01-2013



GONZALO BAULUZ DEL RIO  
 JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
 MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

ESTRUCTURA CATASTRAL

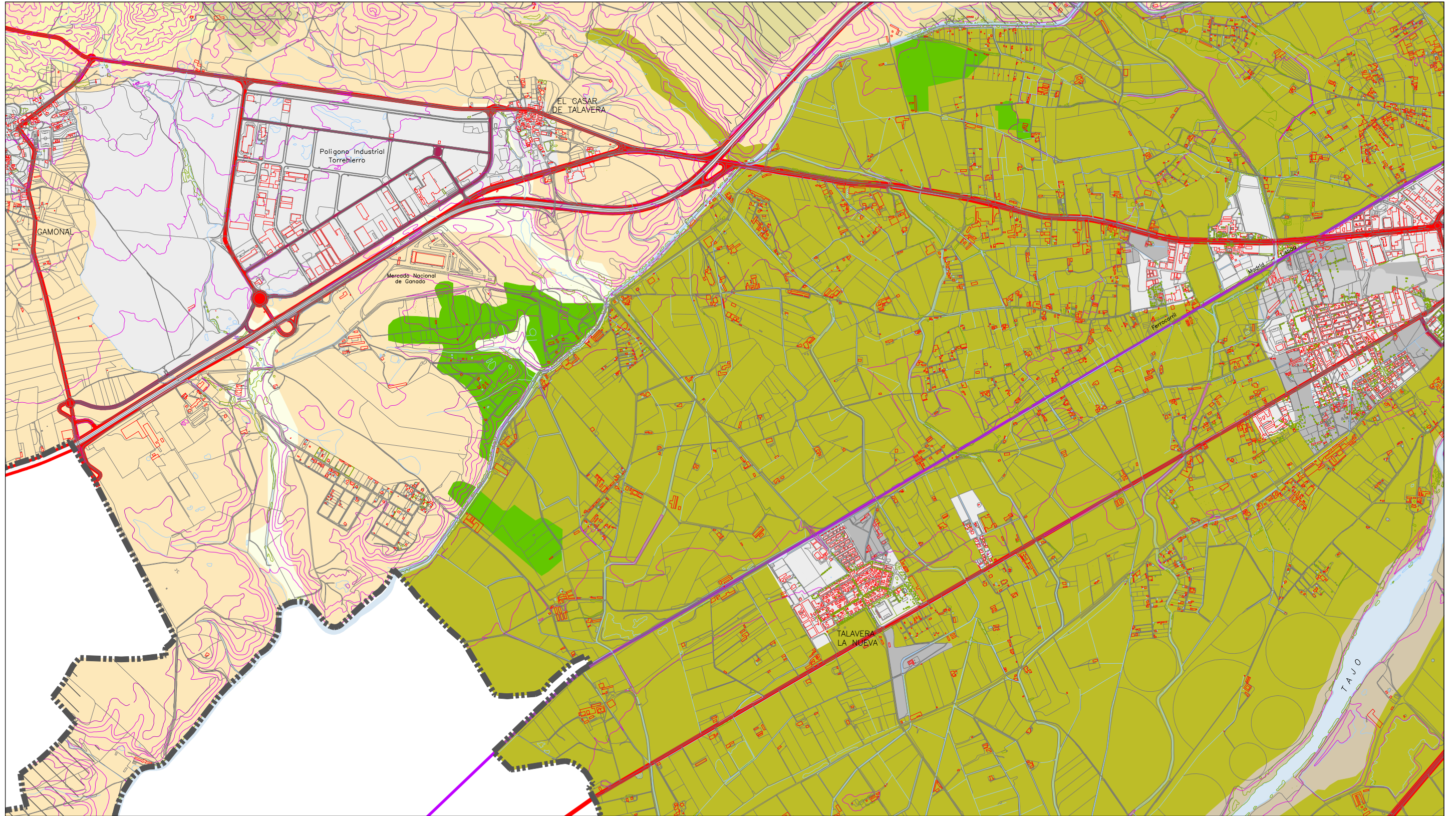
|        |          |     |    |         |
|--------|----------|-----|----|---------|
| ESCALA | PLANO N. | INF | 03 | 01-2013 |
|--------|----------|-----|----|---------|



AYUNTAMIENTO DE  
**TALAVERA DE LA REINA**  
 SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
 ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO





| CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE |                           |
|---|---------------------------|
|   | Suelo urbano              |
|   | Urbanizable programado    |
|   | Urbanizable no programado |

| RED VIARIA |   |
|------------|---|
|            | Red interurbana 1º orden existente (SG) |
|            | Red interurbana 2º orden existente (SG) |
|            | Red interurbana 3º orden existente (SG) |
|            | Red urbana 1º orden existente (SG)      |
|            | Red urbana 2º orden existente (SG)      |
|            | Boulevard existente (SG)                |
|            | Nudo de la red viaria                   |

| USOS DEL SUELO RÚSTICO |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
|                        | Regadío                           |
|                        | Labor                             |
|                        | Labor y frondosas                 |
|                        | Frutales                          |
|                        | Olivar                            |
|                        | Olivar y frondosas                |
|                        | Vitiedo                           |
|                        | Asociación de olivar y vitiedo    |
|                        | Pastizal                          |
|                        | Matorral                          |
|                        | Matorral y frondosas              |
|                        | Pastizal Matorral                 |
|                        | Pastizal Matorral y frondosas     |
|                        | Chopo y álamo                     |
|                        | Frondosas                         |
|                        | Coníferas, eucaliptos y frondosas |
|                        | Improductivo                      |

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

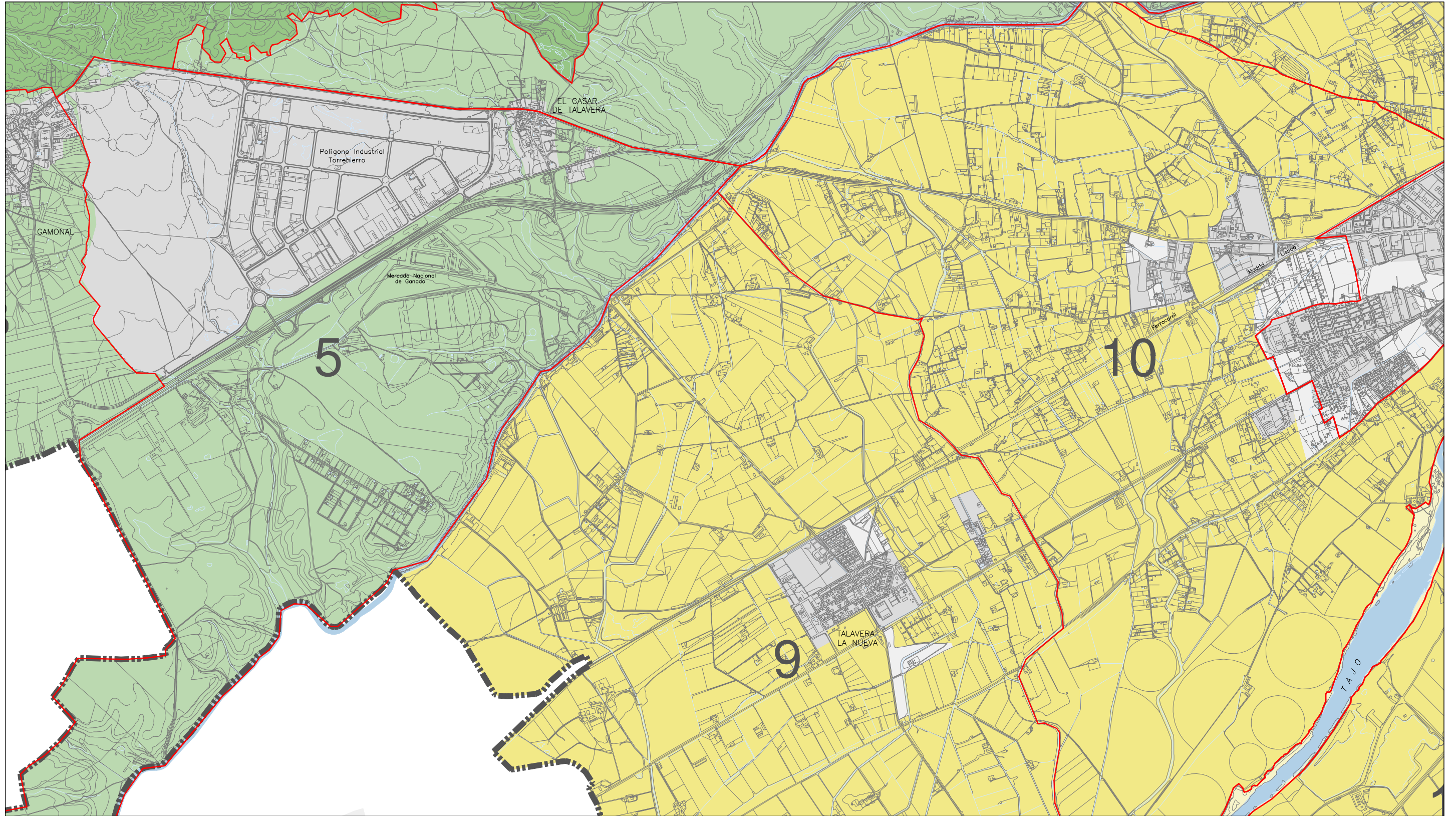


AYUNTAMIENTO DE  
**TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN  
ESCALA 1/25.000 | PLANO N. INF 04 | 01-2013

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO





| TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE |                              |  |  |                                     |   |                                       |                                       |
|-----------------------------|------------------------------|--|--|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Talavera de la Reina        |                              | Campiña cerealista, oliverera y pastos |  | Vega del Tajo y cultivos de regadío |   | Bosque de galería y sistemas riparios |                                       |
|                             | Suelo Urbano                 | 3                                      | U.P. 3 Campiña cerealista de Gamonal               | 9                                   | U.P. 9 Vega de colonización                         | 14                                    | U.P. 14 Riberas e Islas del Tajo      |
|                             | Suelo Urbanizable            | 4                                      | U.P. 4 Montenuovo (pastos y forrajes cercados)     | 10                                  | U.P. 10 Vega Periurbana Occidental                  |                                       | Barrancas y Altos del sur de Talavera |
|                             | Límite Unidades de Paisaje   | 5                                      | U.P. 5 Eriales de torrehierro                      | 11                                  | U.P. 11 Vega Periurbana Septentrional               | 16                                    | U.P. 16 Barrancas de Talavera         |
|                             | Monte del Berrocal           | 6                                      | U.P. 6 Pastizales de Santa Apolonia (La Dehesilla) | 12                                  | U.P. 12 Vega Periurbana Oriental                    | 17                                    | U.P. 17 Cerro Negro                   |
| 1                           | U.P. 1 Monte del Berrocal    | 7                                      | U.P. 7 La portiña                                  | 13                                  | U.P. 13 Grandes Regadíos de los Meandros Orientales | 18                                    | U.P. 18 Talud de la Vegada            |
|                             | Dehesa de los Aljares        | 8                                      | U.P. 8 Campiña oliverera y Adehesada               | 15                                  | U.P. 15 Vega de la margen izquierda                 | 19                                    | U.P. 19 Altos del Sur de Talavera     |
| 2                           | U.P. 2 Dehesa de los Aljares |  |  |                                     |   |                                       |                                       |

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

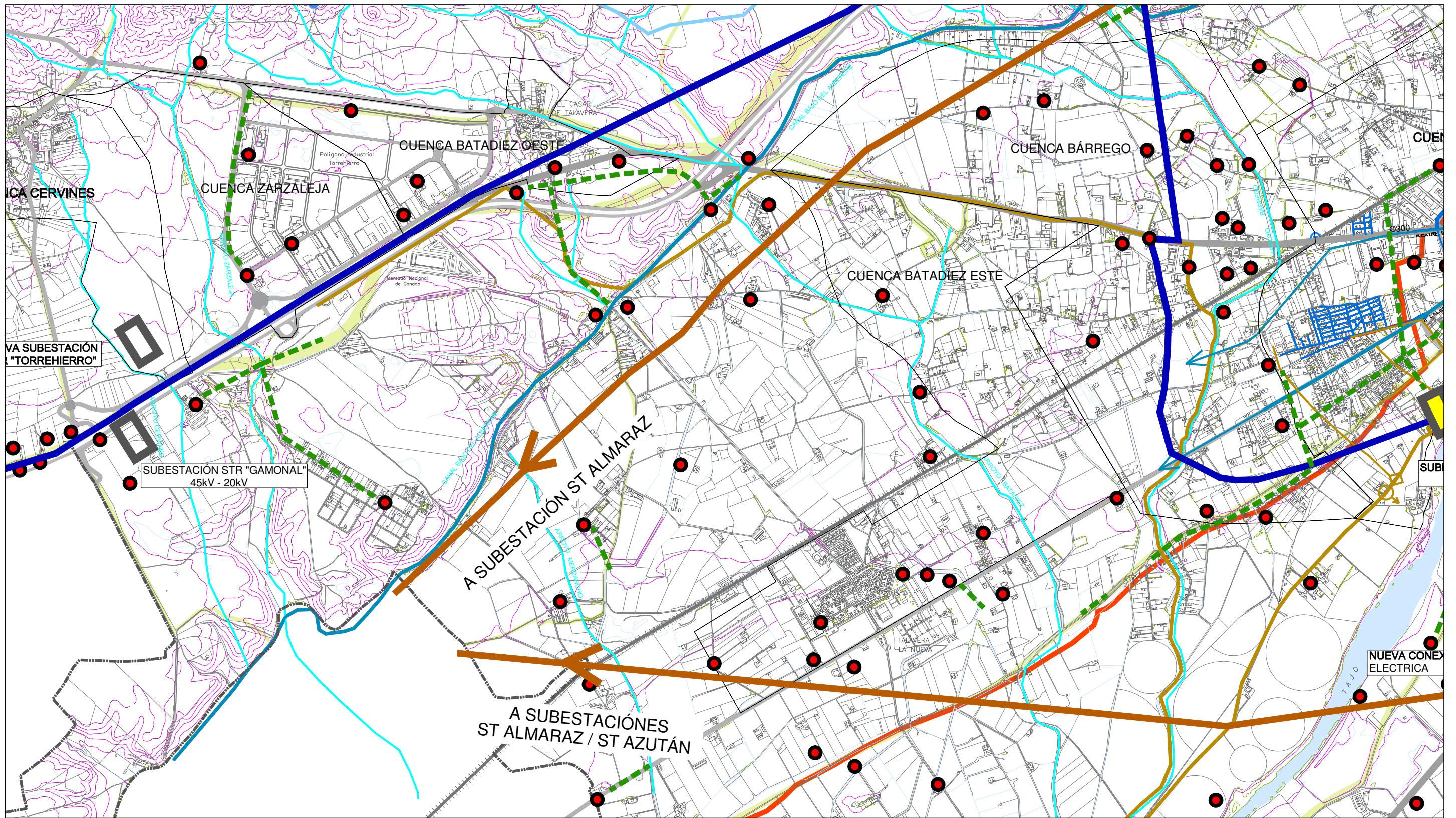
UNIDADES DE PAISAJE  
ESCALA 1/25.000 PLANO N. INF 05 01-2013



AYUNTAMIENTO DE  
**TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO





| BIENES DEMANIALES |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
|                   | Linea de Tren de Alta Velocidad |
|                   | Autovía Existente               |
|                   | Carretera Estatal Existente     |
|                   | Vialio Urbano Existente         |
|                   | Vías Pecuarias                  |
|                   | Rios, embalses, arroyos         |

| RED GAS EXISTENTE |                            |
|-------------------|----------------------------|
|                   | Gaseoducto Toledo-Talavera |
|                   | Sistema General Urbano     |

| RED TELEFÓNICA EXISTENTE |                              |
|--------------------------|------------------------------|
|                          | Canalización Principal       |
|                          | Canalización Secundaria      |
|                          | Central Telefónica Existente |

| RED ELÉCTRICA EXISTENTE |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
|                         | Línea alta tensión 400kv           |
|                         | Línea alta tensión 220kv           |
|                         | Línea alta tensión 45kv            |
|                         | Línea alta tensión 20kv            |
|                         | Centro de transformación existente |
|                         | Subestación transformadora         |

| RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EXISTENTE |                                    |
|---|------------------------------------|
|   | Colectores y emisarios principales |
|   | Aliviadero                         |
|   | Depuradora de aguas residuales     |

| HIDROGRAFÍA |  |
|-------------|--|
|             | Arroyos (y desagües de arroyos y acequias) |
|             | Canales y acequias                         |
|             | Cauces urbanos subterrneizados             |

| REDES DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE |                |
|-----------------------------------|----------------|
|                                   | Distribución   |
|                                   | Aducción       |
|                                   | Tratamiento    |
|                                   | Depósito       |
|                                   | Cuenca Fluvial |

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS



AYUNTAMIENTO DE  
**TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

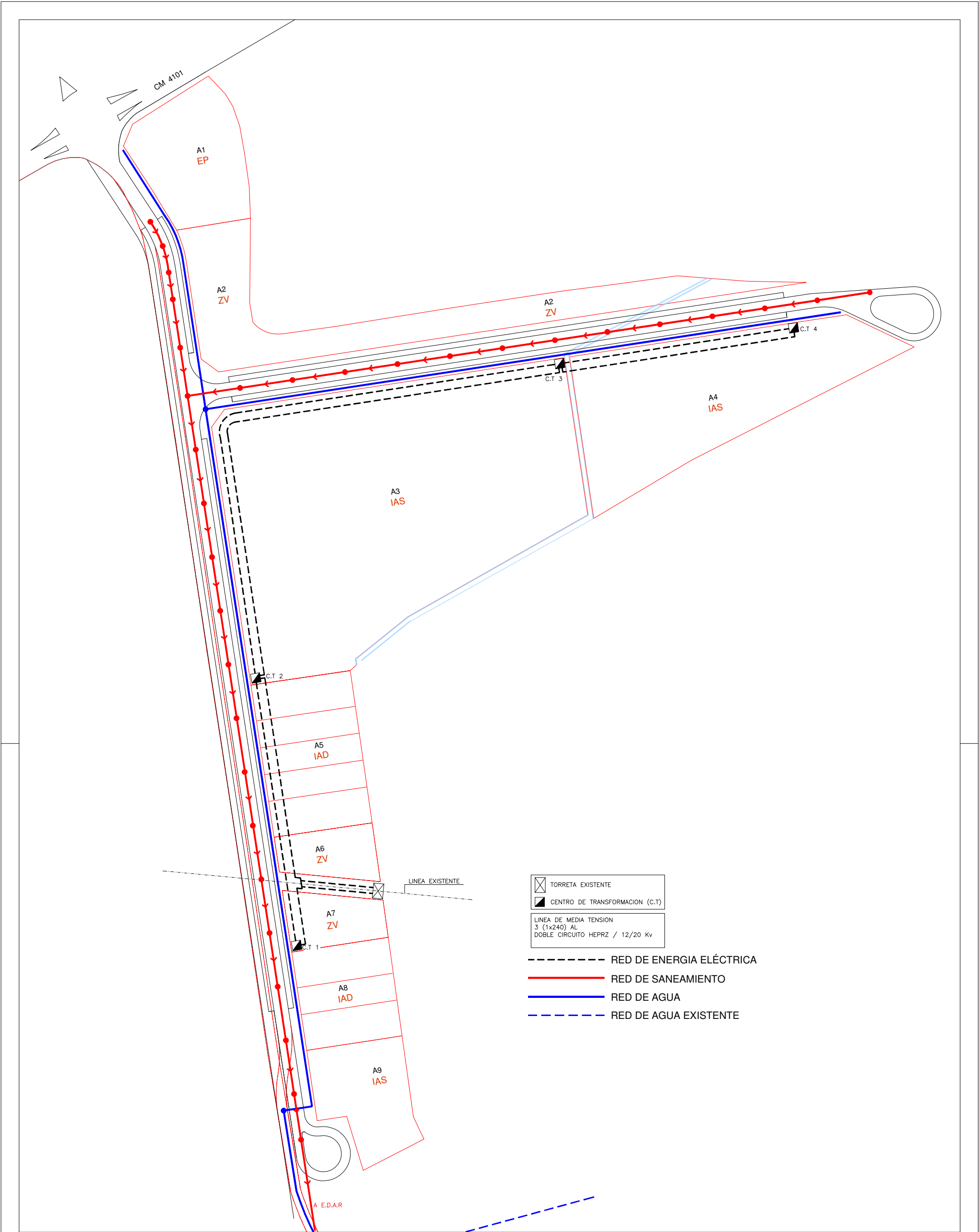
INFRAESTRUCTURAS, REDES Y BINES DEMANIALES

ESCALA 1/25.000 PLANO N. INF 06 01-2013

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO







- TORRETA EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION (C.T.)
- LINEA DE MEDIA TENSION  
3 (1x240) AL  
DOBLE CIRCUITO HEPRZ / 12/20 Kv
- RED DE ENERGIA ELÉCTRICA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE AGUA
- RED DE AGUA EXISTENTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

REDES DE AGUA, SANEAMIENTO Y ENERGÍA  
ELECTRICA

|        |         |          |     |    |         |
|--------|---------|----------|-----|----|---------|
| ESCALA | 1/2.000 | PLANO N. | INF | 08 | 01-2013 |
|--------|---------|----------|-----|----|---------|



GONZALO BAULUZ DEL RIO  
ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



## 5- NORMAS URBANÍSTICAS

**5.1 NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL:** Son de aplicación las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal y las ordenanzas de aplicación de Talavera de la Reina.

### 5.2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Sobre las ordenanzas de edificación vigentes en el ámbito, se modifica lo siguiente

#### **Zona Industrial**

##### ***Definición***

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de tipología abierta con edificación aislada, pareada o adosada y que se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

##### ***Condiciones de uso***

Los usos permitidos en esta ordenanza son los correspondientes a industria.

De acuerdo a lo anterior, para cada tipo de parcela se especifican unos usos característicos, usos compatibles y complementarios.

- Se define uso característico aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.
- Se define uso compatible aquel supeditado al característico, de forma que contribuye a su correcto funcionamiento, están vinculados directamente al mismo y aportan diversidad funcional, no pudiendo superar el 20 por 100 del uso característico.
- Se define uso complementario aquel supeditado al característico y que lo complementa y quedando integrado funcional y jurídicamente con éste.

##### ***Formas de agrupación de la parcela***

De acuerdo con el PGOU vigente de Talavera de la Reina, se establecen los tipos de industria, que se recogen en los artículos a continuación.

- Se considera industria pequeña a efectos de cálculo de aprovechamiento urbanístico a aquella que tiene una superficie menor de 1.500 metros cuadrados.
- Se considera industria mediana a efectos de cálculo de aprovechamiento a aquella que tiene una superficie mayor de 1.500 y menor de 15.000 metros cuadrados.
- Se considera industria grande a efectos de cálculo de aprovechamiento a aquella que tiene una superficie mayor de 15.000 metros cuadrados.

##### ***Tipos de parcelas***

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela industria aislada 1 (IAS-1).
- Parcela industria aislada 2 (IAS-2).
- Parcela industria aislada 3 (IAS-3).
- Parcela industria aislada escaparate (IES).
- Parcela industria adosada (IAD).

Además de los usos industriales, e independientemente del espacio destinado a la red viaria, en la actuación se desarrollan otros usos complementarios públicos y privados, con los tipos de parcelas siguientes:

- Parcela de equipamiento público (EP).



- Parcela de infraestructuras (INF).
- Parcela de espacios libres y zonas verdes (ZV).
- Parcela de viario público (VP).

Se crea la nueva ordenanza IAS-3 definida así:

### **Industria aislada 3 (IAS-3)**

#### ***Definición:***

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

#### ***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 10 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

#### ***Tipo de construcción:***

Edificación aislada.

#### ***Condiciones de parcelación:***

Se establece una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 30 m a vía pública.

#### ***Condiciones de edificación:***

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente viario. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario.

#### ***Retranqueos:***

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero trasero: > 5,00 metros.

A lindero lateral privado: 5 m

#### ***Alturas:***

Máxima:

10,00 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima:

4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas:

Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

#### ***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Composición de parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

#### ***Patios:***

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.



### Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

### Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

## TABLA DE USOS

INDUSTRIAL AISLADA (IAS-1 IAS-2 IAS-3). USO CARACTERISTICO : INDUSTRIAL

| EXPEDIENTE: 16/06 PG P.P.12 Polígono Talavera la Nueva II ( PGOU ) |  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|--|--|--------------------------|---|----|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES                                    |  | En edificios de vivienda |   |    | Edif. de usos dist. viv. |                  | En espacios libres |                     |                  |                     |
|  |  | P                        | S | PB | En planta primera        | En resto plantas | Con varios usos    | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
| VIVIENDA   | Unifamiliar  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Multi-familiar   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| COMERCIO   | Hasta 2.000 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Mayor de 2.000 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OFICINAS   | Hasta 250 m2 ó d.profesionales   |                          |   |    |                          | X                |                    |                     |                  |                     |
|  | Mayores de 250 m2  |                          |   |    |                          | X                |                    |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO  | Hasta 3 plazas   |                          |   |    |                          | *                |                    |                     |                  |                     |
|  | 4-30 plazas  |                          |   |    |                          | *                |                    |                     |                  |                     |
|  | Mayor de 30 plazas   |                          |   |    |                          | *                |                    |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA  | No molestas a viv. Hasta 150 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Incompatible a viv. ó > 150 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Almacén industrial   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| HOTELERO   | Hasta 15 dormitorios   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | De 16-50 dormitorios   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.  | Hasta 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | > 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO   | Hasta 250 m2   |                          |   |    |                          |                  | **                 |                     |                  |                     |
|  | > 250 m2<br>al aire libre  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO  | Hasta 100 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | 101-500 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | > 500 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DOCENTE  | Hasta 200 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | 201-1.000 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | > 1.000 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| CULTURAL   | Hasta 200 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | > 200 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO  | sin espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Hasta 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | > 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| SANITARIO  | Clinicas veterinarias  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Urgencias y dispensario  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | Hasta 20 camas   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|  | > 20 camas   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS  |  |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES  | **, Solo al servicio de la población vinculada con uso industrial: 5% superficie en IAS-1. 10% superficie en IAS-<br>*, Minimo 1 plaza aparcamiento / 200 m2 construidos |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |

## 6- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

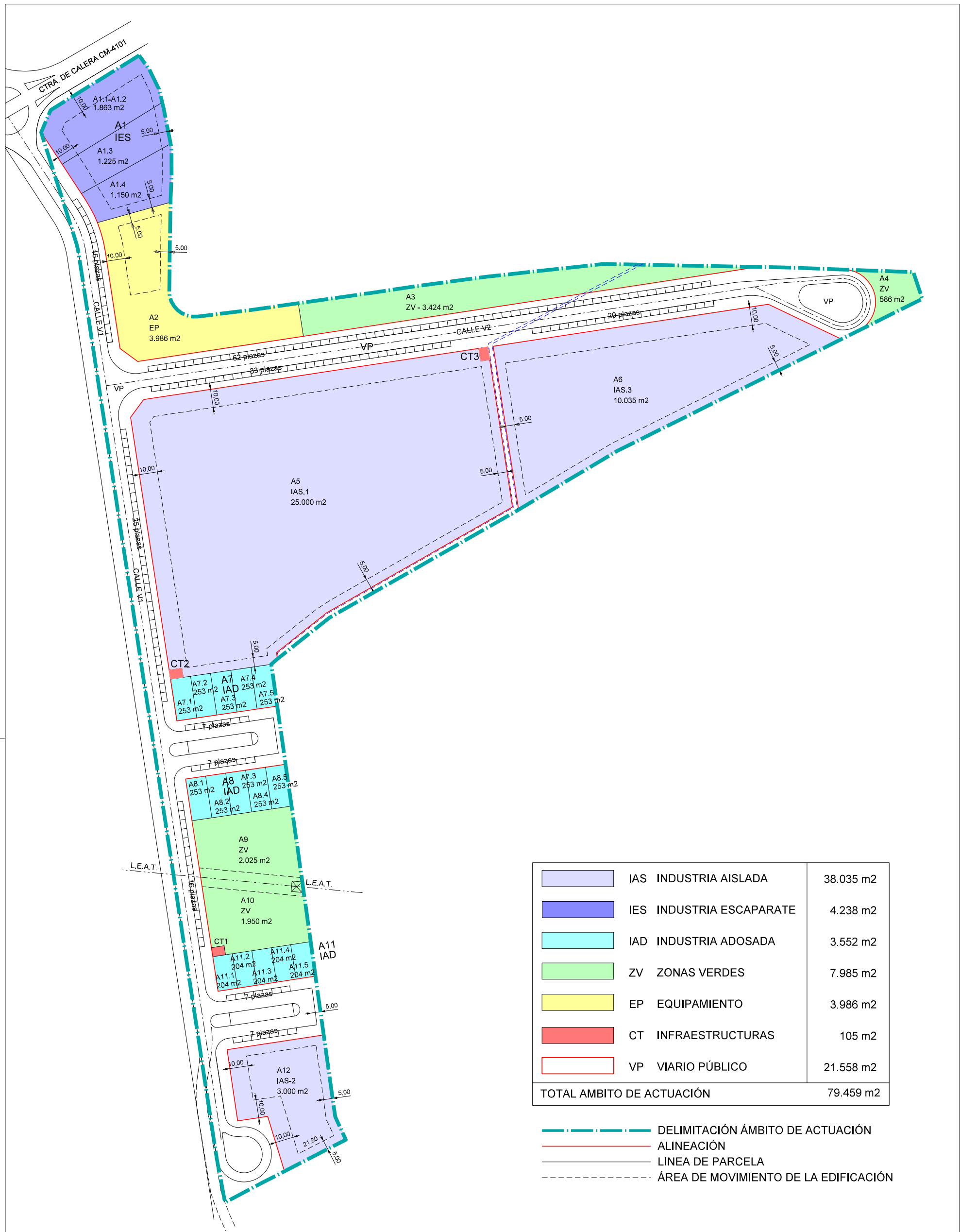
No existe afección alguna al patrimonio protegido por parte de este PERI debido a su propio contenido, que se limita a una modificación de normas parcelatorias.





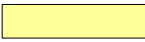

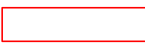








## 7- PLANOS DE ORDENACIÓN.

| NÚMERO | NOMBRE  |
|--------|---|
| O-1    | ORDENACIÓN DETALLADA                                      |
| O-2    | ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA ANTERIOR |



|   |                          |                             |
|---|--------------------------|-----------------------------|
|  | IAS INDUSTRIA AISLADA    | 38.035 m <sup>2</sup>       |
|  | IES INDUSTRIA ESCAPARATE | 4.238 m <sup>2</sup>        |
|  | IAD INDUSTRIA ADOSADA    | 3.552 m <sup>2</sup>        |
|  | ZV ZONAS VERDES          | 7.985 m <sup>2</sup>        |
|  | EP EQUIPAMIENTO          | 3.986 m <sup>2</sup>        |
|  | CT INFRAESTRUCTURAS      | 105 m <sup>2</sup>          |
|  | VP VIARIO PÚBLICO        | 21.558 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL AMBITO DE ACTUACIÓN</b>  |                          | <b>79.459 m<sup>2</sup></b> |

-  DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
-  ALINEACIÓN
-  LINEA DE PARCELA
-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
POLÍGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

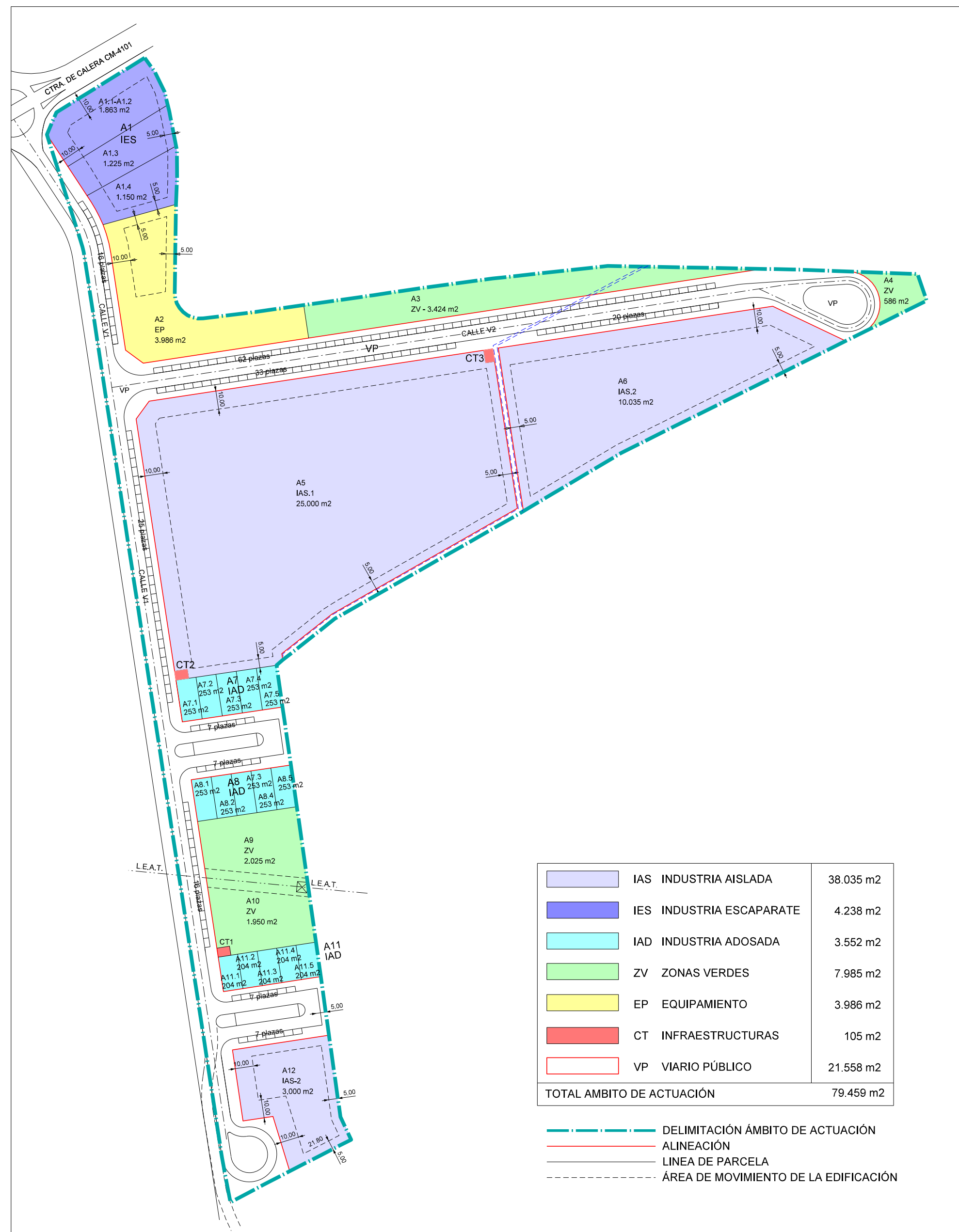
ORDENACIÓN DETALLADA

ESCALA 1/2.000 | PLANO N. | ORD | 01 | 01-2013

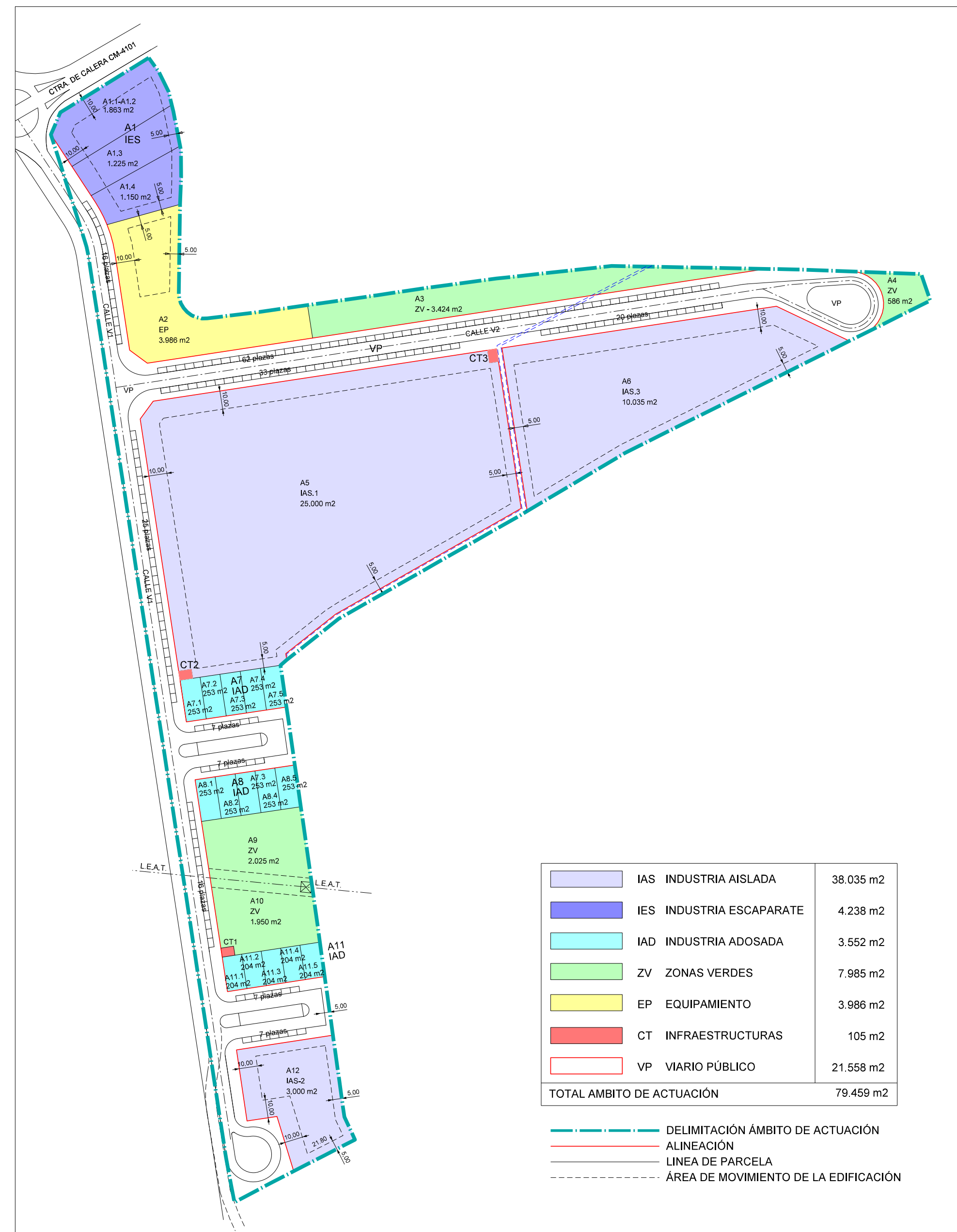


AYUNTAMIENTO DE  
**TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



ORDENACIÓN ANTERIOR



ORDENACIÓN ACTUAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
POLIGONO INDUSTRIAL DE TALAVERA LA NUEVA II  
MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS



AYUNTAMIENTO DE  
TALAVERA DE LA REINA  
SERVICIO DE URBANISMO

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA ANTERIOR

ESCALA 1/2.000 PLANO N. ORD 02 01-2013

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



## 8- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15 del RDL 2/2008 de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del suelo, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", apartado 4, tiene el siguiente tenor literal:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.*

Artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

*Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental*

- 1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

- 2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.*

La "Memoria de Sostenibilidad Económica" tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento operada a través de plan especial de reforma interior en la que sólo se produce un cambio de tipología, sin aumento de edificabilidad ni cambio de uso, que continúa siendo industrial, de manera que no puede existir ningún impacto económico negativo derivado de este PERI.

En efecto, la modificación del tamaño de las parcelas o la supresión de condiciones de urbanización o edificatorias redundantes, no supone ningún coste directo o indirecto, ni dificulta en modo alguno la implantación de empresas. Al contrario, precisamente el cambio se opera para facilitar su implantación. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios urbanos continúan siendo los mismos.



## 9- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se recogen para su sustitución en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina los siguientes documentos:

### 9.1 Normas Urbanísticas. Planeamiento incorporado:

Se sustituirá la normativa del ámbito con el siguiente contenido:

SECCIÓN 65. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. Polígono industrial Talavera la Nueva II  
(expediente 1/13 PG)

#### Zona Industrial

##### **Definición**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de tipología abierta con edificación aislada, pareada o adosada y que se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

##### **Condiciones de uso**

Los usos permitidos en esta ordenanza son los correspondientes a industria.

De acuerdo a lo anterior, para cada tipo de parcela se especifican unos usos característicos, usos compatibles y complementarios.

- Se define uso característico aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.
- Se define uso compatible aquel supeditado al característico, de forma que contribuye a su correcto funcionamiento, están vinculados directamente al mismo y aportan diversidad funcional, no pudiendo superar el 20 por 100 del uso característico.
- Se define uso complementario aquel supeditado al característico y que lo complementa y quedando integrado funcional y jurídicamente con éste.

##### **Formas de agrupación de la parcela**

De acuerdo con el PGOU vigente de Talavera de la Reina, se establecen los tipos de industria, que se recogen en los artículos a continuación.

- Se considera industria pequeña a efectos de cálculo de aprovechamiento urbanístico a aquella que tiene una superficie menor de 1.500 metros cuadrados.
- Se considera industria mediana a efectos de cálculo de aprovechamiento a aquella que tiene una superficie mayor de 1.500 y menor de 15.000 metros cuadrados.
- Se considera industria grande a efectos de cálculo de aprovechamiento a aquella que tiene una superficie mayor de 15.000 metros cuadrados.

##### **Tipos de parcelas**

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela industria aislada 1 (IAS-1).
- Parcela industria aislada 2 (IAS-2).
- Parcela industria aislada 3 (IAS-3).
- Parcela industria escaparate (IES).
- Parcela industria adosada (IAD).



Además de los usos industriales, e independientemente del espacio destinado a la red viaria, en la actuación se desarrollan otros usos complementarios públicos y privados, con los tipos de parcelas siguientes:

- Parcela de equipamiento público (EP).
- Parcela de infraestructuras (INF).
- Parcela de espacios libres y zonas verdes (ZV).
- Parcela de viario público (VP).

### **Industria aislada 1 (IAS-1)**

#### ***Definición:***

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

#### ***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible: Según tabla de usos

Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 5 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

#### ***Tipo de construcción:***

Edificación aislada.

#### ***Condiciones de parcelación:***

Son vinculantes las determinaciones gráficas y numéricas de este plan parcial.

#### ***Condiciones de edificación:***

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente viario. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario.

#### ***Retranqueos:***

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero privado: > 5,00 metros.

#### ***Alturas:***

Máxima:

15,00 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima:

4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas:

Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

#### ***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

#### ***Composición de parcelas:***

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.



***Patios:***

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

***Ajardinamiento:***

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

***Aparcamiento:***

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

## **Industria aislada 2 (IAS-2)**

***Definición:***

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible: Según tabla de usos

Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 10 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

***Tipo de construcción:***

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Son vinculantes las determinaciones gráficas y numéricas de este plan parcial.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente viario. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario.

***Retranqueos:***

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero trasero: > 5,00 metros.

A lindero lateral privado conforme lo grafiado en plano 0.3.

***Alturas:***

Máxima:

10,00 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima:

4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas:

Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Composición de parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.



***Patios:***

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

***Ajardinamiento:***

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

***Aparcamiento:***

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

### **Industria aislada 3 (IAS-3)**

***Definición:***

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 10 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

***Tipo de construcción:***

Edificación aislada.

***Condiciones de parcelación:***

Se establece una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 30 m a vía pública.

***Condiciones de edificación:***

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente viario. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario.

***Retranqueos:***

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero trasero: > 5,00 metros.

A lindero lateral privado: 5 m

***Alturas:***

Máxima:

10,00 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima:

4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas:

Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Composición de parcelas:





Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

***Patios:***

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

***Ajardinamiento:***

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

***Aparcamiento:***

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

## **Industria escaparate (IES)**

***Definición:***

Responde a aquella zona destinada a implantar industria escaparate dentro de la actuación.

***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Industrial ligado a la actividad comercial que hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial con posibilidad de realizar exposición y comercialización mayorista y minorista de productos.

Uso compatible: Según tabla de usos

Industrial en edificación aislada.

Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Infraestructuras de cualquier clase.

***Tipo de construcción:***

Edificación aislada.

***Condiciones de parcelación:***

Parcela mínima: 800 metros cuadrados.

Frente mínimo: 15 metros.

Forma de la parcela:

Que permita inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

***Edificación en las parcelas:***

Ocupación máxima: La que resulte de aplicar retranqueos.

Edificabilidad: 0,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente a viario. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario.

***Retranqueos:***

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero privado: > 0,00 metros.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

***Alturas:***

Máxima:

10,00 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima:



4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.  
3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.  
Máximo número de plantas:  
Una planta en zonas de uso industrial.  
Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

***Ajardinamiento:***

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

***Aparcamiento:***

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de local de uso característico comercial exposición y una plaza por cada 200 metros cuadrados de resto de usos, de producción o almacén de la edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. En caso de usos compatibles será de aplicación la ordenanza correspondiente observando siempre un mínimo de una plaza por cada 200 metros cuadrados.

## **Industria adosada (IAD)**

***Definición:***

Responde a aquella zona de industria de pequeño tamaño destinada a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible: Según tabla de usos

Terciario oficinas en todas sus categorías.

***Tipo de construcción:***

Edificación adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

Frente mínimo: 10 metros.

Forma de la parcela:

Debe permitir inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

***Condiciones de edificación:***

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa a viario. No se permitirá acceso de vehículos pesados a la edificación por este frente.

***Edificación en las parcelas:***

Ocupación máxima: 100 por 100.

Índice de edificabilidad: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

***Retranqueos:***

A lindero público frontal: 0,00 metros.

A lindero privado trasero: 0,00 metros.



**Alturas:**

Máxima:

8,50 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima:

4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas:

Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

**Patios:**

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

**Aparcamiento:**

El Reglamento de Planeamiento dispone que se deberá dotar de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en el interior de la parcela. En cuanto a las plazas de aparcamiento en espacios públicos anejos al viario, éstas deben ser al menos el 50 por 100 de las previstas con carácter privado. El presente plan parcial supera en gran medida el número de plazas mínimas en viario público que establece dicho Reglamento en su artículo 23.5.

**Vallado perimetral:**

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

## **Equipamientos públicos (EP)**

**Definición:**

Los equipamientos públicos son los que sirven de soporte a servicios públicos colectivos o comunitarios, cualquiera que sea su finalidad.

Los edificios destinados a dotaciones de titularidad pública se regirán por lo establecido en este plan especial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

**Condiciones de uso:**

Uso característico:

Equipamiento cívico y social: Espacio destinado para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas de carácter público, como son:

Equipamiento asistencial: Servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.

Equipamiento docente-cultural: Colegio, academia, biblioteca, hemeroteca, exposición y/o congresos, etc.

Equipamiento de contingencia: Centro de control y vigilancia, servicios de extinción de incendios, centro de banco de datos, etc.

Equipamiento administrativo de carácter público.

Equipamiento deportivo: Espacio destinado a la práctica de la actividad deportiva en sus diversas modalidades y en instalación de todo tipo, ya sean cubiertas, polideportivos, construcciones al aire libre, etc.



Uso compatible: Según tabla de usos

Infraestructuras de cualquier clase.

Los edificios de este uso de titularidad pública se registrarán por lo establecido en este plan especial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

***Tipo de construcción:***

Edificación aislada.

***Condiciones de parcelación:***

Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.

Frente mínimo: 10 metros

Forma de la parcela: Debe permitir inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

***Edificación en las parcelas:***

Ocupación máxima: 20 por 100.

Edificabilidad: 0,50 metros cuadrados/metros cuadrados.

***Retranqueos:***

A lindero público: 10,00 metros.

A lindero privado: 5,00 metros.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

***Alturas:***

Máxima: 15 metros salvo usos tales como salas de proyección que requieren instalaciones especiales.

Mínima: 3,00 metros de altura libre.

Máximo número de plantas:

Tres plantas.

***Separación entre edificios:***

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 metros.

***Composición de las parcelas:***

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

***Ajardinamiento:***

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

***Patios:***

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.



### ***Aparcamiento:***

Sin perjuicio de la normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento que señala el plan general para los diferentes usos además de los espacios para carga y descarga señalados en esas normas, observando un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada.

## **Infraestructuras (INF)**

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros semejantes (centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales de enlace, vertederos y basureros, etc.).

Los espacios de zonas de Infraestructuras se regirán por lo establecido en el plan general con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

### ***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Instalaciones e infraestructuras que sean necesarias implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.

Uso compatible:

Las parcelas calificadas de uso infraestructuras podrán destinarse en su totalidad a los usos de equipamientos públicos.

### ***Edificación en las parcelas:***

Edificabilidad: 0,15 metros cuadrados/metros cuadrados.

Retranqueos:

Parcelas mayores de 500 metros cuadrados

A lindero público: 5,00/>3,00 metros (principal / testero)

A lindero privado: >3,00 metros.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

### ***Vallado perimetral:***

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

### ***Ajardinamiento:***

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados. Se dará tratamiento específico a toda actuación de forma que no perjudique el carácter estético general de la edificación.

### ***Aparcamiento:***

Deberán garantizarse en el interior de las parcelas una plaza por cada 200 metros cuadrados de local construido.



## **Viaro público (VP)**

Se define como uso viario público el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

### ***Condiciones de uso:***

Uso característico:

En los terrenos calificados viario público podrán, además, disponerse como uso complementario el uso de infraestructuras.

## **Zonas verdes públicas (ZV)**

### ***Condiciones de las zonas verdes:***

Los espacios de zonas verdes de titularidad pública, se regirán por lo establecido en el plan general, con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidos en los epígrafes posteriores.

### ***Condiciones de uso:***

Uso característico:

Dotacional de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

Uso compatible: Según tabla de usos

Infraestructuras: podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de esas dotaciones.

Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público o bien de carácter lucrativo mediante concesión administrativa que no superen los 6 metros y no rebasen una planta de altura.

Aparcamiento bajo rasante.



EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EP). USO CARACTERÍSTICO : EQUIPAMIENTO

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |  | En edificios de vivienda |   |    | Edif. de usos dist. viv. |                  | En espacios libres |                     |                  |                     |
|---------------------------------|--|--------------------------|---|----|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                 |  | P                        | S | PB | En planta primera        | En resto plantas | Con varios usos    | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
|                                 |  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Multifamiliar  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 2.000 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m2 ó d.profesionales   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | Mayores de 250 m2  |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas   |                          |   |    |                          | *                |                    |                     |                  |                     |
|                                 | 4-30 plazas  |                          |   |    |                          | *                |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 30 plazas   |                          |   |    |                          | *                |                    |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                       | No molestas a viv. Hasta 150 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Incompatible a viv. ó > 150 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Almacén industrial   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| HOTELERO                        | Hasta 15 dormitorios   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | De 16-50 dormitorios   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 50 dormitorios   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                       | Hasta 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                | Hasta 250 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 250 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | al aire libre  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO                       | Hasta 100 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | 101-500 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| DOCENTE                         | Hasta 200 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | 201-1.000 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | > 1.000 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| CULTURAL                        | Hasta 200 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | > 200 m2   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                       | sin espectadores   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 500 espectadores   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| SANITARIO                       | Clínicas veterinarias  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Urgencias y dispensario  |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 20 camas   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | > 20 camas   |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 |  |                          |   |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                   | Las Oficinas de equipamiento administrativo de carácter público<br>* Mínimo 1 plaza de aparcamiento / 200 m2., construidos |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |



INDUSTRIA ADOSADA (IAD). USO CARACTERISTICO : INDUSTRIAL

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |   | En edificios de vivienda |   |    |                   | Edif. de usos dist. viv. |                 | En espacios libres  |                  |                     |
|---------------------------------|---|--------------------------|---|----|-------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                 |   | P                        | S | PB | En planta primera | En resto plantas         | Con varios usos | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Multifamiliar   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 2.000 m2                                       |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m2 ó d.profesionales                          |                          |   |    |                   |                          | X               |                     |                  |                     |
|                                 | Mayores de 250 m2                                       |                          |   |    |                   |                          | X               |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas  |                          |   |    |                   |                          | *               |                     |                  |                     |
|                                 | 4-30 plazas   |                          |   |    |                   |                          | *               |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 30 plazas                                      |                          |   |    |                   |                          | *               |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                       | No molestas a viv. Hasta 150 m2                         |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Incompatible a viv. ó > 150 m2                          |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Almacén industrial                                      |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| HOTELERO                        | Hasta 15 dormitorios                                    |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | De 16-50 dormitorios                                    |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                       | > 50 dormitorios  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 500 espectadores                                  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                | > 500 espectadores                                      |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 250 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 250 m2 al aire libre                                  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO                       | Hasta 100 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | 101-500 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| DOCENTE                         | Hasta 200 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | 201-1.000 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 1.000 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| CULTURAL                        | Hasta 200 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 200 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                       | sin espectadores  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 500 espectadores                                  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores                                      |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| SANITARIO                       | Clinicas veterinarias                                   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Urgencias y dispensario                                 |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 20 camas  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 | > 20 camas  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |
|                                 |   |                          |   |    |                   |                          | X               |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                   | * Mínimo 1 plaza de aparcamiento / 200 m2., construidos |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |                     |





INDUSTRIAL AISLADA (IAS-1 IAS-2 IAS-3). USO CARACTERISTICO : INDUSTRIAL

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |  | En edificios de vivienda |    | Edif. de usos dist. viv. |                  | En espacios libres |                     |                  |                     |
|---------------------------------|--|--------------------------|----|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                 |  | P S                      | PB | En planta primera        | En resto plantas | Con varios usos    | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Multifamiliar  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m <sup>2</sup> ó d. profesionales  |                          |    |                          |                  | X                  |                     |                  |                     |
|                                 | Mayores de 250 m <sup>2</sup>  |                          |    |                          |                  | X                  |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas   |                          |    |                          |                  | *                  |                     |                  |                     |
|                                 | 4-30 plazas  |                          |    |                          |                  | *                  |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 30 plazas   |                          |    |                          |                  | *                  |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                       | No molestas a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup>  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Incompatible a viv. ó > 150 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Almacén industrial   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| HOTELERO                        | Hasta 15 dormitorios   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | De 16-50 dormitorios   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 50 dormitorios   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                       | Hasta 500 espectadores   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                | Hasta 250 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  | **                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 250 m <sup>2</sup><br>al aire libre  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO                       | Hasta 100 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | 101-500 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DOCENTE                         | Hasta 200 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | 201-1.000 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 1.000 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| CULTURAL                        | Hasta 200 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 200 m <sup>2</sup>   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                       | sin espectadores   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 500 espectadores   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| SANITARIO                       | Clinicas veterinarias  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Urgencias y dispensario  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 20 camas<br>> 20 camas   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 |  |                          |    |                          | X                | X                  |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                   | **, Solo al servicio de la población vinculada con uso industrial: 5% superficie en IAS-1. 10% superficie en IAS-<br>*, Mínimo 1 plaza aparcamiento / 200 m <sup>2</sup> construidos |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |



INDUSTRIAL ESCAPARATE (IES). USO CARACTERISTICO : INDUSTRIAL LIGADO A ACTIVIDAD COMERCIAL

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |  | En edificios de vivienda |   |    |                   | Edif. de usos dist. viv. |                 | En espacios libres  |                  |
|---------------------------------|--|--------------------------|---|----|-------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|
|                                 |  | P                        | S | PB | En planta primera | En resto plantas         | Con varios usos | Con usos exclusivos | Patio de manzana |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | Multifamiliar  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m2   |                          |   |    |                   |                          | X               |                     |                  |
|                                 | Mayor de 2.000 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m2 ó d.profesionales   |                          |   |    |                   |                          | X               |                     |                  |
|                                 | Mayores de 250 m2  |                          |   |    |                   |                          | X               |                     |                  |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas   |                          |   |    |                   |                          | *               |                     |                  |
|                                 | 4-30 plazas  |                          |   |    |                   |                          | *               |                     |                  |
|                                 | Mayor de 30 plazas   |                          |   |    |                   |                          | *               |                     |                  |
| INDUSTRIA                       | No molestas a viv. Hasta 150 m2  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | Incompatible a viv. ó > 150 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| HOTELERO                        | Almacén industrial   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | Hasta 15 dormitorios   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| ESPECTAC.                       | De 16-50 dormitorios   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | > 50 dormitorios   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| REUNIÓN Y RECREO                | Hasta 500 espectadores   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | > 500 espectadores   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| RELIGIOSO                       | Hasta 250 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | > 250 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| DOCENTE                         | al aire libre  |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | Hasta 100 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | 101-500 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
| CULTURAL                        | > 500 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |
|                                 | Hasta 200 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | 201-1.000 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
| DEPORTIVO                       | > 1.000 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | Hasta 200 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | > 200 m2   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
| SANITARIO                       | sin espectadores   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | Hasta 500 espectadores   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | > 500 espectadores   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
| OTROS SERVICIOS                 | Clinicas veterinarias  |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | Urgencias y dispensario  |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | Hasta 20 camas   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
|                                 | > 20 camas   |                          |   |    |                   |                          |                 | X                   |                  |
| OBSERVACIONES                   | * En espacios libres. Mínimo 1 plaza / 50 m2 de uso comercial y 1 plaza / 200 m2 de uso industrial |                          |   |    |                   |                          |                 |                     |                  |



ZONAS VERDES PUBLICAS (ZV).

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |   | En edificios de vivienda |   | Edif. de usos dist. viv. |                   | En espacios libres |                 |                     |                  |                     |
|---------------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                 |   | P                        | S | PB                       | En planta primera | En resto plantas   | Con varios usos | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
|                                 |   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Multifamiliar   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Mayor de 2.000 m2   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m2 ó d.profesionales  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Mayores de 250 m2   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | 4-30 plazas   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                       | Mayor de 30 plazas  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | No molestas a viv. Hasta 150 m2   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Incompatible a viv. ó > 150 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| HOTELERO                        | Almacén industrial  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 15 dormitorios  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                       | De 16-50 dormitorios  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 50 dormitorios  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                | Hasta 500 espectadores  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO                       | Hasta 250 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 250 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | al aire libre   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| DOCENTE                         | Hasta 100 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | 101-500 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| CULTURAL                        | Hasta 200 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | 201-1.000 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 1.000 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                       | Hasta 200 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 200 m2  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | sin espectadores  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| SANITARIO                       | Hasta 500 espectadores  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 500 espectadores  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Clinicas veterinarias   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 | Urgencias y dispensario   |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | Hasta 20 camas  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
|                                 | > 20 camas  |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 |   |                          |   |                          |                   | X                  | X               |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                   | Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público o de carácter lucrativo |                          |   |                          |                   |                    |                 |                     |                  |                     |



## 9.2 Planos de refundición (POM)

### Planos de calificación del suelo urbano y urbanizable 1/2000:

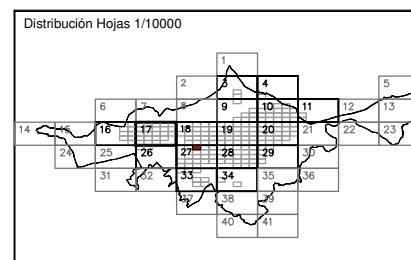
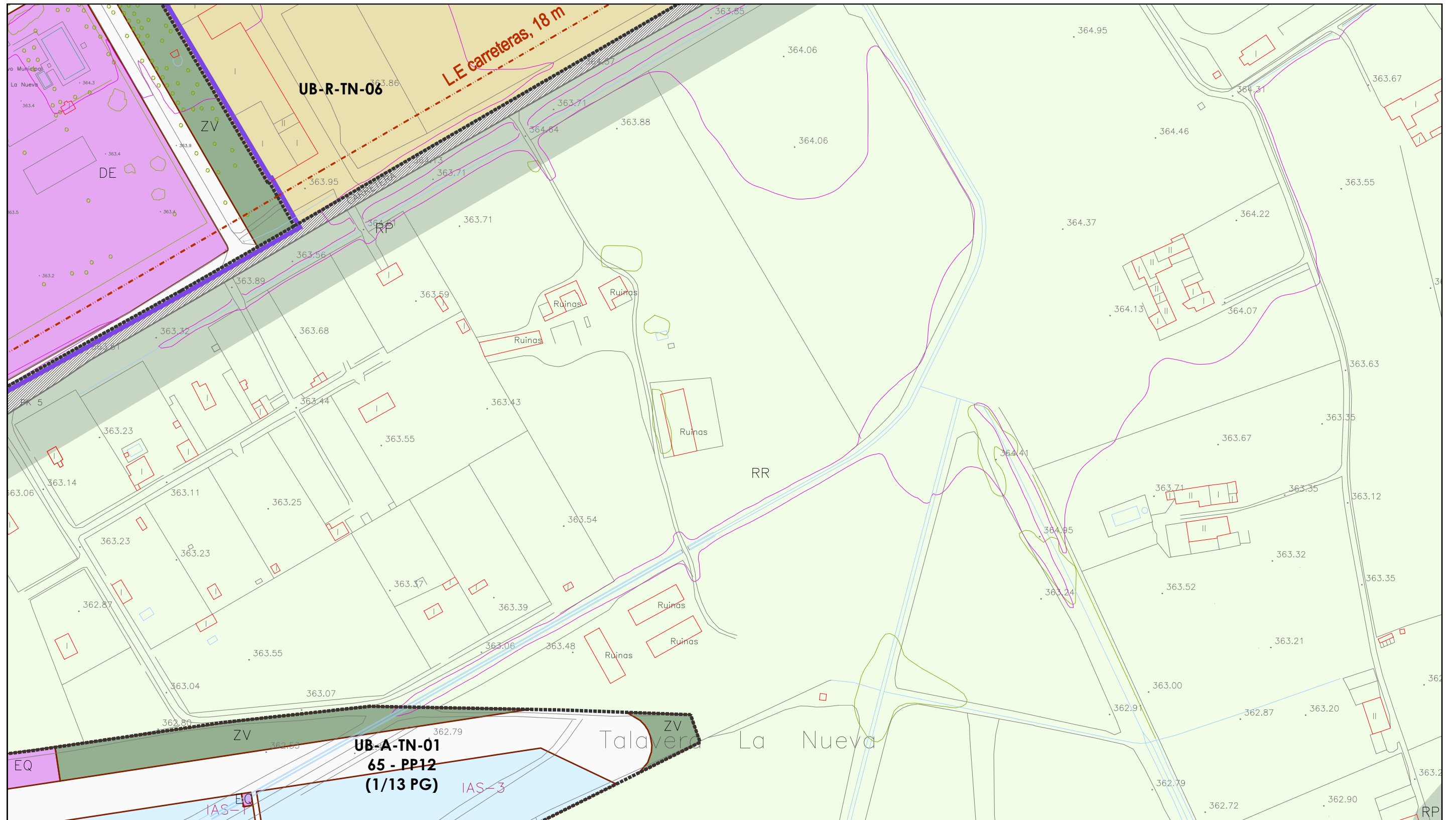
Plano 27-23

Plano 33-02

Plano 33-03

Talavera de la Reina, 8 de marzo de 2013

El arquitecto  
Gonzalo Bauluz del Río



Distribución Hojas 1/2000

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| 27 |    |    |    |    |
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6  | 7  | 8  | 9  | 10 |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |

**SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| NC-III<br>1.2.A<br>32 PERI Alfores (34/91) | ordenanza de uso<br>ámbito de ordenación<br>ámbito de planeamiento<br>incorporado | NC-A-T-02<br>NC-R-G-03<br>UB-A-T-02<br>UB-R-G-03 | planeamiento asumido<br>planeamiento remitido<br>planeamiento asumido<br>planeamiento remitido<br>nº de orden<br>entidad local menor<br>planeamiento<br>urbanizable<br>no consolidado |
|--|---|--|---|

**SUELO RUSTICO (O.E.)**

|    |         |    |                                       |     |                |
|----|---------|----|---------------------------------------|-----|----------------|
| RR | RESERVA | RP | NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN | VVP | VÍAS PECUARIAS |
|----|---------|----|---------------------------------------|-----|----------------|

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

|   |  |   |                                     |
|---|--|---|-------------------------------------|
| — | ALINEACIÓN OFICIAL                           | — | ORDENANZA DE EDIFICACIÓN            |
| — | LÍMITE DE EDIFICACIÓN                        | — | AMBITOS DE ORDENACIÓN               |
| — | LÍMITE P.E.V.T                               | — | AMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO |
| — | ELEMENTOS PROTEGIDOS (CONSULTAR INCORPORADO) | — | LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL            |

VILLA DE TALAVERA Y CATALOGO DEL P.D.M.)

**USOS PORMENORIZADOS**

|                    |  |                                      |                          |
|--------------------|--|--------------------------------------|--------------------------|
| RESIDENCIAL (O.D.) | VIVIENDA COLECTIVA                         | VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR | VIVIENDA UNIFAMILIAR     |
| INDUSTRIAL (O.D.)  | INDUSTRIAL                                 | TERCIARIO (O.D.)                     | TERCIARIO HOTELERO       |
| DOTACIONAL (O.D.)  | EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ) | ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL         | ESPACIOS LIBRES          |
|                    | EDU EDUCATIVO                              | DE DEPORTIVO                         | SA SANITARIO ASISTENCIAL |
|                    | SA SANITARIO ASISTENCIAL                   | SA SANITARIO ASISTENCIAL             | SA SANITARIO ASISTENCIAL |

**USOS GLOBALES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE (O.E.)**

|             |                        |            |
|-------------|------------------------|------------|
| RESIDENCIAL | INDUSTRIAL / TERCIARIO | DOTACIONAL |
|-------------|------------------------|------------|

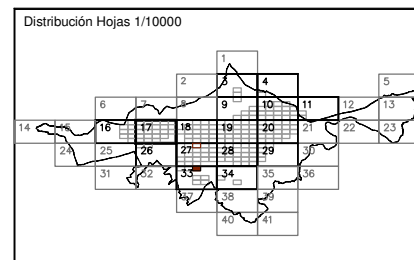
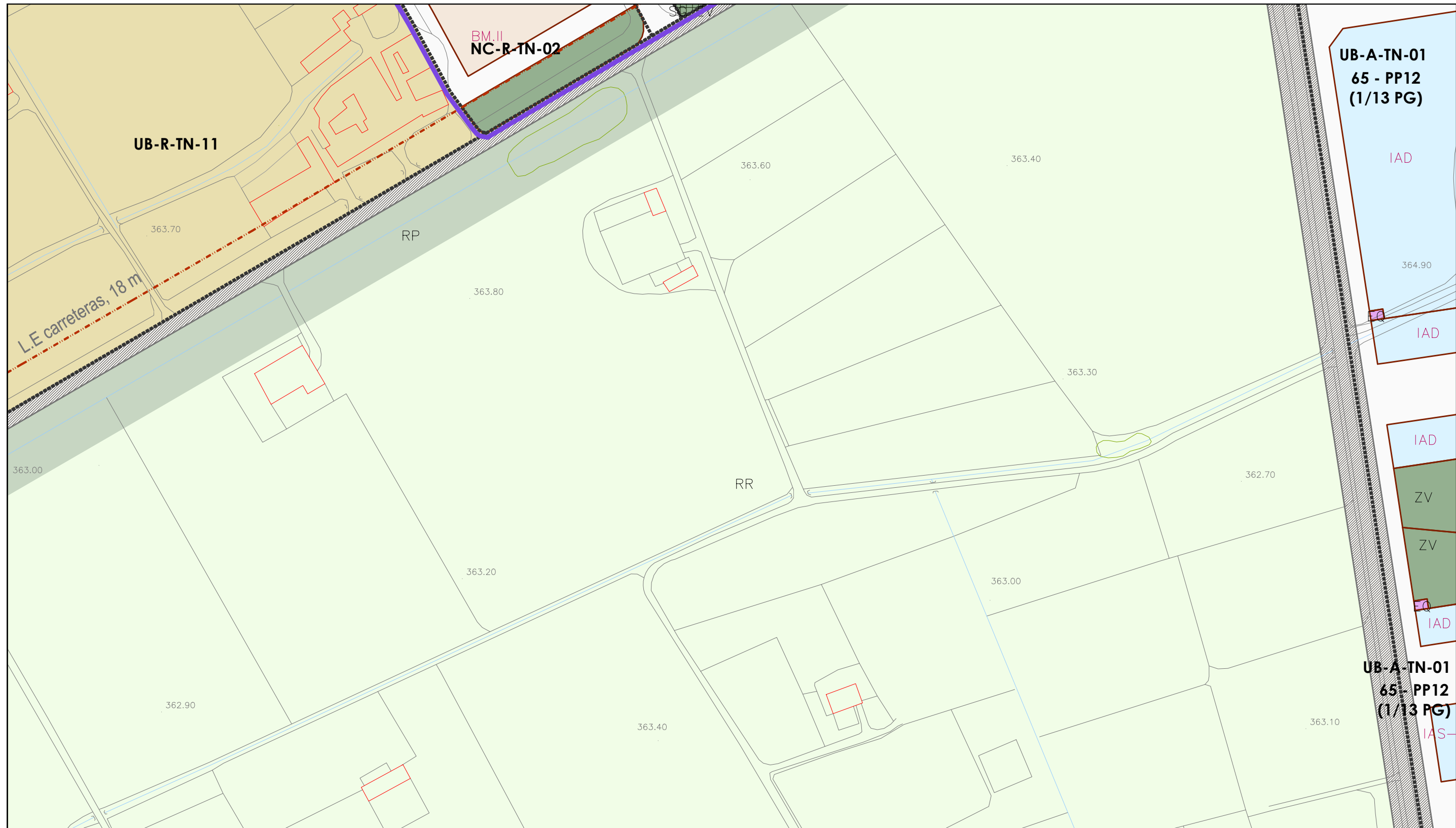
**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
REFUNDICIÓN**

**AYUNTAMIENTO DE  
TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

**CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

|        |         |          |           |         |
|--------|---------|----------|-----------|---------|
| ESCALA | 1/2.000 | PLANO N. | REF 27-23 | 01-2013 |
|--------|---------|----------|-----------|---------|

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Distribución Hojas 1/2000

33

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6  | 7  | 8  | 9  | 10 |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |

**SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| MC.III<br>1.2.A<br>32 PERI Alfoces (34/91) | ordenanza de uso<br>ámbito de ordenación<br>ámbito de planeamiento incorporado | NC-A-T-02<br>NC-R-G-03<br>UB-A-T-02<br>UB-R-G-03 | planeamiento asumido<br>planeamiento remitido<br>planeamiento asumido<br>planeamiento remitido<br>nº de orden<br>entidad local menor<br>planeamiento urbanizable<br>no consolidado |
|--|--|--|--|

**SUELO RÚSTICO (O.E.)**

|    |         |                                       |                |
|----|---------|---------------------------------------|----------------|
| RR | RESERVA | NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN | VÍAS PECUARIAS |
|----|---------|---------------------------------------|----------------|

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

|                    |                       |                |  |                          |                       |                                     |                          |
|--------------------|-----------------------|----------------|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ALINEACIÓN OFICIAL | LÍMITE DE EDIFICACIÓN | LÍMITE P.E.V.T | ELEMENTOS PROTEGIDOS (CONSULTAR ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y CATALOGO DEL P.D.M.) | ORDENANZA DE EDIFICACIÓN | AMBITOS DE ORDENACIÓN | AMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO | LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL |
|--------------------|-----------------------|----------------|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|

**USOS PORMENORIZADOS**

|                                      |                       |                   |                          |  |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|--|-----------------------|
| RESIDENCIAL (O.D.)                   | VIVIENDA COLECTIVA    | INDUSTRIAL (O.D.) | DOTACIONAL (O.D.)        | EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ) | ESPACIOS LIBRES       |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR | TERCIARIO (O.D.)      | INDUSTRIAL        | EDU EDUCATIVO            | SA SANITARIO ASISTENCIAL                   | ZONAS VERDES PUBLICAS |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR                 | TH TERCARIO HOTELERO  | INDUSTRIAL        | SA SANITARIO ASISTENCIAL | SA SANITARIO ASISTENCIAL                   | ZONAS VERDES PUBLICAS |
| TERCIARIO COMERCIAL                  | TC TERCARIO COMERCIAL | INDUSTRIAL        | SA SANITARIO ASISTENCIAL | SA SANITARIO ASISTENCIAL                   | ZONAS VERDES PUBLICAS |

**USOS GLOBALES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE (O.E.)**

|             |                       |            |
|-------------|-----------------------|------------|
| RESIDENCIAL | INDUSTRIAL / TERCARIO | DOTACIONAL |
|-------------|-----------------------|------------|

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
REFUNDICIÓN**

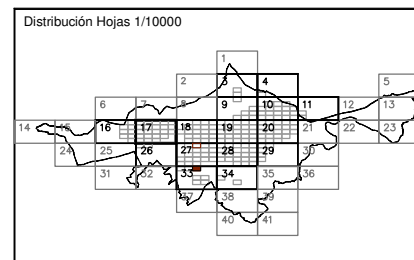
**AYUNTAMIENTO DE  
TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

**CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

|        |         |          |           |         |
|--------|---------|----------|-----------|---------|
| ESCALA | 1/2.000 | PLANO N. | REF 33-02 | 01-2013 |
|--------|---------|----------|-----------|---------|

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO





Distribución Hojas 1/2000

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6  | 7  | 8  | 9  | 10 |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |

33

| SUELO URBANO Y URBANIZABLE                       |  | SUELO RÚSTICO (O.E.)                                   |  |
|--|--|--|--|
| MC.o.III<br>1.2.A<br>32 PERI Alfores (34/91)     | ordenanza de uso<br>ámbito de ordenación<br>número de expediente<br>denominación / figura planeamiento<br>número de orden PI   | RR DE RESERVA<br>NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN | RP   |
| NC-A-T-02<br>NC-R-G-03<br>UB-A-T-02<br>UB-R-G-03 | planeamiento asumido<br>planeamiento remitido<br>planeamiento asumido<br>planeamiento remitido<br>nº de orden<br>entidad local menor<br>planeamiento urbanizable<br>no consolidado | VIAS PECUARIAS   |  |
| DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS                  |  | DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS                        |  |
| ALINEACIÓN OFICIAL                               | LÍMITE DE EDIFICACIÓN  | LÍMITE P.E.V.T   | ELEMENTOS PROTEGIDOS (CONSULTAR ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y CATÁLOGO DEL P.D.M.) |
| ORDENANZA DE EDIFICACIÓN                         | AMBITOS DE ORDENACIÓN  | AMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO                    | LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL   |

| USOS PORMENORIZADOS                  |  | USOS GLOBALES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE (O.E.) |                        |
|--------------------------------------|--|--|------------------------|
| RESIDENCIAL (O.D.)                   | VIVIENDA COLECTIVA                         | RESIDENCIAL  | INDUSTRIAL / TERCIARIO |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR | INDUSTRIAL (O.D.)                          | INDUSTRIAL   | TERCIARIO              |
| TERCIARIO (O.D.)                     | INDUSTRIAL                                 | COMUNICACIONES (SG)  | EQUIPAMENTOS           |
| TERCIARIO HOTELERO                   | TERCIARIO HOTELERO                         | ESPACIOS LIBRES  | ESPACIOS LIBRES        |
| TERCIARIO COMERCIAL                  | TERCIARIO COMERCIAL                        | ZONAS VERDES PÚBLICAS  | ZONAS VERDES PÚBLICAS  |
| DOTACIONAL (O.D.)                    | EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ) | ESPACIOS LIBRES  | ZONAS VERDES PÚBLICAS  |
| EDU EDUCATIVO                        | ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL              | ESPACIOS LIBRES  | ZONAS VERDES PÚBLICAS  |
| DE DEPORTIVO                         | SERVICIOS URBANOS                          | ESPACIOS LIBRES  | ZONAS VERDES PÚBLICAS  |
| CULTURAL                             | SEE SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMENTOS     | ESPACIOS LIBRES  | ZONAS VERDES PÚBLICAS  |
| SANITARIO ASISTENCIAL                | PR EQUIP PRIVADO                           | ESPACIOS LIBRES  | ZONAS VERDES PÚBLICAS  |

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN



**AYUNTAMIENTO DE  
TALAVERA DE LA REINA**  
SERVICIO DE URBANISMO

| CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE |         |          |           |
|---|---------|----------|-----------|
| ESCALA                                      | 1/2.000 | PLANO N. | REF 33-03 |
|   |         |          | 01-2013   |

GONZALO BAULUZ DEL RIO  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO