



DECLARACIÓN.- Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/04/17



F. SECRETARIO

*[Handwritten signature in blue ink]*

● ubicación

LA FLORESTA  
avda. de portugal  
talavera de la reina

● fecha

julio de 2.016

● expediente

1243\_2016

● propiedad

MJJOI EXPRESS S.L.  
calle rosa de luxemburgo nº 6  
talavera de la reina toledo

● arquitecto

noemí urtiaga de vivir gurumeta  
manuel urtiaga de vivir gurumeta  
www.urtiagagurumeta.com




OFICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5 / 16

025

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA [PERIM] - POLÍGONO LA FLORESTA

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA. pag. 02
2. MEMORIA INFORMATIVA. pag. 07
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA pag. 13
4. PLANOS DE INFORMACIÓN: *INFORMACIÓN: - Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/03/17* pag. 16
5. NORMAS URBANÍSTICAS.  *EL SECRETARIO* pag. 17
6. CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. pag. 19
7. PLANOS DE ORDENACIÓN. pag. 20
8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. pag. 21
9. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. pag. 25

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

 - 5 / 16 .  
626

Folio .....

## 1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.

### 1.1 Antecedentes.

#### Objeto:

El fin de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es, de acuerdo al interés público, la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono La Floresta. Dicho cambio se refiere al Plan Parcial de Ordenación de la Floresta (expte 143/87), Planeamiento Incorporado al POM. Sección 23, artículo 176.

#### Promotor:

MIJOI EXPRESS S.L. con domicilio en C/ Rosa de Luxemburgo nº 6 de Talavera de la Reina y CIF B-45.789.633, cuyo representante es José Antonio Martín Acevedo con DNI 04.167.99-R, promueve la tramitación de este PERIM, en el que justifica el objeto de esta propuesta, como una mejora de interés público para que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina asuma este ejercicio como propio y pueda incorporarse al Planeamiento Municipal.

RESOLUCIÓN: para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado por el AYUNTAMIENTO de Talavera de la Reina en sesión de 26/04/17  
EL SECRETARIO



*Artículo 140. Promoción de los Planes Especiales (PE).*

*1. Los Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, 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.*

*2. No obstante lo anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar al menos una de las Unidades de Actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.*

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE 143

-5/16

**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 PERIM se ajustará al planeamiento de rango superior, Plan de Ordenación Municipal, respecto a su artículo 34.3.

Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



**1.2 Resumen de la actuación.**

**Finalidad:**

La finalidad de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono La Floresta. Dicho cambio se refiere al Plan Parcial de Ordenación de la Floresta (expte 143/87), Planeamiento Incorporado al POM. Sección 23, artículo 176. La propuesta consiste en una ampliación de usos en el polígono que incluye el equipamiento educativo, equipamiento cultural, equipamiento deportivo, terciario oficinas y terciario recreativo.

**Instrumento:**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

**Condiciones actuales del área:**

Suelo urbano consolidado. Uso global industrial

**Innovaciones en la OE:**

No hay.

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

- 5 / 16  
028

Folio .....

**Innovaciones en la OD:**

Usos pormenorizados.

**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: 150.247,11 m2

Edificabilidad: 3,5 m2/m2

Tipologías: Industria aislada e industria adosada

**Cumplimiento de estándares:** No se modifican

JULIENCIA.- Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/04/17

EL SECRETARIO



**1.3 Procedencia de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.**

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 necesidad de poder ampliar los usos dentro de la ordenanza que existe en el Plan Parcial de La Floresta.

Parte de las previsiones realizadas por el Plan Parcial La Floresta 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 al único uso permitido como es el industrial, no cubre las necesidades actuales. Existe una nueva demanda referida a actividades distintas al uso industrial pero compatible con esta. El fundamento de esta modificación es mejorar la ordenación urbanística del vigente Plan Parcial, reforzando la capacidad de su ordenanza para dar respuesta a la demanda real de equipamientos y servicios en la zona. Se pretende incorporar nuevos usos que permitan regularizar la situación del polígono y regenerarlo mediante los usos educativo, cultural, vivero de empresas, ocio y recreo.

Nos hallamos frente a una situación no prevista 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

Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/3/17  
 urtiaga-gurumeta arquitectos talavera de la reina  
 EL SECRETARIO



SERVICIO DE URBANISMO  
 www.urtiagagurumeta.com 5

- 5 / 16

Folio ..... 030

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 (Planeamiento Incorporado: Plan Parcial de Ordenación de la Floresta (expte 143/87)) a nuevas circunstancias sobrevenidas (necesidad de ampliación de usos compatibles) con el fin de modernizar su destino urbanístico para lo cual, en suelo urbano, la figura de planeamiento adecuada es el PERIM.

Para constatar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



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

El ámbito del PERIM es suelo urbano consolidado:

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

Ordenanza sección 23 de la normativa de planeamiento asumido del POM. Artículo 176.

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.

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5 / 16

031

Folio .....

## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1 Localización y ámbito de actuación:

La actuación se localiza en el Plan Parcial de La Floresta, al Oeste del casco urbano de Talavera de la Reina, delimitado por la vía del ferrocarril en su zona Norte, al Este PERI (9/00), al Oeste Calle Rosa de Luxemburgo y al Sur con la Avenida de Portugal.

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.

### 2.2 Superficie y linderos:

El ámbito de actuación tiene 15,024711 Ha. de superficie. 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:

- o Al norte la vía del Ferrocarril.
- o Al sur, avenida de Portugal.
- o Al este, PERI (9/00).
- o Al oeste, calle Rosa de Luxemburgo.

DECLARACIÓN.- Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 06/1/17



EL SECRETARIO

### 2.3 Accesos:

Se accede desde la glorieta de Portugal, intersección de la Avenida Francisco Aguirre, Avenida de Portugal y Calle Carpinteros, a través de la Avenida Francisco Aguirre.

### 2.4 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:

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

- 5 / 16

Folio 032



**2.5 Red viaria:**

- a) **Red viaria local:** La red viaria local está constituida por tres viales: calle Rosa de Luxemburgo con salida a la avda. de Portugal, calle Luis Braille, calle Federica Montseny y calle Victoria Kent con acceso desde la avda. Francisco Aguirre.
- b) **Red viaria municipal y supramunicipal:** La avenida Francisco Aguirre que atraviesa el sector se considera una red interurbana de tercer orden (SG), siendo esta avenida el eje principal del resto de viales que conectan con ella de forma perpendicular, a excepción de la calle Rosa de Luxemburgo que tiene salida a la avda. de Portugal.

**2.6 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.
- 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.



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

-5/16

033

Folio .....

**2.7 Usos y edificaciones existentes:**

Dentro del ámbito se encuentran más del 70% de sus parcelas ya edificadas mediante el uso de naves industriales.

**2.8 Estructura de la propiedad del suelo:**

El ámbito de actuación es suelo urbano con reparcelación realizada y que cuenta con todos los servicios. La propiedad se encuentra muy fraccionada perteneciendo las parcelas a distintos particulares. Se adjunta plano de Catastro.

ILICENCIA - para parcelación y reparcelación  
El planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno  
de la Corporación Municipal el día 26/1/17  
EL SECRETARIO



**2.9 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

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

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.

ILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17



EL SECRETARIO

## 2.10 Climatología

| Parámetros climáticos promedio de Talavera   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | [ocultar] |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Mes  | Ene. | Feb. | Mar. | Abr. | May. | Jun. | Jul. | Ago. | Sep. | Oct. | Nov. | Dic. | Anual     |
| Temperatura media (°C)   | 6.6  | 8.0  | 10.4 | 13.3 | 16.9 | 22.0 | 25.4 | 24.6 | 21.3 | 16.1 | 10.1 | 6.8  | 15.1      |
| Precipitación total (mm)   | 49.5 | 43.9 | 31.9 | 55.3 | 45.2 | 19.1 | 3.9  | 8.4  | 26.4 | 73.0 | 69.7 | 80.7 | 507       |

La ciudad se encuentra en región de clima mediterráneo seco, con inviernos templados y veranos extremadamente calurosos, con una sequía estival muy acusada de un largo período de 3-4 meses, pero debido a las condiciones edáficas e hidrológicas en su ribera es sustituido por una humedad permanente y anualmente oscilante, favorecida por la capa freática próxima a la superficie del suelo y el contacto directo con la superficie de las aguas, lo que propicia la existencia de los denominados bosques de ribera, bosques galería o sotos —especialmente protegidos en el artículo 10 de la Ley de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, de 31 de mayo de 1988, de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha— localizados dentro del piso bioclimático meso mediterráneo, de tipo caducifolio y anexos a las vías de drenaje, que se caracterizan por albergar una flora y fauna propia, diferente a la limítrofe,<sup>138</sup> donde la vegetación potencial pertenece a un encinar de la provincia biogeográfica luso-extremadurensis, sector toledano-tagano.

La región climática según el índice de aridez de Thornthwaite el clima de Talavera es árido lo que ocasiona fuertes sequías estivales y un acentuado déficit hídrico, con inviernos templados con frecuentes bancos de niebla. De acuerdo a los valores tabulados a continuación y a los criterios de clasificación climática de Köppen modificada, el clima de Talavera se cataloga como mediterráneo de tipo *Bsk* (templado con verano seco y caluroso). La evaporación potencial es de 832 mm.



EL SECRETARIO

### 2.11 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.

## 2.12 Afecciones de la legislación sectorial.

1) El ámbito objeto del plan especial colinda con la línea del ferrocarril que une Madrid con Portugal cuya legislación en materia de ferrocarriles, en el ámbito estatal queda integrada por:

- Ley 16/1987, de 30 de julio LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 182, de 31 de julio de 1997).
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 241, de 8 de octubre de 1990). Es en este último texto, en donde se regula con precisión, cuales son las afecciones en materia de ferrocarriles.

La zona de afección, indicada en el Plan, no afecta a la modificación de la ordenanza prevista.

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

DILIGENCIA.- para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5 / 16

Folio ..... 037



### 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 ampliar los usos en el ámbito descrito, según la justificación de los apartados anteriores, ya que actualmente la Ordenanza aplicable a este sector, sólo contempla el uso industrial como industria artesanal, pequeña industria, industria incompatible con vivienda y almacén industrial.

La propuesta consiste en aportar nuevos usos compatibles a la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono La Floresta, (Ordenanza sección 23 de la normativa de planeamiento asumido del POM. Artículo 176) como son el equipamiento educativo, equipamiento cultural, equipamiento deportivo, terciario oficinas, terciario recreativo y garaje-aparcamiento.

Existe una clara compatibilidad urbanística de los usos propuestos respecto del uso principal ya que dichos usos:

- a) Pueden coexistir con industrias incompatibles con viviendas.
- b) No encarecen el valor del suelo.

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
-5/16

Folio ..... 038

#### 3.2 Objeto y justificación de la Ordenación propuesta:

El objeto de esta modificación en la Ordenanza Reguladora en el Plan Parcial La Floresta, es la autorización de los siguientes usos en el polígono: equipamiento educativo, equipamiento cultural, equipamiento deportivo, terciario oficinas, terciario recreativo y garaje-aparcamiento.

El artículo 38.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (TRLOTAU) establece que "solo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar

tales Planes –Especiales de Reforma Interior- con independencia y anterioridad a los Programas” – de Actuación Urbanizadora-. Fuera de este supuesto, la modificación del planeamiento tiene que ser iniciada por la Corporación Municipal.



EL SECRETARIO

Tras la solicitud de la modificación de dichos usos en el Plan Parcial de la Floresta a instancia de la mercantil Talavera Cédular Phone S.L., la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en la sesión celebrada el 21 de enero de 2016 y vistos los informes técnico y jurídico, decide aprobar estas modificaciones. El informe técnico redactado por el arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo, con fecha del 28 de diciembre de 2015, informa favorablemente y que se incorporen al ámbito los nuevos usos ya citados. Por lo tanto, la Junta de Gobierno confirma la viabilidad de esta ampliación de usos, y pide al solicitante que presente un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para que pueda ser asumido por el Ayuntamiento.

Considerando que “corresponde a la Administración” “la elección del modelo territorial más apropiado en la circunstancia concreta contemplada” y “que las exigencias del interés público, han de ser factor determinante de la configuración territorial elegida”, la aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/01/2016 para la ampliación de usos se puede considerar una declaración de intenciones de la corporación municipal y una declaración de interés público de los nuevos usos a permitir por parte de la misma.

La redacción de este PERIM queda justificada por el “interés público” de la mejora de la propuesta, pues tratándose el planeamiento de una exclusiva competencia pública, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación general o detallada, debe suponerse un interés público en cuanto que sólo desde el planeamiento se puede abordar, constituyendo por tanto una condición necesaria.

Es claro en este caso el concepto de interés público cuando se está modificando las posibilidades de implantación de nuevos usos. Existe una intención de culminar un proceso de “adecuación” en

el Plan Parcial de La Floresta vigente, para incorporar aspectos derivados de circunstancias sobrevenidas o que responden a la normal evolución de aspectos normativos.

La oportunidad de desarrollo de actividades económicas diversificadas en el polígono, con integración en el tejido productivo pre-existente dotará de más versatilidad a la zona lo que la hará más atractiva para los empresarios y emprendedores. Se tratará de actividades más diversificadas generadoras de empleo y cohesión social.

De acuerdo al artículo 6.1.a del TRLOTAU entre los fines de la actividad pública urbanística está el *“Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística”*.

Por todo ello, se estiman plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad que motivan su redacción, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública por definición.

ATENCION.- Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/7/17  
EL SECRETARIO



### 3.3 Cuadros de características del Plan Parcial:

Los Estándares Dotacionales no se modifican.

### 3.4 Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas:

Facilitar la implantación de nuevas empresas con usos que no solo sean el industrial 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.



**4. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- 01\_ SITUACIÓN EN EL TERRITORIO
- 02\_ ORTOFOTO
- 03\_ PLANO CATASTRAL
- 04\_ CALIFICACIÓN DEL SUELO POM
- 05\_ ESTRUCTURA VIARIA POM

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/7/17



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature in blue ink]*

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE N.º

- 5 / 16

Folio .....041.....



...IA.- Para hacer constar que el presente instrumento de tramitación fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
-5/16  
042

ubicación  
LA FLORESTA  
avda. de portugal  
julio de 2.016

propiedad  
MIJOI EXPRESS S.L.  
calle rosa de luxemburgo nº 6  
talavera de la reina toledo

arquitecto  
noemí urtiaga de vivar gurumeta  
manuel urtiaga de vivar gurumeta  
www.urtiagagurumeta.com

contenido  
situación  
1/4.000  
escala



01

expediente

ILIGENCIA.- para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/4/17  
 EL SECRETARIO



EL SECRETARIO



DE URBANISMO  
 DIENTE Nº

5/16

Folio ..... 043

- ubicación  
 LA FLORESTA  
 avda. de Portugal  
 julio de 2016
- fecha
- propiedad  
 MIJOL EXPRESS S.L.  
 calle rosa de Luxemburgo nº 6  
 Talavera de la Reina Toledo
- arquitecto  
 noemí urtiaga de vivir gurumeta  
 manuel urtiaga de vivir gurumeta  
 www.urtiagagurumeta.com
- contenido  
 ortofoto
- escala

02

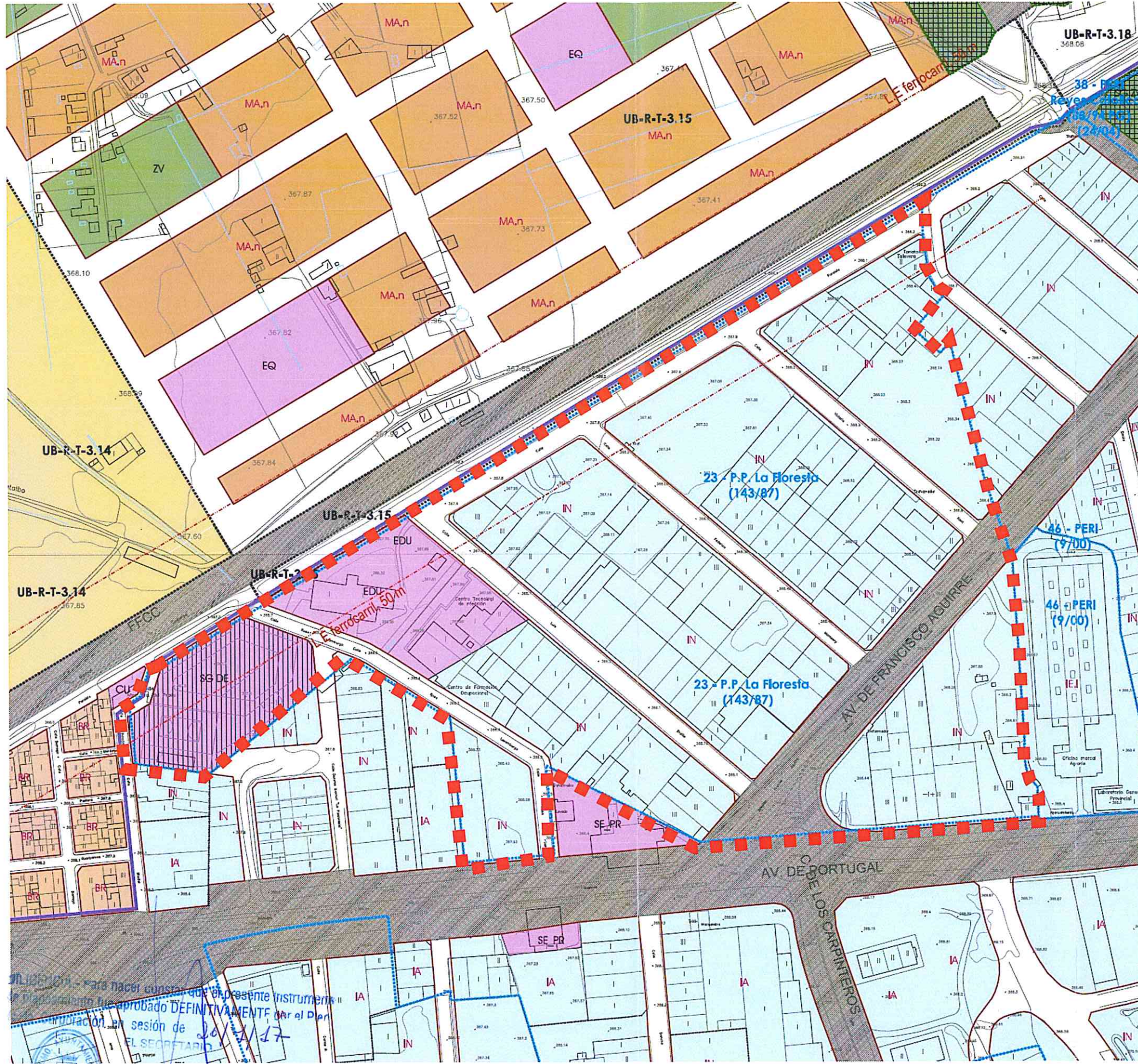
PRELACION.- Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
 EL SECRETARIO



Folio ..... 044

SERVICIO DE URBANISMO  
 EXPEDIENTE N.º 1243\_2016  
 21-5/16

- contenido plano catastral
- arquitecto noemí urtiaga de vivir gurumeta manuel urtiaga de vivir gurumeta www.urtiagagurumeta.com
- propiedad MIJOI EXPRESS S.L. calle rosa de luxemburgo nº 6 valdeavera de la reina toledo
- ubicación LA FLORESTA avda. de portugal julio de 2016
- escala 03
- expediente 1243\_2016
- fecha julio de 2016



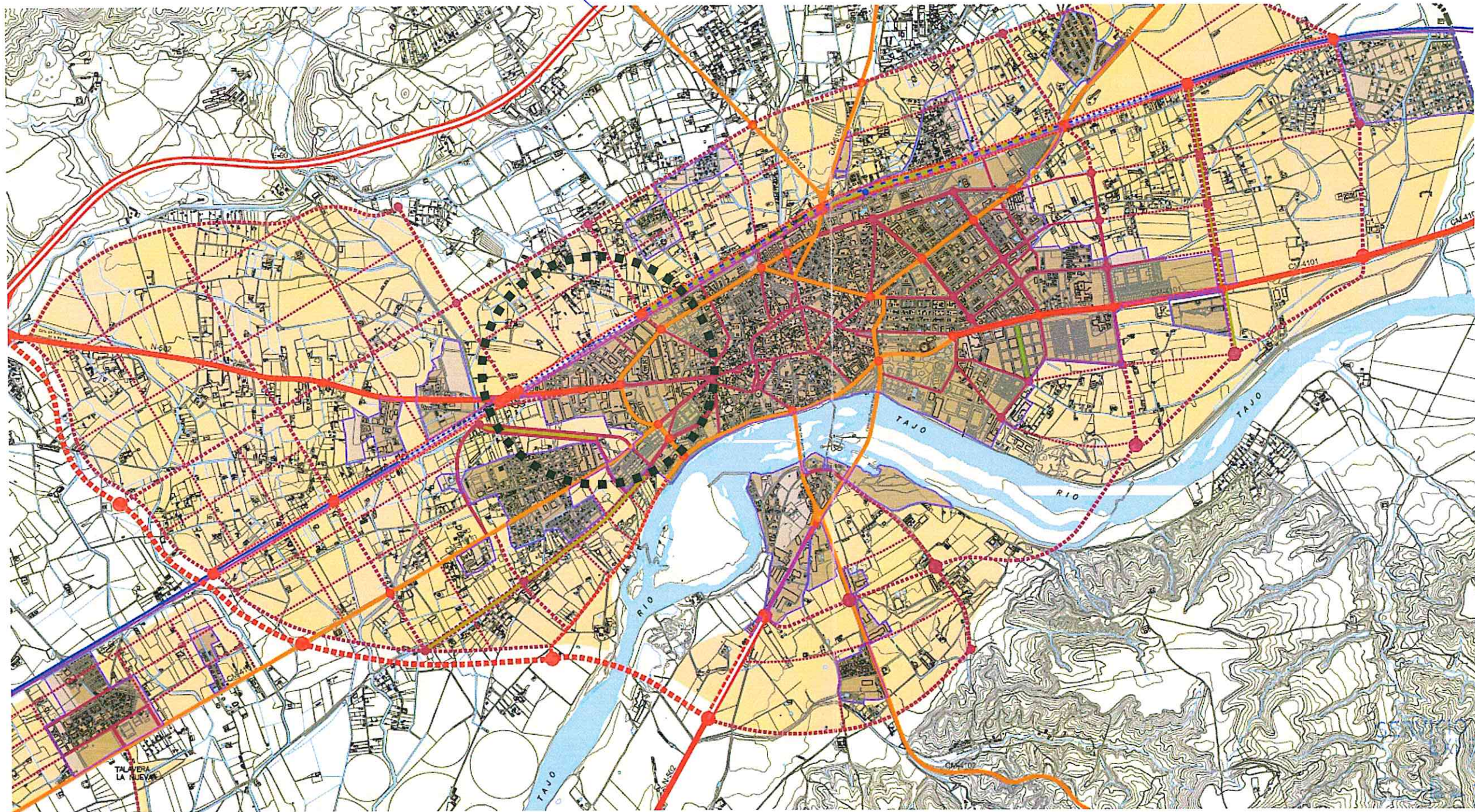
SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE N°

1243\_2016  
-5/16

Folio ..... 045

- propiedad **MIJOI EXPRESS S.L.**  
calle rosa de luxemburgo n° 6  
talavera de la reina toledo
- ubicación **LA FLORESTA**  
avda. de portugal  
julio de 2.016
- contenido **calificación del POM**  
1/2500
- arquitecto **noemí urtiaga de vivir gurumeta**  
**manuel urtiaga de vivir gurumeta**  
www.urtiagagurumeta.com
- fecha **1243\_2016**  
-5/16
- expediente **04**

ALIGENCIA.- Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
 EL SECRETARIO



Folio .....

SECRETARÍA DE URBANISMO  
 EXPEDIENTE Nº  
 5/16  
 046

• ubicación

LA FLORESTA  
 avda. de Portugal  
 Talavera de la Reina

• fecha

julio de 2.016  
 1243\_2016

• propiedad

**MIJOI EXPRESS S.L.**  
 calle rosa de Luxemburgo nº 6  
 Talavera de la Reina Toledo

• arquitecto

noemí urtiaga de vivir gurumeta  
 manuel urtiaga de vivir gurumeta  
 www.urtiagagurumeta.com

• contenido

estructura viaria del POM

1/30.000

• escala



05

## 5. NORMAS URBANÍSTICAS.

### 5.1 Normas Urbanísticas de carácter General:

Son de aplicación las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal, Planeamiento Incorporado 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 la Ordenanza Reguladora que se encuentra en el artículo 176 del Planeamiento Incorporado del POM, perteneciente a la SECCIÓN 23 del Plan Parcial de Ordenación de La Floresta (Exp. 143/87), dicho cambio afecta al apartado de usos, pues actualmente solo se permite el Industrial, con dicha modificación se pretende implantar como usos compatibles los siguientes:

- 1) Equipamiento educativo: que comprende las actividades destinadas a la formación de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada, excepto Educación Infantil y Educación Primaria. Permittedose todas las categorías (1º, 2º y 3º) según establece el artículo 89 de uso equipamiento educativo del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina.
- 2) Equipamiento cultural.
- 3) Equipamiento deportivo.
- 4) Terciario oficinas.
- 5) Terciario recreativo: categoría recreativo, hasta 250 m2.
- 6) Garaje – aparcamiento.

Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

- 5 / 16

Folio ..... 047 .....

El planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Plan de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



5.3 Tabla de usos:

| UBO                         | EXPEDIENTE: 143/87 PLAN PARCIAL LA FLORESTA ( NN.SS ) |   |   |   |                                 |   |  |   |   |  |  |
|-----------------------------|---|---|---|---|---------------------------------|---|--|---|---|--|--|
|                             | CATEGORIA   |   |   |   |                                 | SITUACION   |  |   |   |  |  |
|                             | 1*  | 2*  | 3*  | 4*  | 5*                              | 1*  | 2*   | 3*  | 4*  | 5*   |  |
| VIVIENDA                    | unifamiliar<br>local de zonas de<br>250 m2 ( * )      | multifamiliar<br>local de zonas de<br>500 m2 ( * )              | apartamentos<br>local de zonas de<br>2.000m2 ( ** ) | local de más de<br>2.000 m2 ( ** )                  | edificios<br>publivos ( ** )    | en baja y<br>edif. viv. con<br>accaso ind.                | edificio uso *<br>vivienda                       | edificios<br>exclusivos                                   |   |  |  |
| COMERCIO                    | of. profesionales<br>de zonas de 200 m2               | locales de<br>oficinas de zonas<br>de 250 m2                    | locales de<br>oficinas de zonas<br>de 500 m2        | locales de más de<br>oficinas de zonas<br>de 500 m2 |                                 | en edificio<br>de vivienda<br>viv.                        | en edificio de<br>vivienda<br>viv.               | en edificio de<br>vivienda<br>viv.                        | en edificio de<br>vivienda<br>viv.                        | en edificio de<br>vivienda<br>viv.             |  |
| OFICINAS                    | hasta 3 vehiculos                                     | hasta 600 m2 /<br>hasta 30 plazas                               | hasta 2.000 m2 /<br>hasta 100 plazas                | mas de 2.000 m2<br>mas de 100<br>plazas             |                                 | pta baja o<br>sol. de viv.<br>colectivas<br>baja          | pta baja o<br>sol. de viv.<br>colectivas<br>baja | edificio de<br>uso * de<br>vivienda                       | edificio de<br>uso * de<br>vivienda                       | edificio de<br>uso * de<br>vivienda            |  |
| CARREZ /<br>APARCAMIENTO    | estaciones pagas<br>ind. <150 m2;<br>< 5 kv           | propias ind.<br>incomodas <250 m2<br>/ 12kw /<br>horro < 1.5 m3 | incompatible con<br>vivienda                        | agropecuaria  | almacen<br>industrial<br>( ** ) | pta baja edif.<br>de viviendas ó<br>nuevo viv.<br>unifam. | navas o<br>edificios<br>independiente            | zonas de<br>polig. ó<br>sectores de<br>uso<br>industrial. | zonas de<br>polig. ó<br>sectores de<br>uso<br>industrial. | zona. fuera<br>de zona<br>urbana               |  |
| INDUSTRIA                   | hasta 10<br>domitorios<br>ó 200 m2                    | 11-35 dorm. ó<br>201-500 m2                                     | 16-50 dorm. ó<br>501-1.500 m2                       | 51-100 dorm. ó<br>1.501-4.000 m2                    |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edif.<br>independiente                        |   |   |  |  |
| HOTELERO                    | hasta 250 espact.                                     | 251-500 espac.  | 500-2.000 m2  | mas de 1.500<br>espact.                             |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivien<br>independiente     | en edif.<br>independiente                                 | en edif.<br>independiente                                 | en edif.<br>independiente                      |  |
| ESPECTAC.                   | hasta 250 m2  | 250-500 m2  | 500-2.000 m2  | al aire libre                                       |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |
| REUNION Y RECREO            | hasta 250 m2  | 250-500 m2  | 500-2.000 m2  | mas de 2.000 m2                                     |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |
| RELIGIOSO                   | hasta 250 m2  | 250-500 m2  | 500-2.000 m2  | mas de 2.000 m2                                     |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |
| CULTURAL                    | zona de 50<br>alumnos                                 | zona de 50 alumnos<br>museos,<br>bibliotecas                    | centros cultur.,<br>museos,<br>colegios<br>mayores  | residencias,<br>colegios<br>mayores                 |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |
| DEPORTIVO                   | sin espectadores                                      | hasta 500<br>espectadores                                       | 500-1.000<br>espectadores                           | mas de 1.000<br>espectadores                        |                                 | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |
| SANITARIO                   | clínicas<br>veterinarias                              | clínicas de<br>urgencia. y<br>dispensa.                         | zonas de 20<br>casas                                | 20-100 camas  | mas de 100<br>casas             | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |
| OTROS SERVICIOS<br>PUBLICOS | comunicaciones<br>radio-telefónicas                   | debt.<br>mantenimto<br>infrestr. urbana                         | de seguridad  | transp. comunc.<br>por carretera,<br>ferroc.        | comenterio<br>ó otros usos      | en edif. de<br>vivienda                                   | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente   | en edif.<br>independiente                                 | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente            | en edificio<br>uso * vivienda<br>independiente |  |

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5/16

048



**6. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

No existe afección alguna al patrimonio protegido por parte de este PERIM debido a su propio contenido, que se restringe a una modificación de usos dentro del ámbito delimitado.

ATENCION.- Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE No

- 5 / 16

Folio ..... 1049 .....

**7. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

19.12\_ ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable. POM

19.17\_ ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable. POM

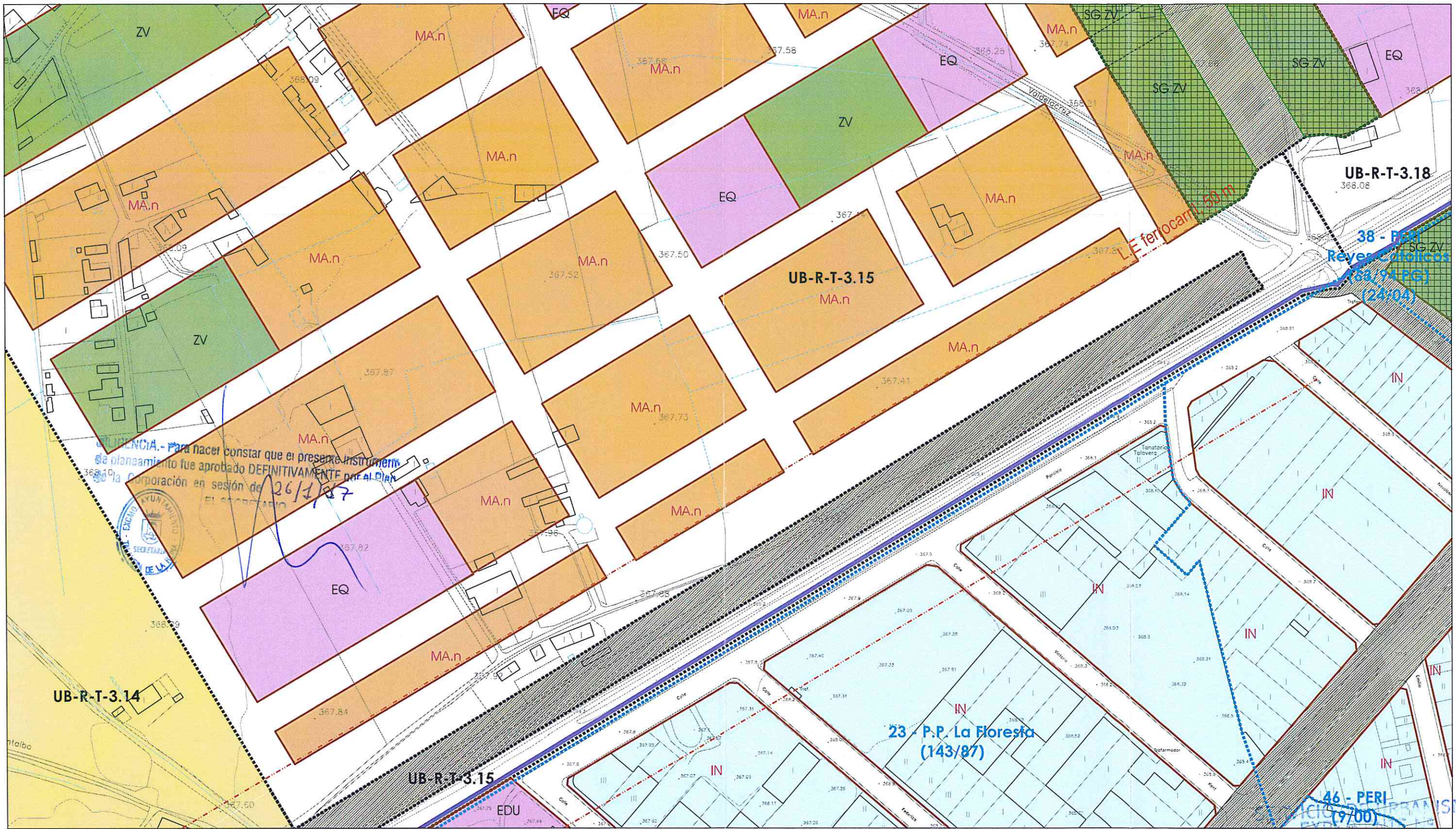
ILICENCIA.- Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



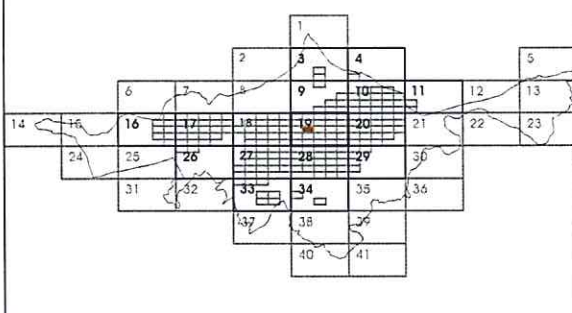
SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5 / 16

Folio ..... 050



Distribución Hojas 1/10000



Distribución Hojas 1/2000



**SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

|  |  |
|--|--|
| <p>MC.a.III<br/>1.2.A<br/>32 . PERI Alfores (36/91) ámbito de planeamiento incorporado</p> <p>— número de expediente<br/>— denominación / figura planeamiento<br/>— número de orden PI</p> | <p>NC-A-T-02<br/>NC-R-G-03<br/>UB-A-T-02<br/>UB-R-G-03</p> <p>— planeamiento asumido<br/>— planeamiento remitido<br/>— planeamiento asumido<br/>— planeamiento remitido</p> <p>nº de orden<br/>entidad local menor<br/>planeamiento<br/>urbanizable<br/>no consolidado</p> |
|--|--|

**SUELO RÚSTICO (O.E.)**

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

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| — ALINEACIÓN OFICIAL   | — ORDENANZA DE EDIFICACIÓN            |
| — LÍMITE DE EDIFICACIÓN  | — ÁMBITOS DE ORDENACIÓN               |
| — LÍMITE P.E.V.T   | — ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO |
| — ELEMENTOS PROTEGIDOS (CONSULTAR ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y CATÁLOGO DEL P.O.M.) | — LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL            |
|  | — LÍMITE URBANO                       |

**USOS PORMENORIZADOS**

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>RESIDENCIAL (O.D.)</p> <p>VIVIENDA COLECTIVA</p> <p>INDUSTRIAL (O.D.)</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>DOTACIONAL (O.D.)</p> <p>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ)</p> <p>EDU EDUCATIVO<br/>DE DEPORTIVO<br/>CULTURAL<br/>SA SANITARIO-ASISTENCIAL</p> <p>COMUNICACIONES</p> <p>USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)</p> <p>RESIDENCIAL</p> | <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR</p> <p>TERCIARIO (O.D.)</p> <p>TH TERCARIO HOTELERO</p> <p>TERCIARIO COMERCIAL</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>SE SERVICIOS URBANOS<br/>SEE SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS<br/>PR EQUIP. PRIVADO</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>INDUSTRIAL / TERCIARIO</p> | <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR</p> <p>TC TERCARIO COMERCIAL</p> <p>ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p>ZV ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p>ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES</p> <p>DOTACIONAL</p> |
|---|--|---|

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

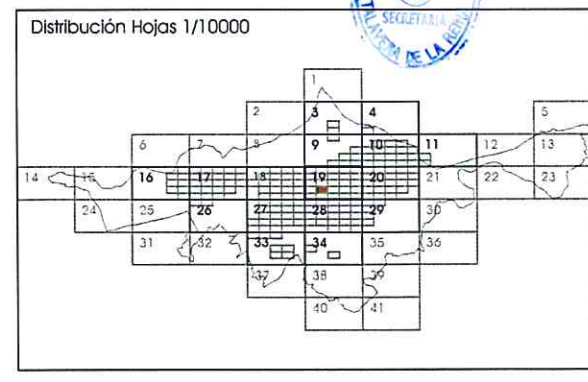
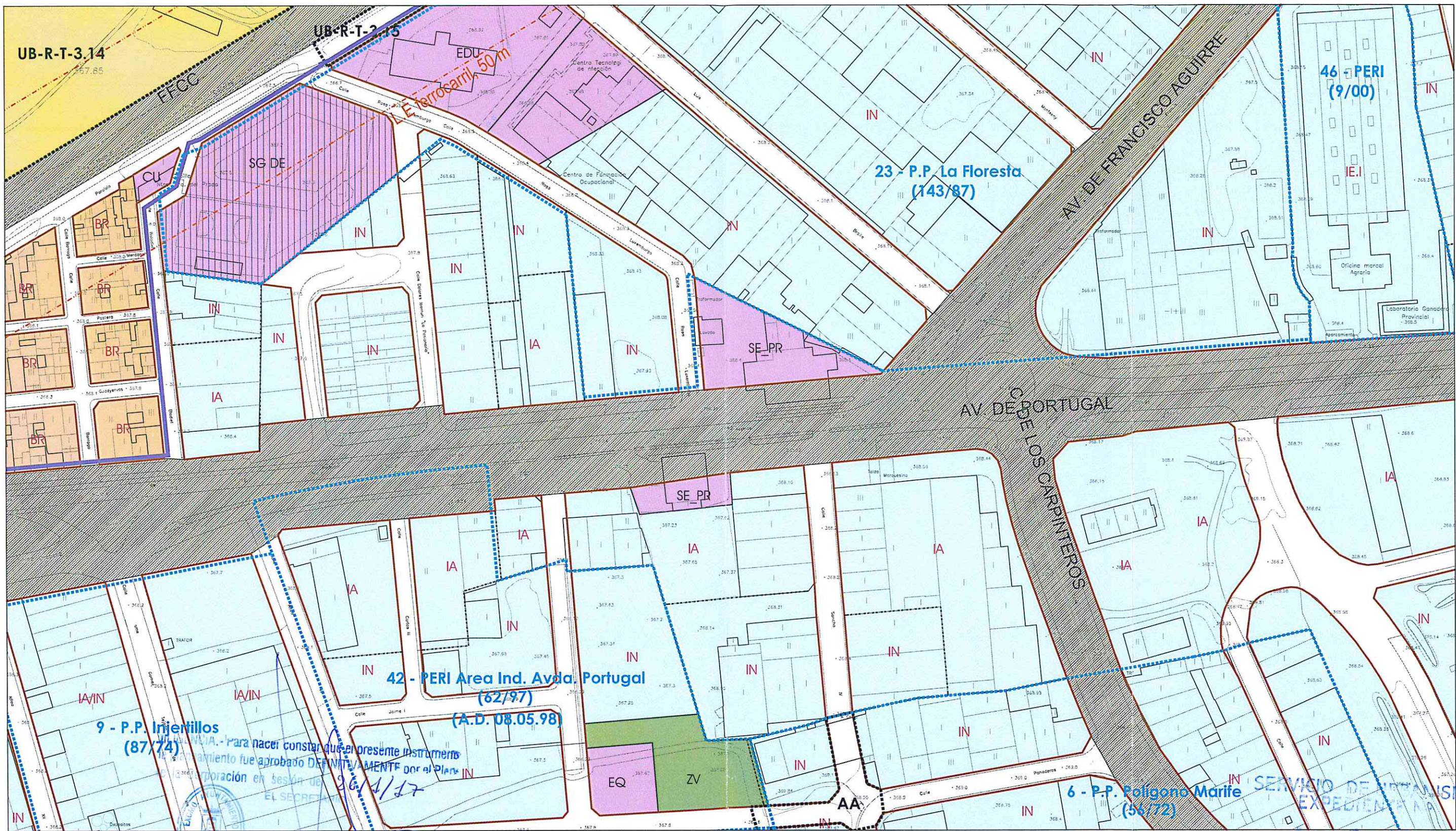
ORDENACIÓN

Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

e: 1/2000 19-12

Dirección Técnica: José M<sup>a</sup> Ezquigala, Doctor Arquitecto.



Distribución Hojas 1/2000

19

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| 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.a.III<br>1.2.A<br>32. PERI Añares (36/91) | 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 remitido           |
|  | número de expediente<br>denominación / figura planeamiento<br>número de orden PI |  | nº de orden<br>entidad local menor<br>planeamiento urbanizable<br>no consolidado |

**SUELO RÚSTICO (O.E.)**

RR DE RESERVA    RP NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN    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 ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y CATÁLOGO DEL P.O.M.) | — LÍMITE TERMINO MUNICIPAL            |
|  | — LÍMITE URBANO                       |

**USOS PORMENORIZADOS**

|                    |                                      |                      |
|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| RESIDENCIAL (O.D.) | VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR | VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| INDUSTRIAL (O.D.)  | TERCIARIO (O.D.)                     | TERCIARIO COMERCIAL  |
| DOTACIONAL (O.D.)  | TH TERCARIO HOTELERO                 |                      |

**EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ)**

|                          |   |                          |
|--------------------------|---|--------------------------|
| EDU EDUCATIVO            | AI ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL         | ESPACIOS LIBRES          |
| DE DEPORTIVO             | SE SERVICIOS URBANOS                    | ZV ZONAS VERDES PUBLICAS |
| CU CULTURAL              | SEE SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS |                          |
| SA SANITARIO-ASISTENCIAL | _PR EQUIP. PRIVADO                      |                          |

**SISTEMAS GENERALES (SG)**

|                |               |                              |
|----------------|---------------|------------------------------|
| COMUNICACIONES | EQUIPAMIENTOS | ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES |
|----------------|---------------|------------------------------|

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

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

5/16

052

**Folio**

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENACIÓN

Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

e: 1/2000    0    20    40    75 m

19.17

Dirección Técnica: José Mº Ezquiaga, Doctor Arquitecto.

**8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

De acuerdo al artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", apartado 4, tiene el siguiente tenor literal:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*

El presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/4/17  
EL SECRETARIO

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



Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

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 resultan es, 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

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

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 de mejora en la que sólo se produce una ampliación de usos permitidos, sin aumento de edificabilidad, de manera que no puede existir ningún impacto económico negativo derivado de este PERIM.

Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



**8.1 Impacto de la modificación en las Haciendas Públicas:**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la aprobación del PERIM, el mantenimiento y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

- a) No se hace necesaria la implantación de infraestructuras al encontrarse totalmente ejecutadas por tanto siendo ese coste 0.
- b) Para el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados se estima que la ampliación de usos no supondrá un aumento del coste del mismo. El mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, etc. continuará siendo el mismo o, incluso inferior

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5 / 16  
054

pues el uso característico industrial suele atraer vehículos de transporte más pesados que deterioran el viario más rápidamente que el resto de usos que se pretenden permitir, así como las industrias por regla general producen más residuos. Por tanto, el coste en mantenimiento de los servicios urbanos sería igual o inferior al estado anterior a la aprobación de este plan.

- c) En cuanto a los ingresos, analizando lo que la administración va a percibir a través de del impuesto de bienes inmuebles (IBI), impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM) y el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) podemos estimar que los ingresos continuarán siendo los mismos una vez se amplíen los usos permitidos o incluso nos podríamos aventurar a hacer previsiones de que nuevas empresas se instalarían al ser el polígono mucho más atractivo al permitir más usos lo que se traduciría en una ampliación de ingresos para la administración respecto a la actualidad.



## 8.2 Balance Económico de la modificación:

La modificación no supondrá un desequilibrio en el balance económico de la administración manteniéndose prácticamente igual a la actualidad o incluso subiendo sus beneficios.

La oportunidad de desarrollo de actividades económicas diversificadas en el polígono, con integración en el tejido productivo pre-existente dotará de más versatilidad a la zona lo que la hará más atractiva para los empresarios y emprendedores. Se tratará de actividades más diversificadas generadoras de empleo y cohesión social.

La apertura de nuevos centros con los nuevos usos supondrá generación de puestos de trabajo directos e indirectos, así como ingresos derivados del impuesto sobre actividades económicas que debido a la naturaleza prospectiva de la presente memoria no podemos aventurarnos a calcular.

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

11-5/16..

055

Folio .....

En consecuencia, podemos resumir que, para el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, la implantación de los usos de equipamiento y terciario no representará ningún incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada será la encargada de asumir todos los gastos. Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las actividades generadas lo que redundará en nuevos ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales. Contribuirá a la dinamización económica del municipio y por consiguiente a la observancia del principio de estabilidad presupuestaria en el Ayuntamiento. Se puede concluir que los usos propuestos son los adecuados a la realidad actual y para mantener una economía productiva equilibrada.

ATENCION.- Para hacer constar que el presente Instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE No

5 / 16

Folio ..... 656



**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:

Ordenanzas Reguladoras que se encuentran en el artículo 176 del Planeamiento Incorporado del POM, perteneciente a la SECCIÓN 23 del Plan Parcial de Ordenación de La Floresta (Exp. 143/87):

SILGENCIA.- Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/1/17  
EL SECRETARIO



**1. Calificación del Suelo**

Industrial.

**2. Alturas**

La altura máxima será de 9 metros.

**3. Ocupación**

La ocupación será del 60% de la superficie de la parcela.

**4. Edificabilidad**

La edificabilidad será de 3,5 m2/m2.

**5. Usos**

5.a) Los usos autorizados son el industrial en sus categorías 1ª y 2ª, con potencia autorizada hasta de 50 CV, 3ª y 5ª, de acuerdo con la definición de categorías que se dan en las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina (Toledo).

5.b) Los usos compatibles son los siguientes:

- 1) Equipamiento educativo: que comprende las actividades destinadas a la formación de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada, excepto Educación Infantil y Educación Primaria. Permitiéndose todas las categorías (1ª, 2ª y 3ª) según establece el

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

artículo 89 de uso equipamiento educativo del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina.

- 2) Equipamiento cultural.
- 3) Equipamiento deportivo.
- 4) Terciario oficinas.
- 5) Terciario recreativo: categoría recreativo, hasta 250 m2.
- 6) Garaje – aparcamiento.

**6. Espacios No Edificables**

Los espacios no edificables podrán dedicarse a patios y pueden ajardinarse.

**7. Separación a Linderos**

Tendrán una separación las construcciones a la fachada principal mínima de 3 metros

**8. Viviendas**

No se permitirá el uso de viviendas.

**9. Uso Público**

No se permitirán los usos públicos de espectáculos, militar, salas de reunión, etc.

**10. Condiciones Estéticas**

La composición estética será libre en cuanto a fachadas, pero en armonía con el carácter de la zona.

Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 26/4/17  
EL SECRETARIO



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE N.º

- 5 / 16

Folio ..... 658

| EXPEDIENTE: 143/87 PLAN PARCIAL LA FLORESTA ( NN.SS ) |   |   |                                       |    |    |  |    |    |    |    |
|---|---|---|---------------------------------------|----|----|--|----|----|----|----|
| URB   | CATEGORÍA                                 |   |                                       |    |    | SITUACIÓN                                |    |    |    |    |
|   | 1*  | 2*  | 3*                                    | 4* | 5* | 1*                                       | 2* | 3* | 4* | 5* |
| VIVIENDA  | unifamiliar                               | multifamiliar                                 | apartamentos                          |    |    | 2.baja y edif.viv. con acceso ind.       |    |    |    |    |
| COMERCIO  | local de venta de 250 m2 ( * )            | local de menos de 2.000m2 ( * )               | local de más de 2.000m2 ( ** )        |    |    | edificios exclusivos                     |    |    |    |    |
| COMUNICACIONES  | of.profesionales de menos de 300 m2       | locales de oficina de menos de 250 m2         | locales de oficina de más de 500 m2   |    |    | en edif. de uso * de vivienda            |    |    |    |    |
| TRANSPORTE  | hasta 3 vehículos                         | hasta 600 m2 / hasta 30 plazas                | 600-2.000 m2 / hasta 100 plazas       |    |    | pta.baja o sot.de viv. colectivas        |    |    |    |    |
| INDUSTRIA   | carrocerías pequeñas ind. <150 m2; c 5 Xw | pequeñas ind. <250 m2 / 120w / horno < 1,5 m3 | incompatible con vivienda             |    |    | navas o edif. independientes             |    |    |    |    |
| EDUCATIVO   | hasta 10 dormitorios b 200 m2             | 11-25 dorm. b 201-500 m2                      | 26-50 dorm. b 501-1.500 m2            |    |    | en edif. independiente                   |    |    |    |    |
| RECREATIVO  | hasta 250 esport.                         | 251-500 esport.                               | 501-1.500 esp.                        |    |    | en edificio uso * vivien                 |    |    |    |    |
| SANITARIO   | hasta 250 m2                              | 250-500 m2                                    | 500-2.000 m2                          |    |    | en edificio uso * vivienda independiente |    |    |    |    |
| CULTURAL  | hasta 250 m2                              | 250-500 m2                                    | 500-2.000 m2                          |    |    | en edif. independiente                   |    |    |    |    |
| DEPORTIVO   | menos de 50 alumnos sin espectadores      | más de 50 alumnos hasta 500 espectadores      | 500-1.000 espectadores                |    |    | en edificio uso * vivienda independiente |    |    |    |    |
| OTROS SERVICIOS PUBLICOS                              | clínicas veterinarias                     | clínicas de urgenc. y dispens.                | menos de 20 camas                     |    |    | en edificio uso * vivienda independiente |    |    |    |    |
| OTROS SERVICIOS PUBLICOS                              | comunicaciones radio/telefónicas          | abast. saneamiento infraestr. urbana          | transp.comunc. por carretera, ferroc. |    |    | en edificio uso * vivienda independiente |    |    |    |    |



EL SECRETARIO 26/1/17

SERVICIO DE URBANISMO EXPEDIENTE Nº

- 5 / 16

Folio 659

**9.2 Planos de refundición (POM):**

No se aportan planos pues no afecta a los existentes y por lo tanto siguen siendo vigentes los existentes aportados en el apartado 7 de este documento.

Talavera de la Reina Julio de 2016

Noemí Urutiaga de Vivar Gurumeta  
Arquitecta  
Colegiada COACM 7676

Manuel Urutiaga de Vivar Gurumeta  
Arquitecto  
Colegiado COACM 5445

MIJOI EXPRESS S.L.

Rptte: José Antonio Martín Acevedo

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente instrumento de planeamiento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión de 28/1/17



EL SECRETARIO

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

- 5 / 16

060

Folio .....