

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



R00676d74205170bc2707e519702122ef

PERIM

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
PARA LA RECUPERACIÓN DEL CLAUSTRO
DEL CONVENTO DE SAN FRANCISCO



● ubicación

área de equipamiento privado
calle santa eugenia, 3 talavera de la reina

● fecha

febrero 2021

● expediente

1298_2021

● promotor

IMANO OBRAS S.L.

● arquitecto

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS
manuel urtiaga de vivar gurumeta
www.urtiagagurumeta.com



Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

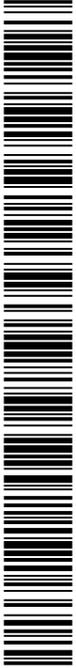
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

ÍNDICE

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA. | pag. 02 |
| 2. | MEMORIA INFORMATIVA. | pag. 10 |
| 3. | MEMORIA JUSTIFICATIVA | pag. 18 |
| 4. | PLANOS | pag. 30 |
| 5. | NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES. | Pag. 31 |
| 6. | CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. | pag. 32 |
| 7. | JUSTIFICACIÓN NO NECESIDAD INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. | pag. 34 |
| 8. | DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. | pag. 35 |
| 9. | ANEXOS | pag. 36 |



R00676574205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

1

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.

1.1 Antecedentes:

Se actúa mediante un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el área de equipamiento privado situado en la manzana delimitada entre la calle San Francisco, calle Santa Eugenia, calle Santa Lucía y travesía de nueva creación de Talavera de la Reina.

Con expediente municipal 11/18 CO se tramitó una consulta urbanística previa con propuesta de ordenación de volúmenes sobre la que se emitieron informes municipales y de otras Instituciones, particularmente de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deporte con fecha 15/06/2018.

En la manzana de actuación se encuentra la Iglesia de San Francisco, declarada Bien de Interés Cultural (BIC).

A la vista de esos informes, se presentó un PERIM para la ordenación de volúmenes, regulando alineaciones interiores, altura de los edificios y otras normas de ordenación detallada con usos permitidos en la ordenanza de equipamiento: comercial, hotelero, recreativo, oficinas, así como, equipamiento religioso, sanitario, cultural, deportivo y educativo. Con una edificabilidad de 1,50 m²c/m²s.

El PERIM presentado, con informe técnico municipal favorable fue remitido con fecha 29/06/2020 para informe vinculante a la Dirección General de Educación, Cultura y Deporte. Desde el Servicio de Cultura, se emitió con fecha 07/07/2020 el preceptivo informe, en el que se indican diversos criterios que han de tenerse en cuenta en el PERIM.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

2



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

1.2 Introducción:

1.2.1 Objeto

Se presenta un nuevo Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) ajustado a las directrices indicadas en el informe emitido por los Servicios de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, pretendiéndose la recuperación del Claustro del Convento Franciscano.

1.2.2 Promotor

IMANO OBRAS S.L. con domicilio en polígono industrial Puerta de Madrid, avenida de Europa, 4. Nave 12. 28977 Casarrubuelos (Madrid), y CIF B-86878667, cuyo representante es José Manuel González Perales con NIF 04.174.781-M Y con domicilio a efectos de notificaciones en la Antigua Carretera N-V, Km 107,500, 45683 Cazalegas (Toledo).

El promotor presenta 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.

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

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

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

3



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

(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.

Cabe destacar que el promotor del PERIM, IMANO OBRAS S.L. es propietario único de la finca situada en calle Santa Eugenia nº 3 sobre las que se actúa.

1.2.3 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.

1.2.4 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.

En el mismo sentido, al encontrarse el ámbito de actuación incluido en la delimitación de protección del Plan Especial de Protección y Recuperación de la Villa de Talavera (PEVT), todo el contenido de este PERIM se ajustará a lo recogido por el PEVT.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

4



R00676f74205170bc2707e519702122ef

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

1.3 Resumen de la actuación.

1.3.1 Finalidad

La finalidad de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es actuar en el área de equipamiento privado situado en la manzana delimitada entre la calle San Francisco, calle Santa Eugenia, calle Santa Lucía y travesía de nueva creación.

A la vista de todos los informes arqueológicos, este documento pretende como fin primordial **la recuperación y puesta en valor del Claustro del Convento de San Francisco el Nuevo de Franciscanos Observantes.**

Para ello se marcan los siguientes objetivos:

- Materializar las trazas del antiguo claustro con su patio y deambulatorio.
- Conservar y proponer la restauración del edificio de dos plantas existente con fachada a la calle Santa Eugenia nº 3
- Fijar alineaciones y ordenación de volúmenes en torno al deambulatorio del claustro.
- Ocultar las medianeras impropias de hasta 4, 5 y 6 plantas, en zona meridional, con el fin de dignificar ambientalmente todo el claustro.



- La nueva edificación de la zona oriental con fachada a la nueva travesía que unirá la calle San Francisco con la calle Santa Lucía deberá ajustarse a



R00676074205170b2707e519702122ef

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

las trazas del edificio actual, totalmente arruinado, imposible de mantener, salvo algunos elementos indicados en los informes arqueológicos.

f) Absorber dentro de la nueva edificación el centro de transformación que actualmente corta la nueva travesía mencionada.

g) Definición volumétrica de las edificaciones que señalen de forma inequívoca las condiciones que deben de cumplir los proyectos de ejecución de los futuros edificios.

1.3.2 Instrumento

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

1.3.3 Condiciones actuales del área:

Suelo urbano consolidado. Equipamiento privado.

1.3.4 Innovaciones en la OE:

No hay.

1.3.5 Innovaciones en la OD:

Fijación de alineaciones y volúmenes.

1.3.6 Cumplimiento de condiciones para la innovación:

(Art 120.1 RPLOTAU) Se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

1.3.7 Parámetros urbanísticos:

Superficie del Ámbito (Parcela 2) 1.651,75 m2s

Índice de edificabilidad 1,50 m2/m2
(no se modifica)

Uso y Tipología característica Equipamiento privado
(no se modifica)

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

6



R00676574205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

1.4 Procedencia de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

A través de este instrumento de planeamiento se pretende ordenar el área que se encuentra en el entorno de la Iglesia de San Francisco.

Su desarrollo urbanístico no es posible sin esta mejora que se plantea.

Al señalar alineaciones y ordenar volúmenes, se consigue recuperar el claustro del convento de San Francisco, objetivo de mucha importancia social y principal finalidad de esta actuación, con independencia del legítimo aprovechamiento lucrativo que se produzca para el promotor.

También se potencia la recuperación de restos arqueológicos del antiguo convento de los franciscanos observantes.

La materialización del claustro generará una nueva plaza que revitalizará la zona, social y económicamente.

Por lo que procede la adecuación del planeamiento al interés público, social y cultural de recuperación y revitalización de la zona. 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

manuel urtiaga de vivir gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

7



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

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).

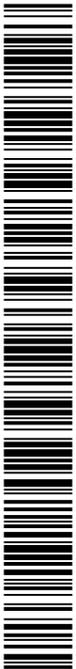
El art. 140 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha dispone que nuevos Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos por los Municipios cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial 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 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

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

8



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

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 del área del entorno del BIC de San Francisco, tanto a la realidad física como a los nuevos planteamientos del conjunto histórico, reflejando alineaciones y volúmenes, para lo cual la figura de planeamiento adecuada es el PERIM.

1.5 Clase de suelo en el que se actúa.

El ámbito del PERIM es Suelo Urbano Consolidado con una calificación de equipamiento privado para la Iglesia y el inmueble situado en el número 3 de la calle Santa Eugenia. Y una calificación de uso residencial para los edificios situados en los números 1 y 3 de la calle Santa Lucía también incluidos en el ámbito. Así consta en el documento de "Calificación del suelo urbano y urbanizable" plano nº 19.14 a escala 1/2000. Documento en el que también queda planificada la apertura de una nueva vía pública que unirá la calle de San Francisco con la calle de Santa Lucía.



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

9

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

2.2 Superficie y linderos:

Dentro de esta manzana se localizan la Iglesia de San Francisco, la finca situada en el nº 3 de la calle de Santa Eugenia, los edificios situados en los nº 1 y 3 de la calle Santa Lucía y el Centro de Transformación eléctrica en la travesía de nueva creación.

Como se ha citado anteriormente, la Iglesia de San Francisco junto con la parcela del número 3 de la calle Santa Eugenia tienen una calificación en el POM de equipamiento privado.

El ámbito tiene los siguientes límites:

- Al norte, calle San Francisco.
- Al este, travesía de nueva creación.
- Al sur, calle Santa Lucía.
- Al oeste, calle Santa Eugenia.

La zona de actuación se encuentra en el entorno de protección de la Iglesia de San Francisco declarada Bien de Interés Cultural (BIC) mediante Decreto 33/1993 de 30 de marzo.

Las superficies catastrales del ámbito son:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - Iglesia de San Francisco | 1.023 m2s |
| - Finca calle Santa Eugenia, nº 3 | 1.658 m2s |
| - Edificio calle Santa Lucía, nº 1 | 231 m2s |
| - Edificio calle Santa Lucía, nº 3 | 312 m2s |

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO 3.224 m2s

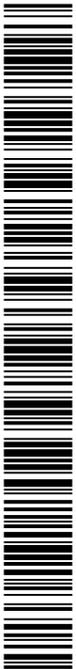


manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

11



R00676f74205170bc2707e519702122ef

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

2.3 Accesos:

Se accede a través de la calle San Francisco por la zona norte y por la calle Santa Lucía por la parte sur.

2.4 Red viaria:

La red viaria del ámbito está constituida por los siguientes viales: al norte calle San Francisco, al este travesía de nueva creación, al sur calle Santa Lucía y al oeste calle Santa Eugenia.

2.5 Redes de Servicios Públicos:

a) **Red de Abastecimiento de agua:** Existe red de 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:** Se dispone de una red de saneamiento de agua en el que la circulación del agua residual se produce por gravedad, manteniendo velocidades y pendientes adecuadas y conexión a la red municipal suficiente para dar servicio al ámbito.

c) **Red de Energía Eléctrica:** La energía eléctrica para alimentar el ámbito es suministrada por la compañía distribuidora IBERDROLA, operativa en el término municipal de Talavera. En la actualidad, el suministro se plantea a través de centro de transformación existente en travesía de nueva creación y red de baja tensión subterránea; proponiéndose el traslado de dicho centro de transformación al interior de una de las nuevas edificaciones para dejar libre la travesía.

d) **Red de Telecomunicaciones:** Para las comunicaciones de la actuación se dispone de 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, su trazado permite dar servicio de gas a todas las parcelas contempladas en la zona de actuación.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

12



R00676074205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

2.6 Usos y edificaciones existentes:

El ámbito está formado por cuatro inmuebles. En calle Santa Eugenia nº 1 se encuentra la Iglesia de San Francisco, actualmente destinada al culto católico, habiendo sido sometida a una restauración excelente, en la que aparte de una profunda actuación estructural y funcional, se ha descubierto y puesto en valor una cripta situada en el subsuelo de la capilla gótica. Asimismo, ha sido recuperado el espacio del baptisterio a los pies del templo, trasladándose allí una gran pila bautismal de granito que se encontraba desubicada.

La parcela situada en el nº 1 de la calle Santa Lucía, está edificada con 5 y 6 plantas de altura y con uso residencial, el mismo uso del edificio de 4 plantas situado en el número 3 de la misma calle.

El cuarto inmueble es el situado en el nº 3 de la calle Santa Eugenia, ocupando la parte central de la manzana y separando la Iglesia de los edificios residenciales de la calle Santa Lucía. Esta finca lleva muchos años en desuso. Mantiene una construcción residencial de dos plantas con fachada a la calle de Santa Eugenia. Se encuentra catalogado con un nivel E de protección dentro del Plan Especial de Protección y Recuperación de la Villa de Talavera de la Reina.

Dentro de la misma finca hay otra edificación de dos plantas totalmente arruinada, imposible de mantener para su restauración. Tiene fachada a la travesía de nueva creación.

La zona central del resto del solar se encuentra libre de edificaciones sobre rasante. Tiene una estructura propia de un jardín privado vinculado al edificio residencial.

Las excavaciones arqueológicas han puesto de manifiesto que en este espacio libre estuvo ubicado el claustro del antiguo convento de los franciscanos.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

13



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

2.7 Estructura de la propiedad del suelo:

Parcela 1. Ocupada por la Iglesia de San Francisco, y propiedad del Arzobispado de Toledo. Tiene una superficie catastral de 1.023 m²s. Su dirección es calle Santa Eugenia nº 1. Su referencia catastral es 3953025UK4235S0001UT.

Parcela 2. Ocupada por dos edificaciones, es propiedad de IMANO OBRAS S.L. Tiene una superficie de 1.658 m²s, su dirección es calle Santa Eugenia nº 3. Su referencia catastral es 3953024UK4235S0001ZT.

Parcela 3. Ocupada por un edificio de viviendas de 5 y 6 plantas, propiedad de los distintos propietarios de las viviendas. Tiene una superficie de 231 m²s. Su dirección es calle Santa Lucía nº 1 y su referencia catastral es 3953023UK4235S.

Parcela 4. Ocupada por un edificio de viviendas de 4 plantas, propiedad de los distintos propietarios de las viviendas. Tiene una superficie de 312 m²s. Su dirección es calle Santa Lucía nº 3 y su referencia catastral es 3953022UK4235S.

El promotor de este PERIM, IMANO OBRAS S.L., es el propietario de la parcela 2.



manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

14



R00676f74205170bc2707e519702122ef

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

2.8 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.

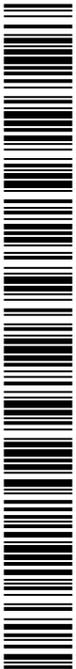
Características litológicas: Por su parte, las características litológicas de los terrenos son del tipo Qe, de depósitos eluviales, constituidos principalmente por limos de color gris blanquecino, con una cierta proporción de arena y cantos, que aparecen con más frecuencia sobre arcosas miocenas.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

15



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

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 y 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,¹³⁸ 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 evapotranspiración potencial es de 832 mm.



R00676074205170bc2707e519702122ef

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.

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

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

17



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1 Criterios de Ordenación:

Se propone una Ordenación de Volúmenes en la parcela 2 situada en el nº 3 de la calle Santa Eugenia, teniendo como principio generador **la recuperación del Claustro del Convento de Franciscanos**, conservando el edificio con fachada a la calle Santa Eugenia y proponiendo su restauración por su catalogación con protección E. Con las nuevas edificaciones planteadas se pretende ocultar y minimizar el impacto visual de las medianeras impropias de los edificios residenciales de los números 1 y 3 de la calle Santa Lucía.



Se pretende por tanto dar respuesta a todos los fines indicados en el apartado 1.3.1 de la presente memoria.

Dentro del ámbito del PERIM sólo queda aprovechamiento por materializar en la finca nº 3 de la calle Santa Eugenia. Esta finca tiene una superficie catastral de suelo de 1.658 m²s, pero una reciente medición ha arrojado una medición real de 1.651,75 m²s.

Superficie total de la parcela 2	1.651,75 m ² s	
Aprovechamiento	1,50 m ² c/m ² s	2.477,62 UAs
Aprovechamiento consumido edif existente protegido		624,24 UAs
Aprovechamiento restante		1.853,38 UAs

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

18



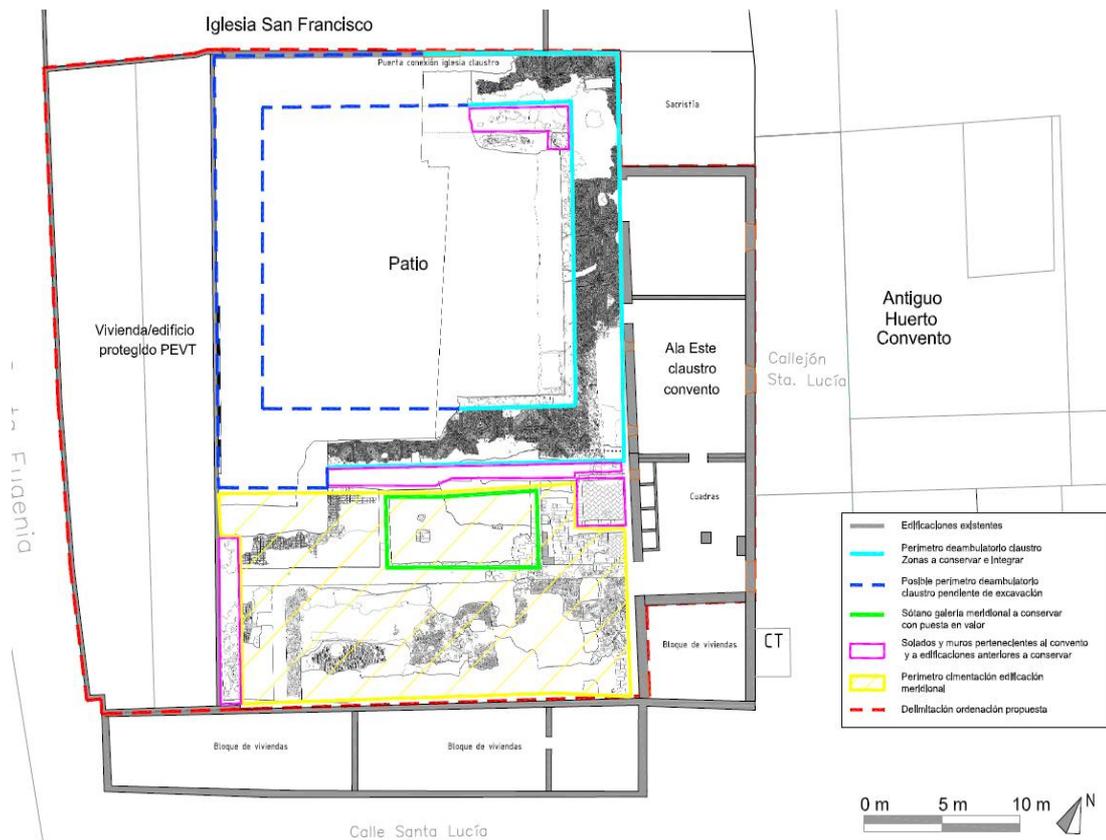
R00676d74205170bc2707e519702122ef

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
 la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
 [Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

A la vista del informe de intervención arqueológica y de los informes, tanto municipal (16/06/2020) como de la Consejería de Cultura (19/06/2019 y 07/07/2020), se desarrolla una nueva ordenación de volúmenes y un nuevo señalamiento de alineaciones.

Siendo objetivo básico la recuperación del antiguo convento y teniendo en cuenta que la Consejería de Cultura en sus informes indica: *“La edificación se deberá alinear a la configuración del deambulatorio al antiguo claustro. Se trata de incluir en la ordenación de la nueva edificación las líneas delimitadoras del propio claustro y su deambulatorio, poniéndolas en valor a través del diseño de la nueva edificación”*

Por todo ello se ha solicitado al equipo de arqueólogos la definición del claustro con su deambulatorio.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

Los pavimentos de guijarro aparecidos en el deambulatorio tienen un gran valor arqueológico e histórico por su tipología y acabado. Por tanto, debe conservarse y poner en valor la parte mejor conservada.

Como se aprecia, el deambulatorio discurre adosado a las edificaciones existentes: Iglesia de San Francisco, edificio protegido (oeste) y edificio a demoler (este). La línea delimitadora del deambulatorio en la zona sur queda perfectamente definida, y a ella debe alinearse la nueva edificación en esta zona. Edificación que resolverá el gran impacto visual de las medianeras de los edificios residenciales de calle Santa Lucía nº 1 y 3.

Según el informe arqueológico: *“El muro 1020 que rodea el espacio central debió de servir para delimitar las galerías perimetrales (deambulatorio) con el jardín interior. Este muro debió de acoger pilares con ladrillos aplantillados trapezoidales que sostenían los arcos posiblemente también de ladrillo... Esta galería porticada con arquería es posible que tuviera una planta superior”*



El edificio al este de la parcela está perfectamente alineado con el deambulatorio por lo que se debe mantener su traza actual para la nueva edificación.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

21

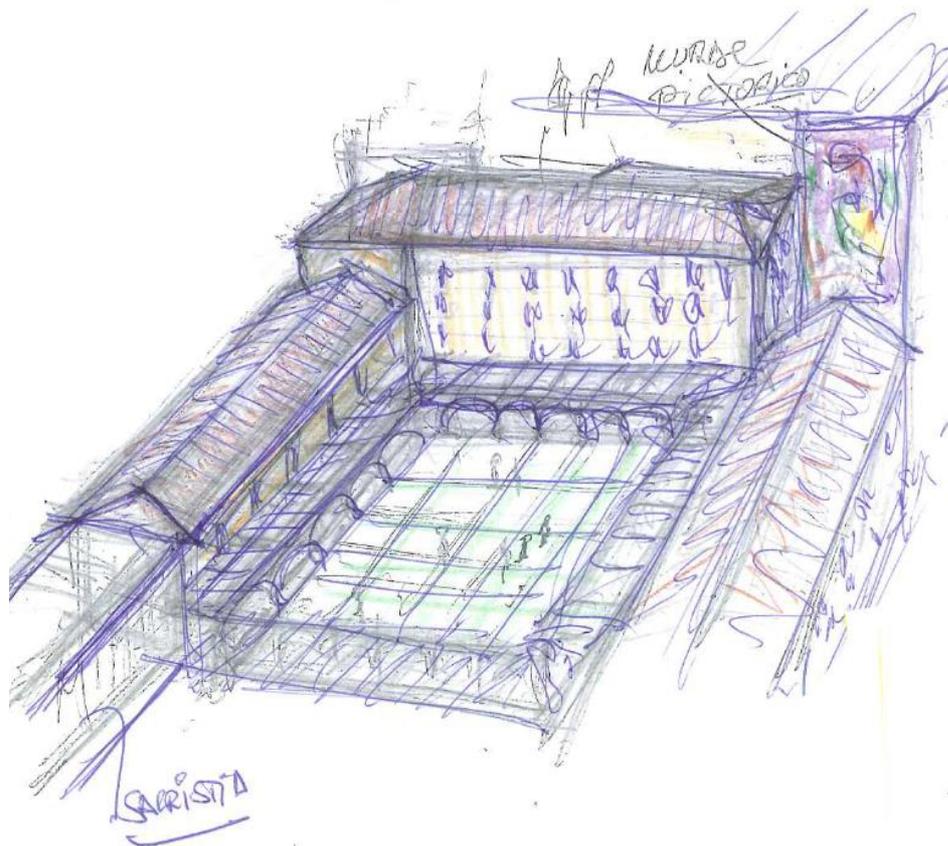


R00676d74205170bc2707e519702122ef

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

En cuanto a las alturas se mantiene con dos plantas el edificio existente a conservar con fachada a la calle Santa Eugenia.

Se proponen 3 plantas de altura en el edificio de la zona "Este", enrasando su cornisa con la edificación de la Sacristía y dependencias parroquiales. Este aumento de una planta, además, se encuentra amparado por el artículo 260.c del POM de Talavera de la Reina que establece "los eventuales aumentos de altura no superarán una planta o 4 metros" para el caso de edificaciones preexistentes". Con ello se iguala la altura con el cuerpo de la Sacristía de la Iglesia y se minimiza la visual del edificio residencial de 9 plantas existente en la travesía de nueva creación.



R00676074205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

Al sur de la parcela tienen sus medianeras traseras los edificios residenciales de la calle de Santa Lucía, presentan alturas de 4, 5 y 6 plantas con patios de servicio. Es muy necesario ocultar las citadas medianeras para dignificar el claustro. Para conseguirlo, se fijan 4 plantas de altura y aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la altura de cornisa del nuevo edificio la altura de cornisa de la Iglesia de San Francisco. Este planteamiento ha sido aceptado en todos los informes, tanto municipales como de la Consejería de Cultura. De esta forma, el nuevo edificio tendría la misma altura que la edificación de reciente construcción situado en la esquina de la calle San Francisco y la travesía de nueva apertura que está bien integrada, estética y volumétricamente en el entorno del BIC.



Se establecen dos accesos al claustro: Paso de carruajes en el edificio a proteger en edificio calle Santa Eugenia y paso en planto baja en nuevo edificio en travesía de nueva creación.

manuel urtiaga de vivir gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

La parte de la medianera de la zona sur que no oculta la nueva edificación por estar en el testero del edificio protegido deberá resolverse con alguna solución mural que integre ambientalmente la misma.

Deberán respetarse y conservarse poniendo en valor todos los elementos indicados en los informes arqueológicos. *“Los edificios situados en el ala oriental que se mantienen en pie con bastantes patologías y signos evidentes de ruina en muchas partes no sólo de la cubierta.... desde esta Dirección Arqueológica sugerimos la conservación de gran parte de los muros este, norte y oeste (portadas de ladrillo) del edificio oriental, integrándose de esta manera en el proyecto de edificación y apertura de calle, tanto las dos portadas paralelas del sur de la edificación, como una de las ventanas y el muro de carga de la parte más cercana a la Sacristía.”*



Por tanto, se preservará en planta baja del edificio oriental, el tramo de muro norte y el inmediato tramo de fachada al este en el que se localiza un vano adintelado señalado como número 3 en el plano correspondiente, y dos tramos localizados junto

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

R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

2021 - 6355

REGISTRO GENERAL

23/02/2021 18:47

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

a las esquinas de la medianera sur en los que se localizan sendos vanos de ladrillo con sus dinteles decorados y jambas laterales (señalados como nº 1 y 2).

3.2 Objeto y justificación de la Ordenación propuesta:

Con este PERIM se conseguirá la recuperación del claustro del antiguo convento de los franciscanos observantes, señalando alineaciones y ordenando volúmenes, para obtener un espacio digno ocultando en todo lo posible en el entorno degradante actual.

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.

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. También debe apreciarse el interés público en cualquier iniciativa que actúe como dinamizadora de la precaria actividad económica actual.

Es claro en este caso, el concepto de interés público, porque esta modificación supone la recuperación y **puesta en valor del claustro del Convento de San Francisco el Nuevo de Franciscanos Observantes** dando viabilidad a la ejecución de nuevos equipamientos para la ciudad y potenciando un importante núcleo

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

26



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

arqueológico, dignificando una zona cada vez más deprimida. Todo ello supondría la creación de nuevas actividades económicas lo que impulsaría el emprendimiento.

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.

El **INTERÉS PÚBLICO** queda justificado al conseguirse los objetivos citados que pueden resumirse en:

- Recuperación de las trazas del antiguo claustro con su patio y deambulatorio.
- Conservación y propuesta de restauración del edificio de dos plantas existente con fachada a la calle Santa Eugenia nº 3
- Fijación de alineaciones y ordenación de volúmenes en torno al deambulatorio del claustro.
- Ocultar las medianeras impropias de hasta 6 plantas, con el fin de dignificar ambientalmente todo el claustro.
- Absorción dentro de la nueva edificación del centro de transformación que actualmente corta la travesía de nueva creación que unirá la calle San Francisco con la calle Santa Lucía.
- Definición volumétrica de las edificaciones para regular de forma inequívoca las condiciones que deben de cumplir los proyectos de ejecución de los futuros edificios.
- Adecuación del Planeamiento a la reciente Declaración de Conjunto Histórico de Talavera de la Reina.
- Mejora de la calidad ambiental y cultural del entorno.
- Nuevo equipamiento privado en el barrio.
- Creación de puestos de trabajo directos e indirectos y mejora de la economía local.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

27



R00676074205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

REGISTRO GENERAL

23/02/2021 18:47

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

3.3 Cuadros de características del Plan Especial:

	POM	PERIM
SUPERFICIE DE SUELO	1651,75 m2s	1651,75 m2s
APROVECHAMIENTO TIPO	1,50 uas/m2s	1,50 uas/m2s
APROVECHAMIENTO MÁXIMO ÁREA	2477,62 uas	2477,62 uas
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		
EDIFICIO A CONSERVAR	624,24 uas	624,24 uas
NUEVAS EDIFICACIONES	1853,38 uas	1853,38 uas
INCREMENTO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	Ninguno	Ninguno
OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	50%	Ajustado a las alineaciones del claustro a recuperar, ocupando lo mismo que edificaciones preexistentes
CALIFICACIÓN / USOS	Equip. Privado	Equip. Privado. Incluidos apartamentos turísticos y residencias de estudiantes

R00676d74205170bc2707e519702122ef



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

28

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

3.4 Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas:

Según se ha expuesto en esta memoria, se prevé la mejora de la calidad de vida de los habitantes del barrio gracias a la mejora ambiental que se obtendrá con la actuación.

La puesta en valor de los restos arqueológicos repercutirá sobre el Patrimonio Cultural de la ciudad dinamizando todo el ámbito.

Con esta propuesta se sientan las bases para posibilitar la futura urbanización y apertura de la vía programada (Nueva Travesía) que ha de enlazar las calle San Francisco y la calle Santa Lucía, permitiendo la conexión de dos partes de la ciudad, que si bien son cercanas, se perciben separadas e independientes.



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

29

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

4 PLANOS.

INFORMACIÓN

- 00_PLANO 19.14 CALIFICACIÓN POM
- 01_ÁREA DE ACTUACIÓN
- 02_FINCAS CATASTRALES AFECTADAS ÁMBITO
- 03_PROPIEDADES AFECTADAS ÁMBITO
- 04_EDIFICACIONES EXISTENTES ÁMBITO

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO

- 05_CALIFICACIÓN ÁMBITO POM [Vigente-Propuesta]
- 06_PLANO 19.14 CALIFICACIÓN POM MODIFICADO

ORDENACIÓN

- 07_ORDENACIÓN. Alineaciones, solares resultantes y ordenanzas.
- 08_ORDENACIÓN. Imagen. Planta Cubierta
- 09_ORDENACIÓN. Imagen. Planta Baja
- 10_ORDENACIÓN. Secciones
- 11_ORDENACIÓN. Área de movimiento. Cotas
- 12_ORDENACIÓN. Superposición OD con plano arqueológico



R00676074205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

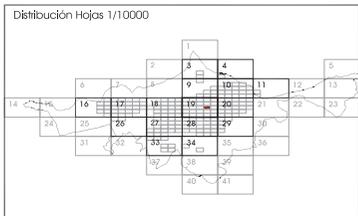
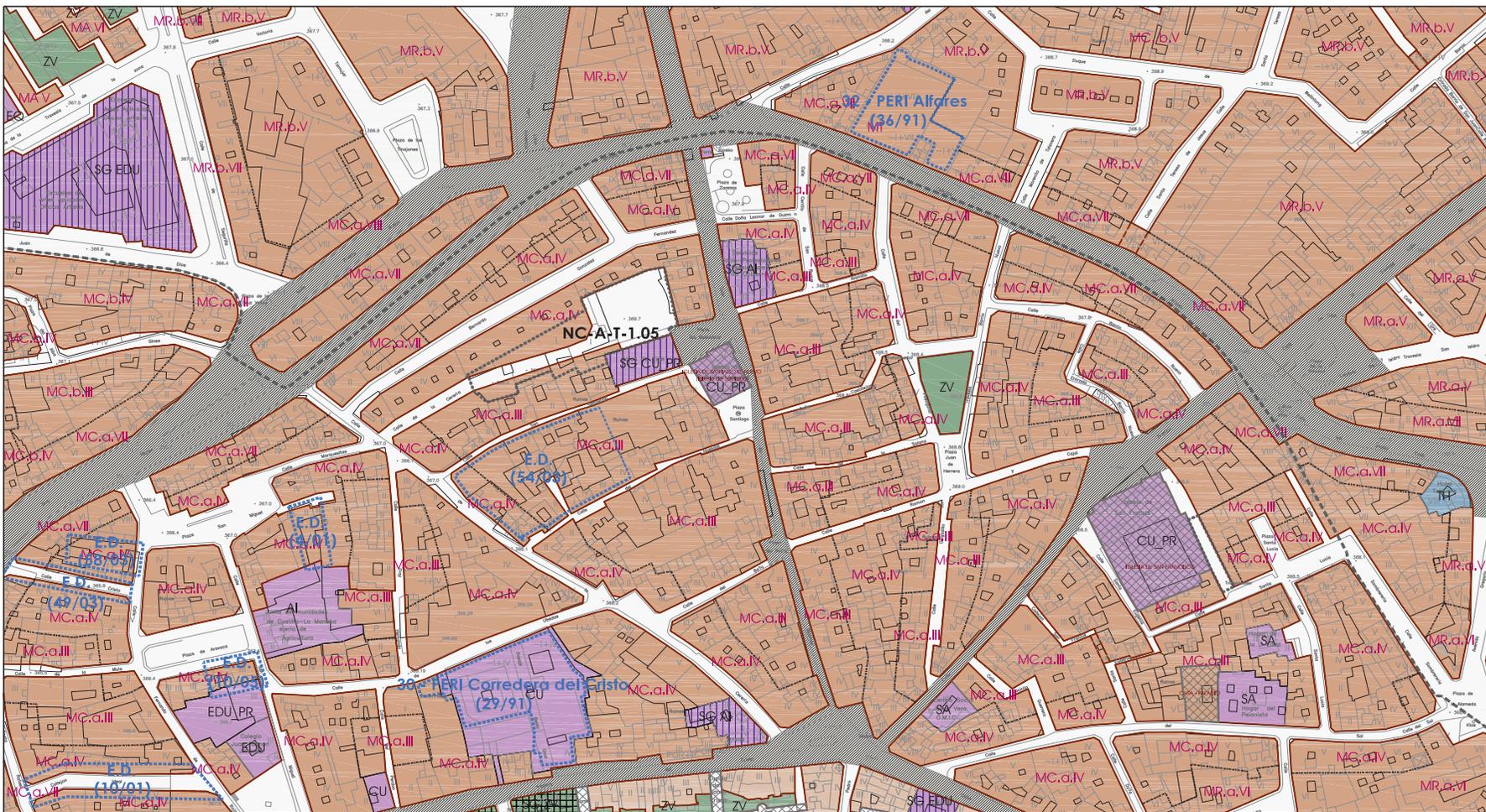
urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

30



DOCUMENTO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



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 ordenanza de uso
1.2.A ámbito de ordenación
32. PERT Alfares (36/91) ámbito de planeamiento incorporado
Límites de expediente denominación / figura planeamiento número de orden PI

NC-A-T-02 planeamiento asumpo
NC-R-G-03 planeamiento remiño
UB-A-T-02 planeamiento asumpo
UB-R-G-03 planeamiento remiño
nº de orden
entidad local interior
planeamiento urbanizable
no consolidado

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR de reserva RRP 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.O.M.) ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO LÍMITE TERMINO MUNICIPAL LÍMITE URBANO

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL (O.D.)
VIVIENDA COLECTIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR VIVIENDA UNIFAMILIAR
INDUSTRIAL (O.D.) TERCIARIO (O.D.) TERCIARIO HOTELERO TERCIARIO COMERCIAL
DOTACIONAL (O.D.)

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.C.)
EDU EDUCATIVO AI ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
DE DEPORTIVO SE SERVICIOS URBANOS
CULTURAL SEE SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS
SA SANITARIO-ASISTENCIAL PR EQUIP. PRIVADO

ESPACIOS LIBRES
ZONAS VERDES PARQUES
SERVICIOS URBANOS
EQUIP. PRIVADO

COMUNICACIONES EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES
ZONAS VERDES

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

RESIDENCIAL INDUSTRIAL / TERCIARIO DOTACIONAL

VIGENTE [PLANO 00]

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN
Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

e: 1/20000 0 20 40 75 m

Dirección Técnica: José Mº Ezquiaga, Doctor Arquitecto.

19-14



QR AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

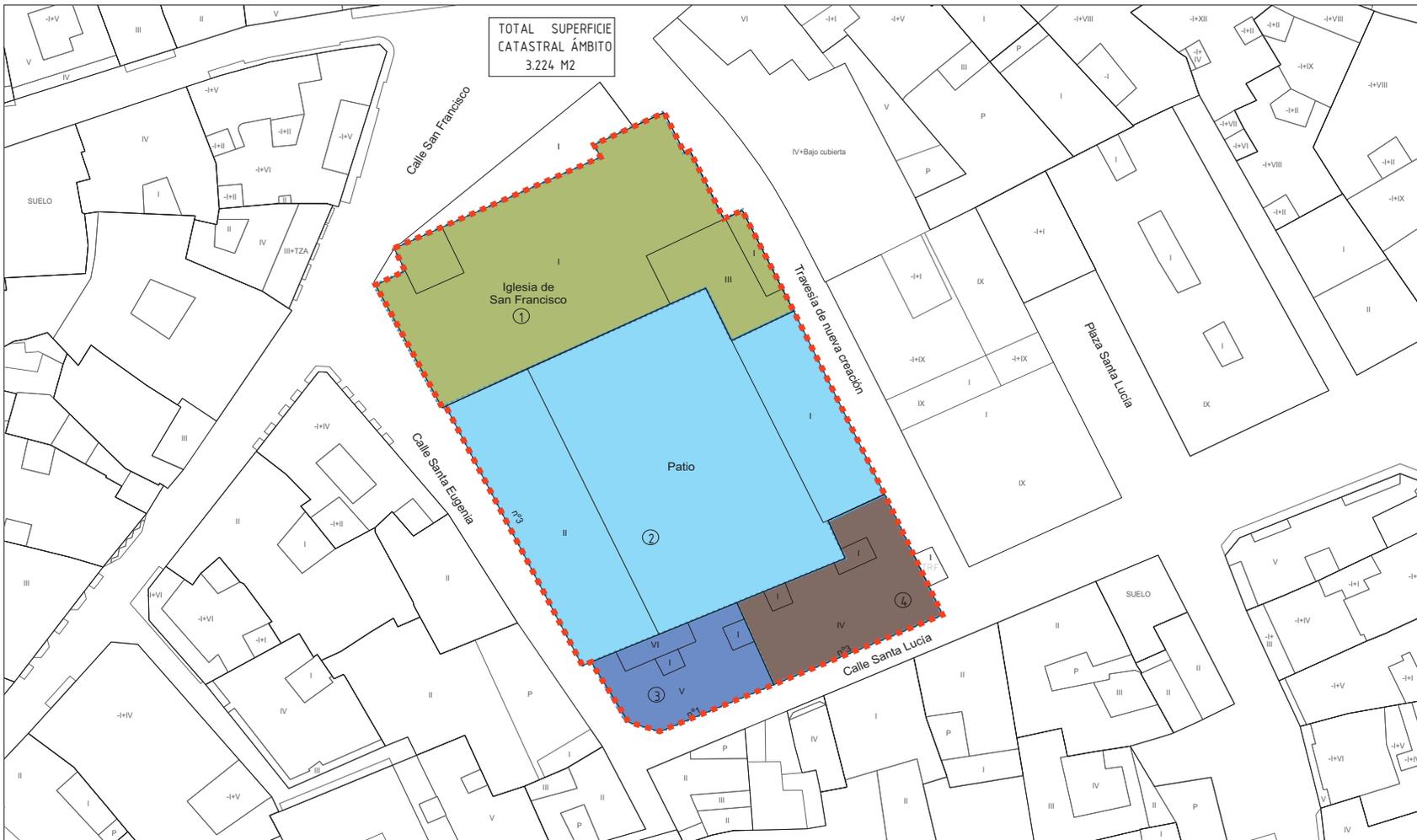


<ul style="list-style-type: none"> • contenido área de actuación 1/500 • escala 	<p>01</p>
<ul style="list-style-type: none"> • arquitecto manuel urtiaga de vivar gurumeta www.urtiagagurumeta.com 	
<ul style="list-style-type: none"> • promotor IMANO OBRAS S.L. 	
<ul style="list-style-type: none"> • ubicación área de equipamiento enmado calle santa eugenia, 3 - talavera de la reina febrero 2021 1398 2021 • fecha • expediente 	

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



CONFIRMACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



<p>3953025UK4235S0001UT</p> <p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>Referencia catastral: 500302500000001UT</p> <p>1</p> <p>SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL 1023 M2</p>	<p>3953024UK4235S0001ZT</p> <p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>Referencia catastral: 500302400000001ZT</p> <p>2</p> <p>SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL 1658 M2</p>	<p>3953023UK4235S0001ST</p> <p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>Referencia catastral: 500302300000001ST</p> <p>3</p> <p>SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL 231 M2</p>	<p>3953022UK4235S0001ET</p> <p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>Referencia catastral: 500302200000001ET</p> <p>4</p> <p>SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL 312 M2</p>
---	---	--	--

02

fincas catastrales afectadas 1/500 escala

arquitectomanuel urtiaga de vivar gurumeta www.urtiagagurumeta.com

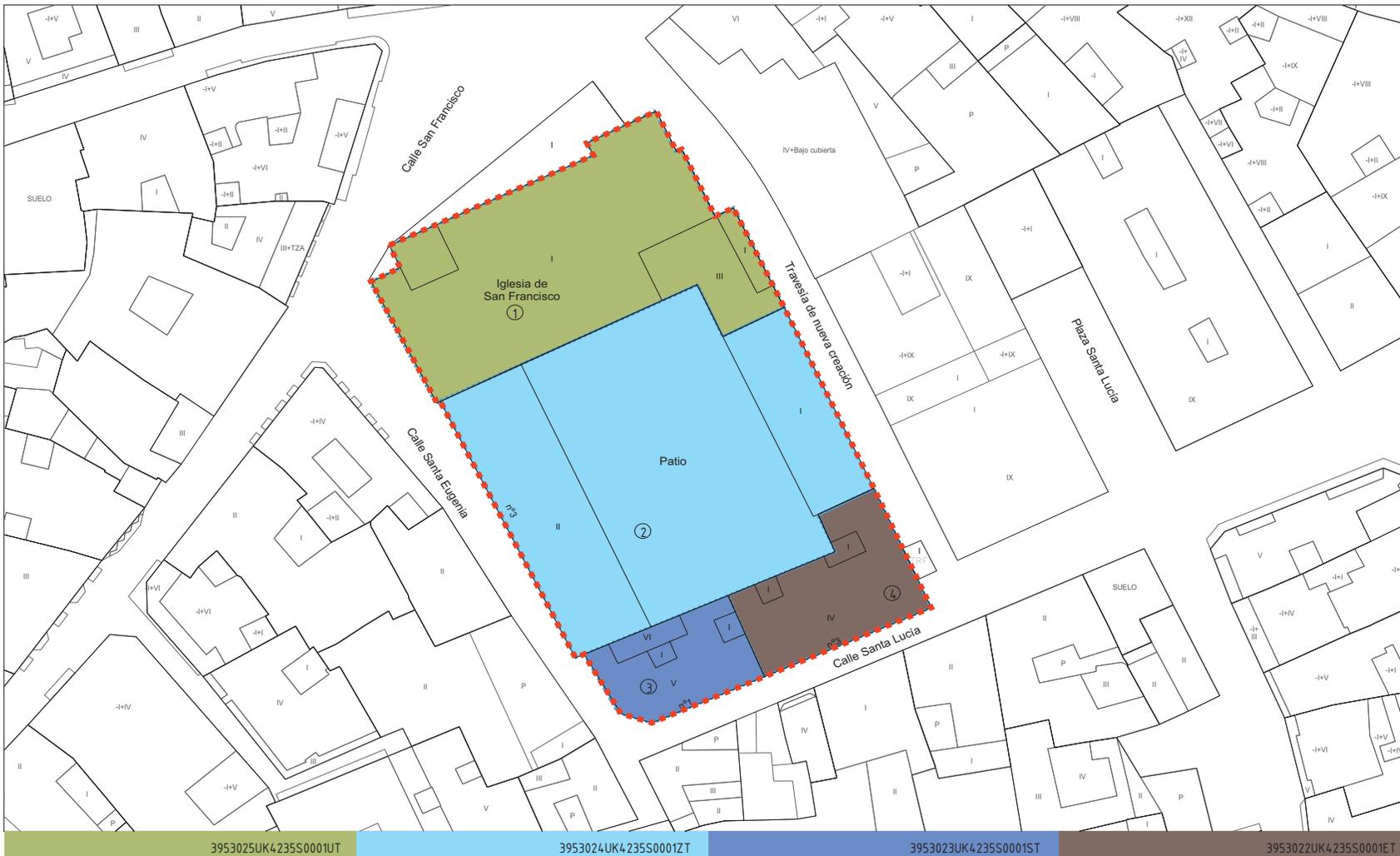
promotorIMANO OBRAS S.L.

ubicaciónárea de equipamiento inmaduro calle santa eugenia, 3 talavera de la reina febrero 2021 1398 2021 expediente

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



CONTENUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



- | | | | |
|---|---|---|---|
| 3953025UK4235S0001UT | 3953024UK4235S0001ZT | 3953023UK4235S0001ST | 3953022UK4235S0001ET |
| <p>1 PROPIEDAD: ARZOBISPADO DE TOLEDO
 SUPERFICIE:
 1.023 M2S</p>  | <p>2 PROPIEDAD: IMANO OBRAS S.L.
 SUPERFICIE:
 1.658 M2S</p>  | <p>3 PROPIEDAD: PROPIETARIOS VIV C STA LUCÍA Nº 1
 SUPERFICIE:
 231 M2S</p>  | <p>4 PROPIEDAD: PROPIETARIOS VIV C STA LUCÍA Nº 3
 SUPERFICIE:
 312 M2S</p>  |

● contenido: propiedades afectadas 1/500
 ● escala: 03
 ● arquitecto: manuel urtiaga de vivar gurumeta www.urtiagagurumeta.com
 ● promotor: **IMANO OBRAS S.L.**
 ● ubicación: área de equipamiento mixado, calle santa eugenia, 3, talavera de la reina, febrero 2021, 1398, 2021
 ● fecha: expediente

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



OPORTUNIDAD que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



04

edicaciones afectadas
1/500
escala

arquitecto
manuel urtiaga de vivar gurumeta
www.urtaggurumeta.com

promotor
IMANO OBRAS S.L.

ubicación
área de equipamiento ornado
calle santa eugenia, 3 Talavera de la Reina
febrero 2021
1398-2021

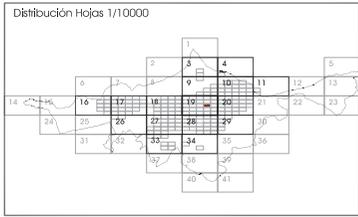
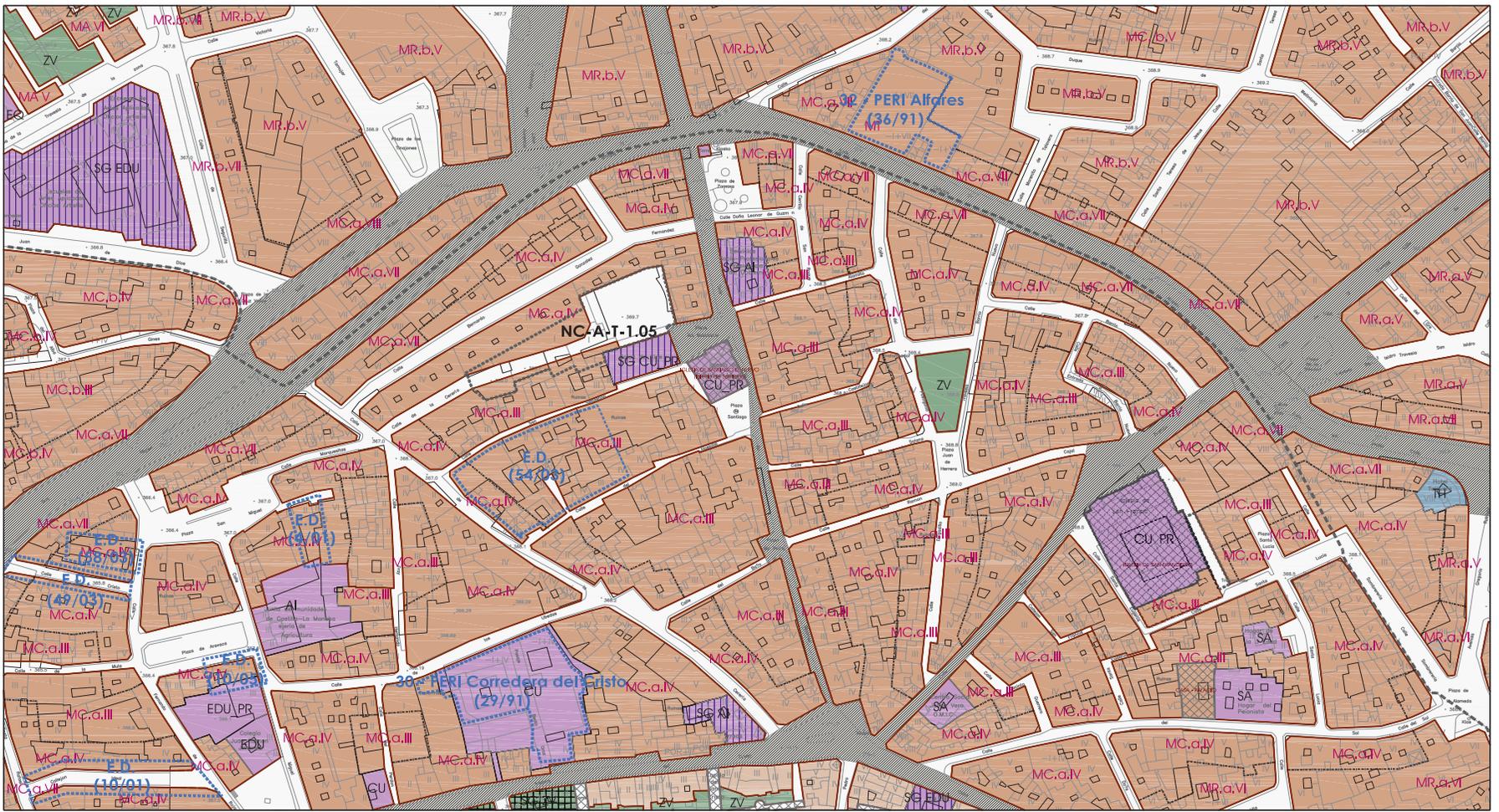
contenido
edicaciones afectadas
1/500
escala

expediente

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



DOCUMENTO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



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 ordenanza de uso
1.2.A ámbito de ordenación
32. PERT Alfares (36/91) ámbito de planeamiento incorporado

--- Límites de expediente
--- denominación / figura planeamiento
--- número de orden PI

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR de reserva RPR NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

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.O.M.)

--- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
--- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
--- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
--- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
--- LÍMITE URBANO

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL (O.D.)
VIVIENDA COLECTIVA
INDUSTRIAL (O.D.)
DOTACIONAL (O.D.)

VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR
TERCIARIO (O.D.)
HOTELERO

EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.C.)
EDU EDUCATIVO
DE DEPORTIVO
CULTURAL
SA SANITARIO-ASISTENCIAL

ESPACIOS LIBRES
ZONAS VERDES
PÁRKING
SERVICIOS URBANOS
SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMENTOS
EQUIP. PRIVADO

COMUNICACIONES
EQUIPAMENTOS

USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
RESIDENCIAL
INDUSTRIAL / TERCIARIO
DOTACIONAL

PROPUESTA [PLANO 06]

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN
Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

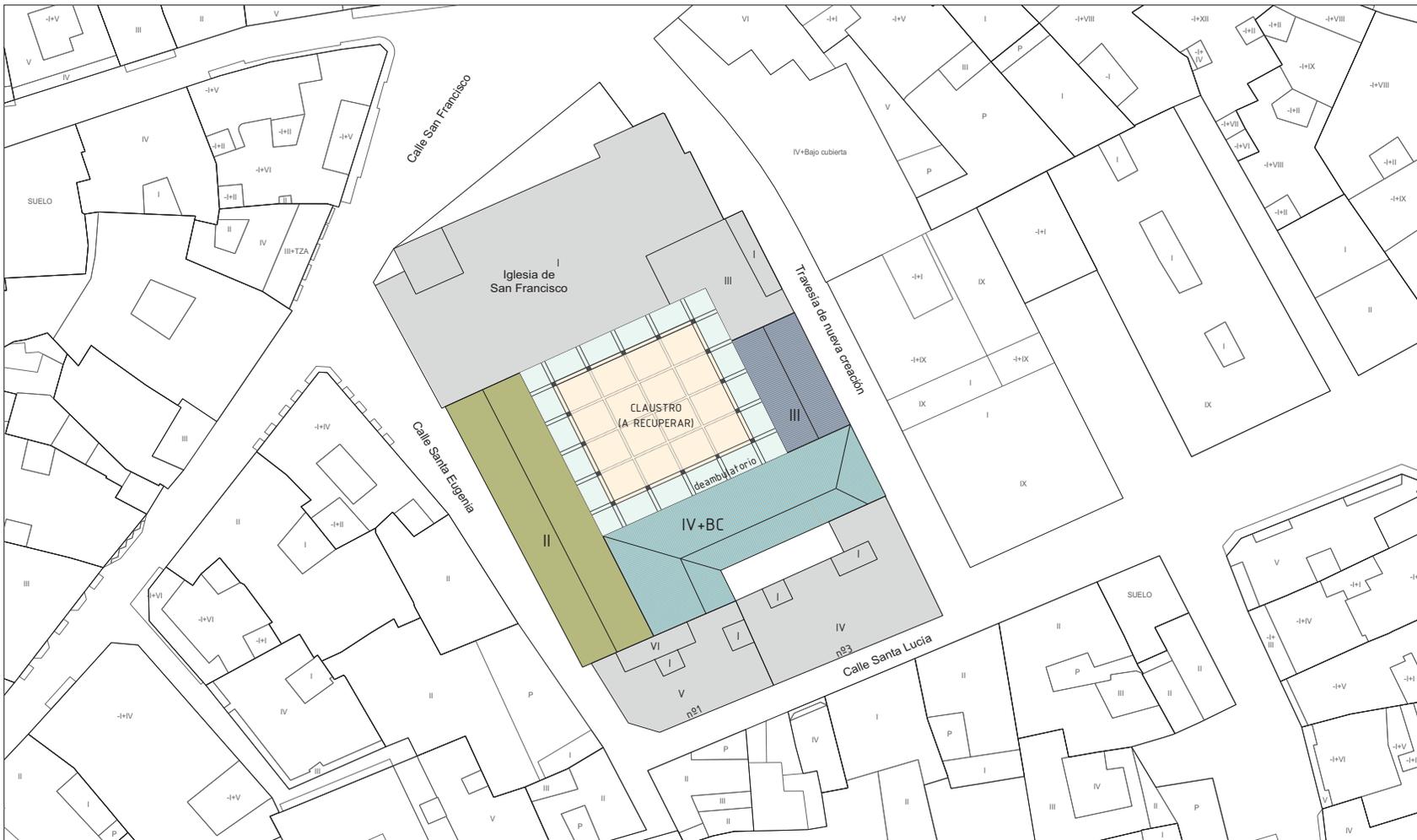
e: 1/20000 0 20 40 75 m

Dirección Técnica: José Mº Ezquibaga, Doctor Arquitecto.

19-14



OPORTUNIDAD AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



ÁREA DE MOVIMIENTO DEFINIDA POR ALINEACIONES INTERIORES AJUSTADAS AL DEAMBULATORIO DEL CLAUSTRO

EDIFICACIÓN EXISTENTE CALLE SANTA EUGENIA Nº 3 REHABILITACIÓN	EDIFICACIÓN EN INTERIOR CLAUSTRO RECUPERADO OBRA NUEVA CON CONSERVACIÓN	EDIFICACIÓN EN TRAVESÍA NUEVA CREACIÓN OBRA NUEVA CON CONSERVACIÓN
2 PLANTAS OCUPACIÓN 390,15 M2 EDIFICABILIDAD 780,30 M2 Coef. Corrector "cargas singulares" 0,80 APROVECHAMIENTO 780,30x0,80 = 624,24 uas	4 PLANTAS + BAJO CUBIERTA ÁREA MOVIMIENTO DEFINIDA EN PLANO EDIFICABILIDAD 1.853,38 M2 APROVECHAMIENTO 1.853,38x1 = 1.853,38 uas Se conservarán las estructuras y elementos indicados en informe arqueológico	3 PLANTAS

● contenido
 Alineaciones y ordenanzas
 1/500
 ● escala
 07

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

● promotor
 IMANO OBRAS S.L.

● ubicación
 Área de equipamiento mixado
 calle santa eugenia, 3 Talavera de la reina
 febrero 2021
 1398 2021

● fecha
 ● expediente



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc/?entidad=45165>



● ubicación
 Área de equipamiento privado
 calle santa eugenia, 3 Talavera de la reina
 febrero 2021

● promotor
IMANO OBRAS S.L.

● contenido
 imagen. Planta cubiertas
 1/300

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

● fecha
 1988, 2021
 ● expediente

09

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



10

contenido
imagen, secciones
1/300
escala



manuel urtiaga de vivar gurumeta
www.urtiagagurumeta.com

arquitecto

IMANO OBRAS S.L.

promotor

ubicación
área de equipamiento privado
calle santa eugenia, 3 Talavera de la Reina
febrero 2021 1398_2021
fecha expediente

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



CONFIRMACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



<ul style="list-style-type: none"> • contenido Área de movimiento. Lotas 1/300 • escala 	<p>manuel urtiaga de vivar gurumeta www.urtiagagurumeta.com</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arquitecto 	<p>IMANO OBRAS S.L.</p> <ul style="list-style-type: none"> • promotor 	<ul style="list-style-type: none"> • ubicación Área de equipamiento privado calle Santa Eugenia, 3 Talavera de la reina febrero 2021 • fecha 	<ul style="list-style-type: none"> • expediente 1398_2021
---	---	--	---	--	---

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco



● contenido
 superposición 0D y parqueológico
 1/300
 ● escala
 12

● arquitecto
 manuel urtiaga de vivar gurumeta
 www.urtaggurumeta.com

● promotor
IMANO OBRAS S.L.

● ubicación
 área de equipamiento ornado
 calle santa eugenia, 3 Talavera de la reina
 febrero 2021 1398 2021
 ● fecha
 ● expediente

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

5 NORMAS URBANÍSTICAS.

5.1 Normas Urbanísticas de carácter General:

En la parcela de la calle Santa Eugenia nº 3, con una superficie de suelo de 1.651,75 m²s, se aplicarán todas las normas establecidas en el Plan de Ordenación Municipal y las determinaciones del Plan Especial de Protección y Recuperación de la Villa de Talavera de la Reina.

De forma particular sobre este ámbito cabe señalar que las alineaciones, fondos edificables y número de plantas son las indicadas en los correspondientes planos de ordenación. En cuanto a la altura de cornisa, en ningún caso sobrepasarán la altura de cornisa de la Iglesia de San Francisco.

La nueva edificación del lado este, adosada al cuerpo de Sacristía de la Iglesia, tendrá la misma altura (3 plantas) y mantendrá la misma línea de cornisa que esta.

En cuanto a los usos permitidos, se estará sujeto a la matriz del uso equipamiento que establece el POM, dando por incluidos los apartamentos turísticos y las residencias de estudiantes.

La edificabilidad máxima será de 1.853,38 m²c para las nuevas edificaciones planteadas:

Edificio zona este	3 plantas	353,38 m ² c
Edificio zona sur	4 plantas + bc	<u>1.500,00 m²c</u>
		1.853,38 m ² c

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

31

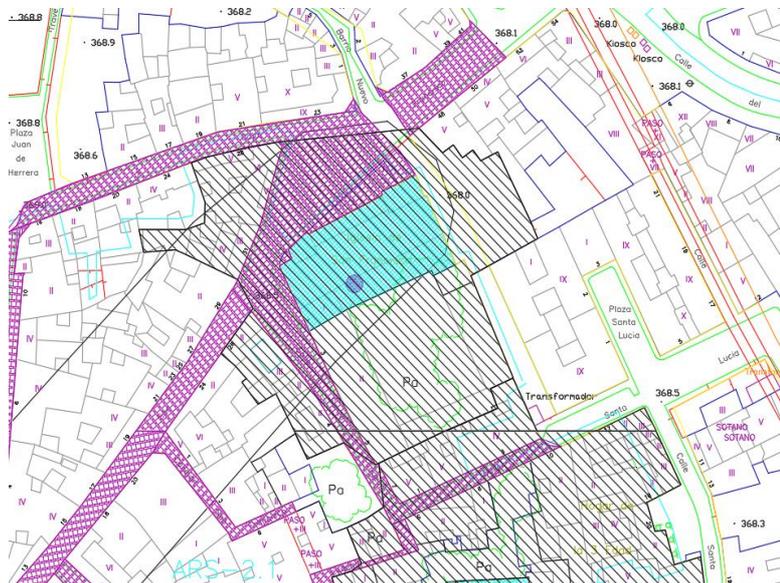


R00676f74205170bc2707e519702122ef

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

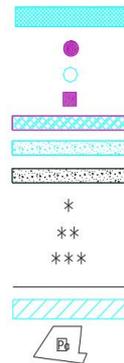
6 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

El ámbito se encuentra incluido en "protección de entorno de BIC" según el Plan Especial de la Villa de Talavera (PEVT) y que el POM asume; por encontrarse en el entorno de la Iglesia de San Francisco [BIC R I 51 0006827 FP 21-04-1993 Iglesia Parroquial de San Francisco]



2. PATRIMONIO

- BIEN DE INTERES CULTURAL (B. I. C.)
- DECLARADO
- INCIDADO
- DECLARACION DE CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO
- ESPACIOS 1 Y 2 RECINTO. PLAN DE COLOR Y ACABADOS
- HUERTAS Y JARDINES
- RECUPERACION DE LAS MURALLAS
- ACCIONES URGENTES DE CONSOLIDACION
- PREVISIONES DE INVESTIGACION ARQUEOLOGICA
- PARQUE ARQUEOLOGICO DE LA ALCAZABA + USO PUBLICO
- OPERACION PILOTO DE REHABILITACION INTEGRADA
- PROTECCION DE ENTORNOS
- ACTUACIONES EN CASAS PATIO



manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

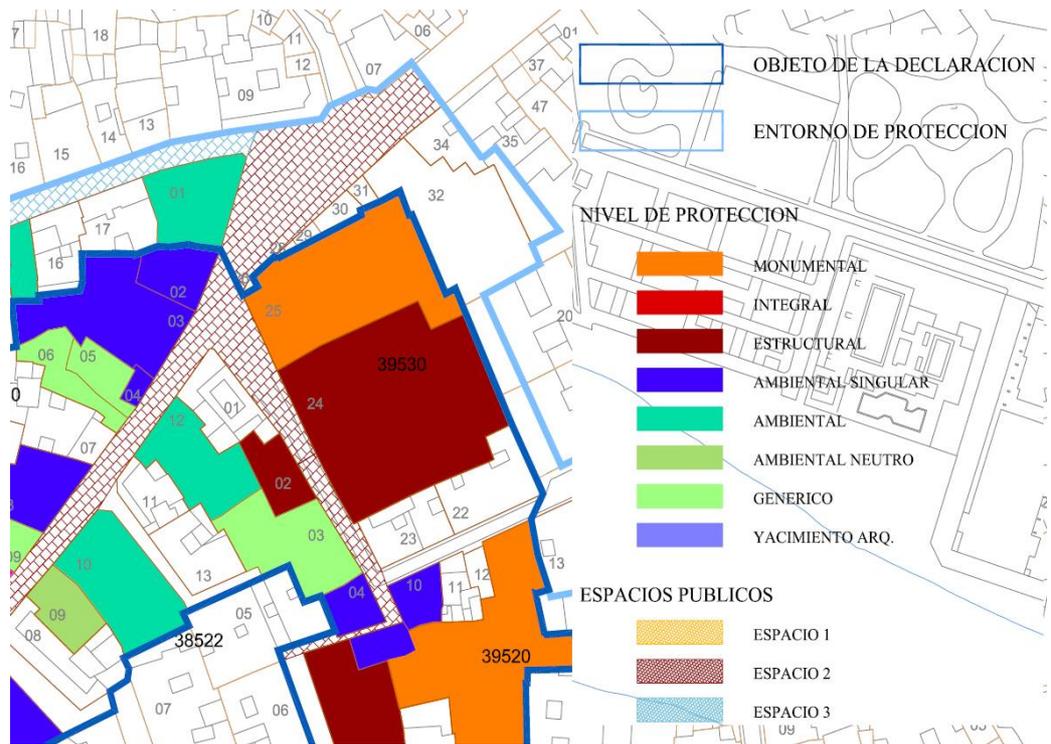


R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
 la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
 [Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

Talavera de la Reina fue declarada Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico el 19 de febrero de 2019; en el Inventario de la Declaración se recoge el Convento de San Francisco como de interés patrimonial protegido con nivel y grado E.



Se adjunta ficha del inventario:



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

CONVENTO DE SAN FRANCISCO**NUM FICHA: 37 (E1) MANZANA 39530 PARCELA 24****Nombre: Convento de San Francisco****Localización: Calle Santa Eugenia, 3, 5****Cronología: XVI-XIX****Código: CP / EP****NIVEL Y GRADO: E****Descripción histórico-artística:**

CONVENTO DE SAN FRANCISCO

ANTECEDENTES



DS PEVT 1998

En Catálogo PEVT: Edificio de dos plantas de revoco de color ocre imitando piedra con portada adintelada con reformas sobre el claustro y dependencias de S.Fco. Los huecos inferiores a excepción de la portada bajo arcos rebajados. Portada principal y de cochera de madera con clavos. Recercados y división de plantas de tono ocre más claro. Balcones volados en planta superior con barandilla de forja. Especificaciones: Rehabilitación general de todo el edificio recuperando organización y acabados originales. Por su vinculación a S. Fco. requiere una investigación profunda de sus trazas. Eliminación de humedades ascendentes. Reparación del revoco previa investigación del acabado primitivo.

ACTUALIZACIÓN DE REFERENCIAS (Ver ficha de la Iglesia de san Francisco)

SU Ayto. TR 2009: El Convento de San Francisco el Grande, de Franciscanos Observantes es una fundación de finales del siglo XV (1.498), principios del XVI, del Fr. Hernando de Talavera, edificada junto a la antigua parroquia de Santa Eugenia. A mediados del XIX, tras la desamortización y exclaustro de los monjes se vendieron los edificios, corrales y demás propiedades anejas a particulares. Las especiales características de la edificación actual (disposición de los inmuebles, dimensiones del patio, situación con respecto de la iglesia, etc.) permiten pensar en la posibilidad de que determinados cuerpos y elementos se corresponden con los originales del convento (dependencias, claustro, etc.) En todo caso debe ser objeto de investigación puesto que se ha podido acceder al interior. El inmueble, de dos plantas en la zona ligada a c/ Santa Eugenia y de uno o dos en el resto, presenta una fachada regular con huecos dispuestos conforme a ejes verticales, con balcones en planta primera y ventanas en la baja. Algunos tramos son más ciegos, si bien los revocos reproducen falsos huecos para regularizar el trazado. También presentan un despiece imitando sillería. Existen dos accesos, uno principal adintelado con portón claveteado de dos hojas y paso de hombre en una de ellas. El otro de carruajes es de gran dimensión con arco rebajado y portón claveteado más sencillo. Cerrajería de forja en balcones y ventanas más pequeñas, de fundición en el resto.

Patología: La edificación original, convento, soportó tras la desamortización diferentes usos, no siempre acordes con sus características, por lo que las transformaciones y deterioro fueron importantes. En la actualidad el aspecto exterior denota un estado aceptable de conservación aunque presenta diferencias según zona, más deficiente en las más alejadas de fachada a c/ Santa Eugenia.

Excmo Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Santiago Rodríguez-Gimeno



CONVENTO DE SAN FRANCISCO

En 2008 se consideró en tramite un expediente de ruina Nº EXPTE: 26/08 RU,

El edificio (que ha cambiado de propietario recientemente, 2017), ha podido ser visitado nuevamente, con ocasión de la redacción del presente documento, pudiendo comprobarse la persistencia de múltiples contenidos del edificio conventual que fue, y ello a pesar de las transformaciones ejercidas por los insensibles cambios de uso desde las desamortizaciones. Así son manifiestas las presencias coherentes de: los cuerpos de edificación y su disposición, el patio las celdas, las cuadras y edificios auxiliares las comunicaciones con el contiguo edificio de la Iglesia de San Francisco (hoy todavía en culto), la estructura de estancias de planta baja en el frente a la calle Santa Eugenia, las dependencias de servicio en el frente opuesto (cruzando un patio de grandes dimensiones que permanece muy encachado), los materiales: forjados de madera con cierre de baldosa cerámica o tabla, la carpintería por elementos, los solados de ladrillo de tejar (de conocidas dimensiones y texturas), en estancias a la vista y en otras bajo los solados XIX de baldosa hidráulica en alfombra etc., la propia constitución de las fábricas de sustancial espesor con huecos abocinados ejecutados con ladrillo aplantillado, incluso algunas de las cerrajerías de forja. Aún contando con que se trata de un austero edificio franciscano, las posibilidades que abre su rehabilitación (fundamentada en investigación realizada con criterios derivados de una adecuada lectura histórico etnográfica y de arqueología de la arquitectura), son muy amplias y urgentes. Debe considerarse la ventaja de la apertura del pasaje al este, así como formulas que subsanen la incidencia de la medianera en el costado sur del patio, donde hoy todavía perduran edificaciones en diverso estado.

FOTOGRAFÍAS



SU Ayto TR 2009

SRG 2016 y 2017 y Bing 2016



Excmo Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Santiago Rodríguez-Gimeno

2021 - 6355
REGISTRO GENERAL
23/02/2021 18:47

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

CONVENTO DE SAN FRANCISCO

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

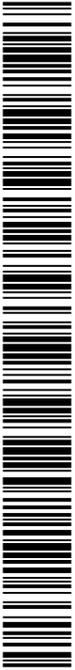
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



Excmo Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Santiago Rodríguez-Gimeno



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

CONVENTO DE SAN FRANCISCO

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



Excmo Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Santiago Rodríguez-Gimeno



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE 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 PERIM no consiste en una actuación de transformación urbanística, ya que únicamente concierne a la ordenación de volúmenes para adaptarse a las características y condiciones del entorno, sin que se produzca incremento de aprovechamiento alguno ni alteración en las alineaciones. Por lo tanto, no es necesario aportar informe de sostenibilidad económica.

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

34



R00676f74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

8 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:

8.1 PLANO 19.14 de CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable de los planos de ordenación del POM de Talavera de la Reina

[Se adjunta]

Talavera de la Reina, febrero de 2021.

IMANO OBRAS S.L.

Rpte. D. Jose Manuel González Perales

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

D. Manuel Urtiaga de Vivar Gurumeta
Arquitecto



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

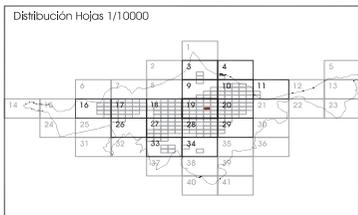
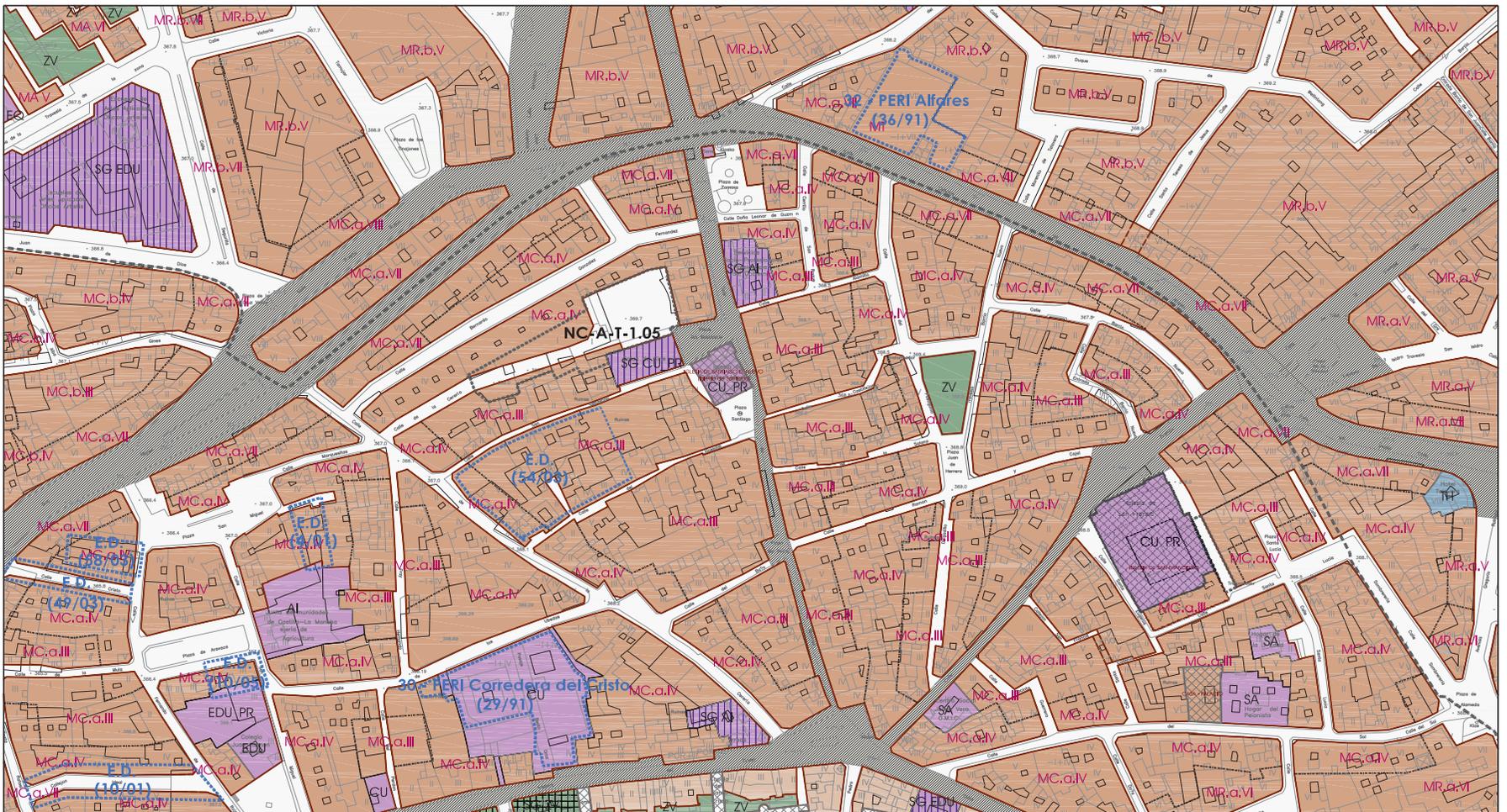
urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

35



DOCUMENTO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



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 ordenanza de uso
1.2.A ámbito de ordenación
32. PERT Alfares (36/91) ámbito de planeamiento incorporado
Límites de expediente denominación / figura planeamiento número de orden PI

NC-A-T-02 planeamiento asumpo
NC-R-G-03 planeamiento remiño
UB-A-T-02 planeamiento asumpo
UB-R-G-03 planeamiento remiño
nº de orden
entidad local menor
planeamiento urbanizable
ano consolidado

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR de reserva RPR NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN VIAS 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.O.M.) ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ÁMBITOS DE ORDENACION ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO LÍMITE TERMINO MUNICIPAL LÍMITE URBANO

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL (O.D.)
VIVIENDA COLECTIVA
INDUSTRIAL (O.D.)
DOTACIONAL (O.D.)
EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.G.)
EDU EDUCATIVO DE DEPORTIVO CULTURAL SA SANITARIO-ASISTENCIAL
SISTEMAS GENERALES (S.G.)
RESIDENCIAL INDUSTRIAL / TERCIARIO

VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR
TERCIARIO (O.D.)
HOTELERO
TERCIARIO COMERCIAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR
TERCIARIO COMERCIAL
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES PARQUES
SERVICIOS URBANOS
SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMENTOS
EQUIP. PRIVADO
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES

USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
RESIDENCIAL INDUSTRIAL / TERCIARIO DOTACIONAL

PROPUESTA [PLANO 06]

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN
Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

e: 1/20000 0 20 40 75 m

Dirección Técnica: José Mº Ezquibaga, Doctor Arquitecto.

19-14

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

9 ANEXO



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

www.urtiagagurumeta.com

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR de MEJORA para
la recuperación del Claustro del Convento de San Francisco
[Área de equipamiento privado en c/ Santa Eugenia, 3 Talavera de la Reina]

ANEXO [1]

FICHAS CATASTRAL



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

manuel urtiaga de vivar gurumeta. arquitecto

urtiaga gurumeta arquitectos

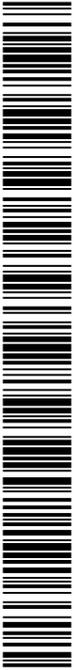
www.urtiagagurumeta.com

2021 - 6355

23/02/2021 18:47

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



R00676d74205170bc2707e519702122ef

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3963024UK423550001ZT

PARCELA

Superficie gráfica: 1.658 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL SANTA EUGENIA 3
 45600 TALAVERA DE LA REINA [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.066 m2
Año construcción: 1900

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	352
VIVIENDA	1/01/01	428
ALMACEN	1/00/01	222
ALMACEN	1/01/01	64

