



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
TALAVERA DE LA REINA
SERVICIO DE URBANISMO

2012

Plan Especial de Reforma Interior de mejora
**Área industrial en el recinto del antiguo
Mercado Nacional de Ganado**

Modificación del sistema de equipamientos generales



Incluye condiciones del informe de la
Comisión Regional de Ordenación del
Territorio y Urbanismo



ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.- PLANOS DE INFORMACION.

5.- NORMAS URBANISTICAS.

6.- CATALOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

7.- PLANOS DE ORDENACION.

8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

9.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

ANEXO 1: MEDIO URBANO

ANEXO 2: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



MEMORIA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
Área industrial en el recinto del antiguo Mercado Nacional de Ganados
Modificación del sistema de equipamientos generales
Talavera de la Reina, Toledo.

1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.

1.1. Antecedentes

Objeto.

El fin de este Plan Especial de Reforma Interior es modificar el uso urbanístico de una parcela dotacional previamente desafectada, destinándola a industria, así como, en consecuencia, completar las determinaciones de la ordenación estructural y detallada que permitan el nuevo uso.

Promotor.

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

Planeamiento general.

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

Normativa de aplicación.

El Plan Especial de Reforma Interior debe ajustarse a lo establecido en los artículos del Texto Refundido de la LOTAU: 29; 30; 31; 38; 39; 45; 129; así como al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU : 18; 19; 20; 21; 32; 33; 85 a 96; 120; 121.

Y en cuanto a la tramitación, está contenida en los artículos 141 y concordantes.

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



1.2 Resumen de la actuación.

Finalidad: Innovación del planeamiento que modifica elementos de la ordenación estructural y detallada.

Instrumento: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

Condiciones actuales del área: Suelo urbano consolidado
Sistema general de equipamientos públicos

Innovaciones en la OE: Cambiar el uso de un área que actualmente pertenece al sistema de equipamientos generales, destinándolo a usos industriales. Modificación de ZOU. Fijación de intensidad.

Innovaciones en la OD: Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas. Trazado viario. Delimitación de las dotaciones públicos locales. Esquema y trazado de las redes de servicios urbanos. Régimen de fuera de ordenación. Delimitación de área de reparto y fijación de aprovechamiento tipo.

Cumplimiento de condiciones para la innovación: (art 120.1 RPLOTAU)
Se cumple en sí mismo al mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones públicas con el cumplimiento de los estándares dotacionales.

Parámetros urbanísticos

Superficie de la actuación: 124.375,50 m² (topográfico en elaboración)

Edificabilidad en parcela: 0,65 m²/m²

Superficie edificable: 64.303,98 m²

Tipología: Edificación aislada

Cumplimiento de estándares:

Art. 21.4 B) RPLOTAU

Superficie mínima zonas verdes: 12.437,55 m² (10,00 %)

Superficie mínima dotaciones locales: 18.656,32 (15,00%)

Art. 21.5 RPLOTAU

1 plaza aparcamiento/400 m²: 161 plazas

Ejecución de la urbanización: Obra pública ordinaria (art. 124.1 b RELOTAU)

1.3 Procedencia de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior

1.- A través del presente instrumento de planeamiento se pretende acomodar la ordenación estructural y detallada contenida en el POM a una nueva circunstancia sobrevenida y, desde luego, urbanísticamente relevante, cual es el la deslocalización del actual Mercado Nacional de Ganados y la consiguiente desvinculación de los terrenos en que se ubica respecto de aquél uso demanial en su día establecido.

De entrada, debe significarse que el Mercado Nacional de Ganado es una dotación pública anterior a la propia existencia del planeamiento general en Talavera de la Reina. Fue construida durante la vigencia de las antiguas NN.SS. de planeamiento y, desde entonces, los sucesivos instrumentos de planeamiento se han limitado a reflejar en la ordenación su existencia como sistema general, equipamiento urbano. De este modo, es importante precisar que no se trata de un equipamiento creado por el planeamiento y al que, posteriormente, se le ha dotado de



contenido. Muy al contrario, el Mercado Nacional de Ganado existía con anterioridad a la génesis del planeamiento general, de forma autárquica a éste, de manera que la ordenación urbanística ha venido a acoger de una forma meramente descriptiva una realidad preconcebida.

La entrada en funcionamiento del Mercado Nacional de Ganado data de 1.994. Desde entonces, diferentes circunstancias han motivado que lo que entonces tuvo vocación de ser un referente nacional para las transacciones ganaderas haya caído en franco desuso. Las epizootias padecidas por las cabañas pecuarias en las dos últimas décadas aparejadas a un cada vez más estricto control sanitario, la evitación de costes de transporte en un marco de precios muy inestable y competitivo, así como la implantación de tecnologías que facilitan el intercambio, son, entre otros particulares que han conducido a que la utilización del Mercado Nacional de Ganado conforme a la finalidad para la que fue construido sea meramente testimonial. Valga como referencia la comparación entre la concurrencia de cabezas de vacuno en 1.998 (94.278) y en 2.011 (3.450).

Esta situación, lejos de ser inane para las arcas municipales supone un serio y constante quebranto para las mismas, en la medida en que el Ayuntamiento se ve obligado a conservar y mantener abiertas unas instalaciones que no generan rédito social o de otra naturaleza cuando, bajo otra orientación, bien podrían servir a otros usos que permitiesen obtener un mayor y mejor provecho no sólo municipal sino, por qué no decirlo, social, atendiendo a la función de esta naturaleza que ha de cumplir el derecho de propiedad, tal y como la Constitución Española preceptúa.

2.- Pues bien, partiendo de lo que no es sino una incontestable realidad, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en el ámbito de una materia que es de su exclusiva competencia, ha decidido desafectar el Mercado Nacional de Ganado, de manera que abandona su carácter demanial para pasar a ser bien patrimonial. Esta desafectación o desafección consiste en desproveer al bien de la naturaleza demanial, por cambio igualmente de destino o uso público o comunal. Este proceso ha sido llevado a cabo siguiendo lo dispuesto en los arts. 81.1 Ley de Bases de Régimen Local, 8.1 del Reglamento Bienes Entidades Locales y demás preceptos concordantes.

El art. 81.1 de la LBRL preceptúa que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acredite su oportunidad y legalidad. El proceso está regulado por el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

El art. 8 de este Reglamento reproduce en su punto 1.º el art. 81.1 de la LBRL, señalando en sus puntos 2 y 3 el procedimiento a seguir:

a.- El expediente deberá ser resuelto, previa información pública durante un mes, por la Corporación del Ayuntamiento de Talavera, mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma. Mayoría exigida por el art. 47.2.n) de la LBRL, según redacción dada por la ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

b.- En cualquier caso, la incorporación al patrimonio de la Entidad local de los bienes desafectados no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el órgano competente de la Corporación de los bienes que se trate, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público

Y es así que, operada la desafección, nos hallamos frente a una situación sobrevenida e imprevista en el POM, por lo que, en buena lógica y siguiendo una recta praxis urbanística, procede la adecuación del planeamiento a la realidad, de la misma forma que así ocurrió en su día con el acogimiento de aquél equipamiento público por parte de la ordenación general.

No parece lógico que, devaluado el Mercado Nacional de Ganado a bien patrimonial, mantenga la consideración de sistema general, equipamiento, servicios urbanos, por cuanto ello entra en



contradicción con la propia naturaleza de los sistemas generales. Bastará con acudir al apartado 11 de la disposición preliminar del DL 1/2010, LOTAU, para advertir que, perdida la vocación de bien de uso y dominio público (que por tal ha de tenerse la expresión "dominio público contenida en la Ley) por mor de la voluntad municipal operada sin sujeción y con ajeneidad absoluta al planeamiento, evidentemente ha de producirse la acomodación del POM a esta nueva situación.

3.- Llegados a este punto, no está de más recordar que 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).

Por tanto, 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, mientras no se pruebe lo contrario, 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).

La otra premisa de partida para construir el silogismo que ha de concluir, necesariamente, en la adecuación a Derecho de la figura de planeamiento elegida, es que los planes especiales de reforma interior complementan la ordenación detallada y, en su caso la estructural 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).

Así las cosas, el art. 140 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha dispone que nuevos 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. Y entre estas finalidades se encuentran las previstas en el art. 85, por remisión de lo dispuesto en el art. 77.2.

Avanzamos un paso más y el art. 85.1.a) señala que los planes especiales de reforma interior tienen como finalidad modernizar el destino urbanístico de los espacios urbanos. Este objeto, concretado en el perfecto ensamblaje entre la realidad y la ordenación urbanística, de suyo justifica autónomamente el recurso a esta figura de planeamiento instrumental, puesto que es precisamente la modernización o actualización del destino urbanístico de un equipamiento caído en desuso (y por tanto devaluado) el propósito perseguido.

Por su parte, el art. 86 sienta que los planes especiales de reforma interior de mejora (PERIM) acomodan la Ordenación Detallada (OD) y, en su caso, Estructural (OE), 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.

Es obligada la llamada de atención sobre los siguientes particulares:

a.- Que la acomodación es predicada de la ordenación contenida en el planeamiento general, pudiendo afectar tanto a la ordenación estructural como a la detallada o pormenorizada, de forma que el planificador está dotado de amplias facultades para actuar sobre el contenido del vigente POM, si bien, y como puede con facilidad apreciarse con la lectura de este documento, verdaderamente su contenido no va más allá de modificar el uso y del ofrecimiento de una ordenanza edificatoria ya contenida en el propio POM, con la correspondiente provisión de espacios libres y dotaciones públicas. No es dudoso, por tanto, el alcance muy limitado de la innovación operada. Limitación que no es sólo por su contenido, contemplado en términos absolutos, sino por su alcance, en términos relativos, una vez que se pone en relación con el resto del medio urbano del Municipio. Sin que pueda tacharse de insustancial, sí que ha de calificarse como ligera y confinada.

b.- Que esa acomodación requiere, como presupuesto elemental para que pueda llevarse a cabo, una asintonía básica entre las determinaciones contenidas inicialmente en el POM y la aparición posterior de una realidad imprevista –siendo indiferente las razones que condujeron a esa imprevisión-. Ahora bien, no será suficiente con cualquier desacomodo entre la realidad actual (circunstancia sobrevenida) con el contenido del POM, sino que habrá de ser “urbanísticamente relevante”. Con independencia de que la percepción de la mayor o menor relevancia urbanística integra el ámbito de la competencia municipal, puesto que parece más bien pertenecer al ámbito de la oportunidad que no al de la legalidad, ciertamente aflora de una forma grosera cuando se contrasta la naturaleza patrimonial del Mercado Nacional de Ganado con la calificación de sistema general contenida en el POM.

Anteriormente hemos razonado el porqué de la desafección y abandono de la vocación del equipamiento que es el Mercado Nacional de Ganado. Producidos aquéllos, la innovación del POM operada a través del presente plan instrumental no sólo es conveniente, sino que resulta obligada.

c.- Que el objetivo sea, entre otros, la potenciación del patrimonio edificado, patrimonio que en este caso, además, es municipal. Las instalaciones del Mercado Nacional de Ganado se componen no sólo de unas edificaciones que están siendo infrutilizadas, sino de toda la red de servicios urbanos, perfecta y acabada, destinada a satisfacer unas inexistentes necesidades actuales, por lo que han caído igualmente en desuso. El abastecimiento de agua potable, la evacuación de aguas residuales y el suministro de energía eléctrica no son servicios ni precarios ni aislados. Si bien están perfectamente integrados en el polígono industrial Torrehierro, separado del Mercado Nacional de Ganado por la autovía N-V, son prestados a través de emisarios exclusivos. Por demás, el acceso rodado no es tampoco suburbano, ni siquiera directo a la autovía, sino urbano y concebido para dotar al equipamiento de una autonomía funcional.

Un ejercicio de sensatez debe conducir a arbitrar los mecanismos que permitan maximizar la utilidad de este patrimonio, cual es exactamente una de las finalidades atribuidas a este tipo de planes.

En suma, tanto por el contenido muy limitado del plan especial, como por su objeto acomodaticio a una nueva realidad trascendente al planeamiento y la finalidad perseguida, parece estar justificada su promoción, desde la más absoluta sobriedad y sin necesidad de aditamento de clase alguna dada la simplicidad y fácil aprehensión de cuanto ha quedado expuesto.



4.- Para concluir este argumentario nos detendremos brevemente en las prescripciones contenidas en los arts. 88 y 89 del Reglamento de Planeamiento.

El apartado 3 del art. 88, en concordancia con el art. 86.3, habilita a este instrumento para innovar tanto la ordenación estructural como la pormenorizada contenida en el POM, si bien respecto de esta última nos remite a los límites contenidos en el art. 89. Pero es así que el plan especial no propone nueva solución para infraestructuras, servicios o dotaciones (entendiendo por tales los equipamientos colectivos referidos en el art. 31 del DL 1/2010 o en el art. 21 del RPLOTAU), sino que las mantiene incólumes por ser ajenas a su contenido y finalidad. Por otro lado, tampoco reclasifica suelo ni tiene como finalidad facilitar el mejor cumplimiento de reservas residenciales, lo cual entraña que, de raíz, no se desborde ninguno de los límites reglamentariamente fijados.

1.4 Referencia al Art. 120 del Reglamento de Planeamiento

Una vez que se da cumplimiento a las determinaciones contenidas en el art. 20 del RP, entendemos que resulta inaplicable el art. 120 pues resulta ser así que el mantenimiento de algo requiere que exista anteriormente y, ciertamente, no puede preservarse una proporción y calidad de dotaciones que, sencillamente, nacen ex novo a través de la innovación que va a operarse a través del PERIM.

1.5 Inicio del trámite de aprobación:

A efectos de lo señalado en el art. 41.3 DL 1/2010 sobre el transcurso de un año desde la publicación en el DOCM de la aprobación del POM cuando la modificación afecte a equipamientos colectivos, debe entenderse que en el caso presente no es de aplicación tal espera puesto que no resulta afectado un equipamiento colectivo (véase art. 119.3.a) RPLOTAU). Es decir, la modificación no afecta a equipamientos o dotaciones establecidas en el art. 31 DL 1/2010 o a aquellas que deben establecerse en función de las densidades edificatorias o de población. Del mismo modo que sería absurdo pensar que la reubicación del aparcamiento del parque móvil municipal, la estación meteorológica central o el laboratorio lácteo regional, deban estar sujetos al transcurso de un año, tampoco puede extenderse esta demora al mercado de ganados.

El artículo 24.1 e) TRLOTAU establece que la ordenación **estructural** de un Plan comprende *el señalamiento de los **sistemas generales** de comunicaciones y zonas de protección, el sistema general de dotaciones y **equipamientos comunitarios** y el sistema general de espacios libres. . . .Esta determinación (sistemas generales) deberá completarse con la previsión de las infraestructuras y espacios libres y **dotacionales de cualquier titularidad y ámbito de servicio** cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.*

Es decir, el TRLOTAU permite la posibilidad de incluir en el POM como sistemas generales de dotaciones o equipamientos que no tienen el calificativo de comunitario.

En este sentido se ha redactado al artículo 26 de las Normas Urbanísticas del POM establece que:

"1.- Constituyen los sistemas generales en el municipio los elementos fundamentales de la ordenación estructural que establece el POM, conforme al modelo territorial de desarrollo que adopta.

2.- Los sistemas generales definidos por el POM se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable bajo una trama uniforme.



3.- *En la ordenación estructural del territorio municipal el POM especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 19 del RP-LOTAU, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Sistemas Generales, mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.*

4.- *Los **códigos** de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el usos de los sistemas locales, son los siguientes:*

- a. *Zonas verdes públicas (ZV)*
- b. **Equipamiento comunitario** educativo (EDU)
- c. **Equipamiento comunitario** deportivo (DE)
- d. **Equipamiento comunitario** cultural (CU)
- e. **Equipamiento comunitario** sanitario-asistencial (SA)
- f. **Equipamiento comunitario** administrativo-institucional (AI)
- g. *Servicios urbanos (SE)".*

Es decir: los sistemas generales b), c), d) e) y f) tienen el carácter de equipamientos comunitarios, mientras que las Zonas Verdes Públicas (ZV) y los Servicios Urbanos son sistemas generales distintos.

Los Planos de calificación del suelo urbano y urbanizable a escala 1/2.000 del POM grafía los terrenos objeto del presente PERIM con los CÓDIGOS **SG** (SISTEMA GENERAL) y **SE** (SERVICIOS URBANOS), dejando patente que no lo entiende como equipamiento **comunitario**, sin perjuicio de que sea un equipamiento de otro tipo. En consecuencia, la limitación prevista en el artículo 43.1 A) del TRLOTAU, respecto a la imposibilidad de iniciar el procedimiento de modificación del POM antes de que transcurra un año desde la publicación del acuerdo de aprobación de la Revisión del POM, no es aplicable al presente caso.

1.6 Justificación del destino del estándar dotacional a zona verde

El Artículo 21.4 del RPLOTAU establece para el SUNC textualmente lo siguiente:

"Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes ó equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento".

Un primer análisis del precepto nos lleva a afirmar que las proporciones establecidas en la ley para zonas verdes o equipamientos son meramente potestativas para el planificador quedando en manos de éste modificar la participación legalmente sugerida "en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento."

Pues bien, en ejercicio de esta potestad discrecional planificadora, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina considera la necesidad y conveniencia de dar a la totalidad del 15% la calificación de zonas verdes. Y así lo hace no por capricho, sino tras valorar que el interés general aconseja una alteración del insinuado binomio zonas verdes/dotaciones con el fin de satisfacer las necesidades que se deducen del PERIM.

Está prevista la consecución de una única parcela con aprovechamiento lucrativo, lo cual entraña la futura existencia de una sola industria en la unidad de actuación, lo que es tanto como decir que se trata de un complejo industrial aislado. Teniendo en cuenta que la totalidad de la edificabilidad, del uso del suelo y, en consecuencia, de generación de usuarios de la zona verde, está vinculada a una única actividad industrial, resulta más adecuada y coherente la previsión de la máxima superficie posible de espacios libres-zonas verdes dado su mayor valor



añadido para la calidad de vida de quienes están llamados a ser sus únicos –o principales– usuarios (téngase en cuenta que son sistemas locales y que, por ello, están al servicio prioritario y predominante de los habitantes del ámbito).

Las dotaciones que hayan de implantarse en el Mercado Nacional de Ganado prestan una utilidad constreñida a un espacio reducido y, en consecuencia, con un espectro limitado de la población. El uso que de las mismas ha de producirse es inmediato, indivisible de ese ámbito; su vocación es la de servir a las necesidades concretas que se generen en la concreta zona de ordenación urbanística que constituye el ámbito del PERIM. Carece de eficacia funcional respecto de la estructura municipal general o una parte importante de ella, sin que atienda al interés colectivo de la ciudad, globalmente considerada y sea, por ello, determinante de su desarrollo urbano. En suma, no responde a una necesidad de ordenación general. Por ello, la implantación de dotaciones sería sumamente inconveniente, al carecer de proyección sobre usuarios.

Es así, además, que las zonas verdes y espacios libres se constituyen como enclaves fundamentales que contribuyen a conseguir un uso racional del suelo impidiendo la masificación, potenciando un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza al ofrecer la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento y favoreciendo, asimismo, la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las zonas industriales. La importancia de estas superficies se puso ya de manifiesto con la Ley 158/1963, de 2 de diciembre, de Zonas Verdes, cuya existencia se contemplaba como elemento esencial de toda ordenación para la normal expansión de la vida humana fuera del hogar o de los centros de trabajo, no sólo por imperativos higiénicos y sanitarios, sino también de convivencia social. La finalidad protectora de esta Ley con los espacios libres y zonas verdes queda patente en su preámbulo en el que se afirmaba que *“el constante acoso que estos espacios libres sufren de los intereses contrapuestos que tienden a incrementar los volúmenes de edificación, determina que en la práctica no baste que se cumplan los mismos trámites para la formación y aprobación de los Planes que para su modificación, porque este aspecto urbanístico suele ser más difícil de conservar y ello aconseja extremar las garantías a fin de que cualquier alteración en estas superficies no edificables no pueda obedecer sino a razones de interés general debidamente justificadas”*. Sin embargo, ninguna otra dotación o equipamiento públicos ha sido objeto de tan estrecha protección.

Por otra parte, el destino de todo el suelo dotacional a zona verde hará que, sumada a las zonas verdes privadas que se implanten en el interior de la parcela con aprovechamiento lucrativo, se disponga de amplios espacios ajardinados que rodeen las edificaciones industriales, sirvan de escaparate y hagan de barrera de separación con los suelos colindantes.

También está prevista, mediante el correspondiente convenio, la traslación de la obligación de mantenimiento de las zonas verdes al usuario del aprovechamiento. No parece oportuno reservar, por estas circunstancias, ninguna parcela para otro tipo de equipamiento que obligaría a compartir el control y mantenimiento de la actuación con la siguiente consunción de recursos públicos sin la correspondiente contrapartida del rédito social.

En definitiva, el aseguramiento de la racionalidad y de la coherencia del desarrollo urbanístico y la garantía en la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo son, en última instancia, las razones que han movido a obtener el máximo provecho del suelo dotacional mediante el destino único a zonas verdes.



1.7 Clase de suelo en la que se actúa

El ámbito del PERI es suelo urbano consolidado:

- a) Figura calificado en el documento de "Calificación del suelo urbano y urbanizable" a escala 1/2000 (en estos planos no se califica el suelo rústico),
- Su calificación es SG. Trama equipamientos (color de urbano, no de urbanizable)
 - Su uso pormenorizado es SE (Servicios Urbanos) (art. 261 POM)
 - Ordenanza SG- Equipamientos (Matriz de usos art. 266 POM)

Es decir, que el suelo del ámbito está perfectamente caracterizado como urbano, con su uso y su ordenanza bien definidos, en los planos más específicos y de mayor escala del POM.

- b) Se trata de un terreno que cumple todas las condiciones del artículo 45.1.A) y 45.2 TRLOTAU para su consideración OBLIGADA 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.
 - Está completamente edificado y ha estado en uso hasta su desafección.
 - Está integrado en la trama urbana por medio del puente de conexión con el polígono industrial Torrehierro.



2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Localización y ámbito de actuación:

La actuación se localiza junto a la autovía A-5 E-90, a la altura del punto kilométrico, en dirección a Madrid. Ocupa una parcela de forma aproximadamente triangular, que coincide con un ámbito de suelo urbano consolidado, definido como tal en el vigente Plan de Ordenación Municipal, en el cual estuvo ubicada la sede del Mercado Nacional de Ganados, actualmente en trámite de desafectación del uso público, habiéndose adoptado el acuerdo de iniciación del procedimiento legalmente establecido por parte de la junta de Gobierno Local con fecha 22 de diciembre de 2.011.



Vista general de la nave del mercado de ganados

2.2 Superficie y linderos:

La superficie del ámbito de actuación es de 124.357,50 m².

Lindero noroeste: Vía de servicio de la carretera A-5.
Lindero nordeste: Parcela catastral 23 del polígono 12.
Lindero sur: Parcela catastral 45.

2.3 Accesos:

Se accede desde la autovía A-5, salida por el nudo del polígono industrial Torrehierro, p.k. y calle pavimentada hasta la parcela, con una longitud de 700 m. aproximadamente.

Existe un acceso rodado pavimentado que enlaza la parcela con el interior del polígono industrial Torrehierro, mediante un puente que prolonga la calle de Torres Quevedo sobre la autovía A-5m y calle paralela a la carretera.



Un segundo acceso rodado se produce por medio de una calle dotada de acerado y alumbrado público que enlaza la parcela con el aparcamiento de vehículos ligeros ligado a las instalaciones y con la antigua carretera N-V.



Acceso a las instalaciones

2.4 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes:

El uso del suelo, hasta fecha reciente, ha sido el de mercado de ganados. Existen en la parcela varios edificios que suman una superficie aproximada de 22.640 m², 13.616 m² de los cuales pertenecen a la nave principal del mercado.

El resto de la parcela está pavimentado, con espacio para aparcamiento y maniobra de 480 camiones y ajardinado.

Existe una red de saneamiento con colector Ø 300 mm que conecta el sistema de colectores de las instalaciones con la red de evacuación de aguas residuales del polígono industrial Torrehierro mediante una perforación bajo la carretera de 600 mm de diámetro, en acero y, finalmente, con el colector general de Torrehierro y la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

La red de agua existente posee diámetros de 300, 250 y 100 mm. La acometida se produce con tubería de fundición de 300 mm, conectada a la red del polígono Torrehierro mediante perforación bajo la carretera y tubo de acero de 600 mm y, finalmente, con el depósito general de distribución de agua D-3 y la estación potabilizadora de La Portiña.

La pavimentación del viario exterior cuenta con una capa de 30 cm de zahorra; capa de hormigón de 175 kg/cm² y 25 cm de espesor y capa de 6 cm de aglomerado en caliente tipo D-12.

Existe un vallado perimetral completo de la parcela.



La acometida eléctrica se produce en media tensión de 20 kv hasta un centro de transformación de 400 kvA y derivaciones soterradas de cobre en 380/220 v.



Edificio de oficinas y nave principal

2.5 Estructura de la propiedad del suelo:

El ámbito de actuación lo constituye la parcela catastral del polígono 12 de Talavera de la Reina, cuya propiedad es del Ayuntamiento de Talavera de la Reina. De acuerdo con el Inventario de Bienes Municipales el ámbito tiene una superficie de 101.953 m², no obstante, una medición más reciente del recinto vallado ofrece un total de 124.357, 49 m².

2.6 Geología y Geomorfología

La Geología de la zona se ha revisado en la hoja 52 (Talavera de la Reina) del Mapa Geológico de España, escala 1:200.000.

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.

Talavera 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.

Rodeando a estos depósitos cuaternarios encontramos conglomerados, arcosas y arenas del Mioceno (Neógeno), que en el municipio se presentan fundamentalmente en los barrancos del Sur. Los sedimentos que forman estos terrenos son eminentemente



detríticos, y recubren la perillanura en grandes extensiones o se albergan en cubetas y depresiones de tipo tectónico. En el Sur de Talavera estos materiales forman taludes de elevada pendiente que se encuentran surcados por diferentes barrancos. Son muy inestables en aquellos lugares donde falta la vegetación.

Tanto los materiales Cuaternarios como los del Mioceno se han venido explotando tradicionalmente en el municipio mediante graveras para la extracción de áridos. Generalmente son explotaciones con un elevado impacto tanto paisajístico como sobre la vegetación y el hábitat en general, como puede ser el caso de la gravera al pie de la barranca de Lientes.

En el Norte del término municipal encontramos rocas ácidas. Son granitos de grano grueso, predominantemente porfiroides, de dos micas, con biotita más abundante. También al Norte existe un afloramiento de rocas metamórficas; se trata de micacitas y gneises de dos micas. Estos depósitos representan el extremo meridional de las series metamórficas que, desde Candelada a Navamorcuende, jalonan el borde meridional del Macizo de Gredos.

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: Con base en la información contenida en el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid (Hoja 8-13, Talavera de la Reina), se han elaborado los planos que resumen las características constructivas y litológicas de los terrenos.

La calificación geotécnica de los terrenos es T4/H1, con características constructivas aceptables.

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.

2.7 Climatología

Los parámetros climáticos utilizados pertenecen a la Estación Meteorológica de Talavera de la Reina (Toledo) y se han obtenido de la Clasificación Bioclimática de la Tierra (Rivas-Martínez, 2004). Tanto los parámetros de precipitación como los de temperatura abarcan un periodo de 40 años (1931-1970). A partir del año 1970 la citada Estación Meteorológica deja de existir; la Estación más cercana a Talavera de la



Reina se sitúa en Toledo capital, con datos de precipitación y temperatura comprendidos entre los años 1971-2000.

DATOS CLIMÁTICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

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

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

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

INDICES BIOCLIMÁTICOS Y DIAGNÓSTICO

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

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

<i>Índice de termicidad</i>	(It):	277,0
<i>Índice de termicidad compensada</i>	(Itc):	287,0
<i>Índice de continentalidad simple</i>	(Ic):	20,0
<i>Intervalo térmico diario</i>	(Id):	18,0
<i>Índice ombrotérmico anual</i>	(Io):	3,1
<i>Índice ombrotérmico del mes más cálido del trimestre estival</i>	(Ios1):	0,2
<i>Índice ombrotérmico del bimestre más cálido del trimestre estival</i>	(Ios2):	0,3
<i>Índice ombrotérmico del trimestre estival</i>	(Ios3):	0,5
<i>Índice ombrotérmico del cuatrimestre resultante de la suma del trimestre estival y del mes inmediatamente anterior</i>	(Ios4):	0,9
<i>Índice de ombro-evaporación anual</i>	(Ioe):	0,7
<i>Temperatura positiva anual</i>	(Tp):	1838,0
<i>Temperatura negativa anual</i>	(Tn):	0,0
<i>Temperatura estival</i>	(Ts):	744,0
<i>Precipitación positiva anual</i>	(Pp):	572,0

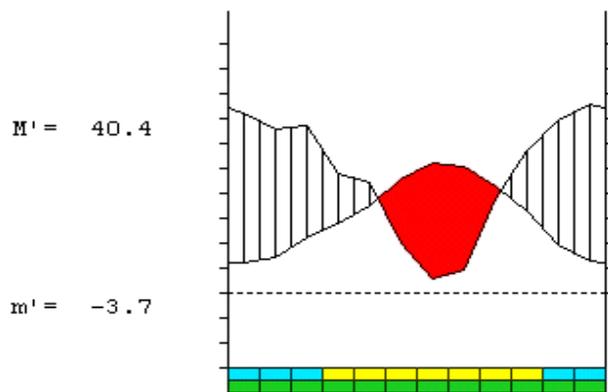
Nº de años	P > 4T	P: 2T-4T	P: T-2T	P < T	T = 0
	5	3	1	3	0

Área latitudinal EUTEMPLADO
Continentalidad OCEÁNICO-SEMICONTINENTAL ACUSADO
Bioclima MEDITERRÁNEO PLUVIESTACIONAL OCEÁNICO
Área bioclimática MESOMEDITERRÁNEO SECO



GRÁFICO BIOCLIMÁTICO

ESP TOLEDO (TALAVERA DE LA REINA) 372 m.
 P= 572 39°58'N 004°50'W 40/40 años
 T= 15 Ic= 20.0 Tp= 1838 Tn= 0
 m= 1.4 M= 11.0 Itc= 287 Io= 3.1



MEDITERRANEO PLUVIESTACIONAL OCEANICO

DATOS DE PRECIPITACIÓN

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

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

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



GRÁFICO DE PRECIPITACIONES

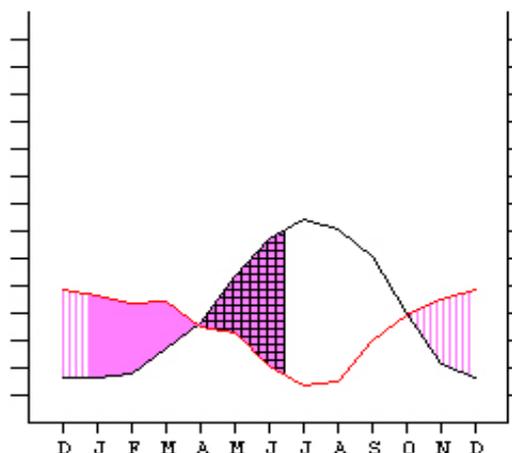
ESP TOLEDO (TALAVERA DE LA REINA)

39°58'N 004°50'W 372 m. 40/40

T= 15.3 Ic= 20.0
 m= 1.4 Tp= 1838
 M= 11.0 Tn= 0
 M' = 40.4 Itc= 287
 m' = -3.7 Io= 3.1
 P= 572 mm
 PE= 835 mm

MEDITERRANEO PLUVIESTACIONAL OCEANICO

Empapamiento	2 Oct.
Saturacion	25 Dic.
Uso de reservas	27 Mar.
Deficit	15 Jun.



PARÁMETROS DE PRECIPITACIÓN

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

<i>Precipitación del semestre más cálido del año</i>	(Pss):	174,0
<i>Precipitación del semestre más frío del año</i>	(Psw):	398,0
<i>Precipitación del cuatrimestre más cálido del año</i>	(Pcm1):	73,0
<i>Precipitación del cuatrimestre siguiente al más cálido del año</i>	(Pcm2):	274,0
<i>Precipitación del cuatrimestre anterior al más cálido del año</i>	(Pcm3):	225,0
<i>Precipitación positiva del trimestre más seco del año</i>	(Ppd):	35,0
<i>Precipitación positiva del bimestre más seco del año</i>	(Ppd2):	15,0
<i>Precipitación positiva del mes más seco del año</i>	(Ppd1):	6,0
<i>Precipitación positiva del trimestre estival</i>	(Pps):	35,0
<i>Precipitación positiva del bimestre estival</i>	(Pps2):	15,0
<i>Precipitación positiva del mes más cálido del año</i>	(Pps1):	6,0
<i>Precipitación positiva del trimestre invernal</i>	(Ppw):	214,0
<i>Precipitación positiva del bimestre invernal</i>	(Ppw2):	148,0
<i>Precipitación positiva del mes más frío del año</i>	(Ppw1):	72,0

Estaciones	Invierno Tr1-W	Primavera Tr2-P	Verano Tr3-S	Otoño Tr4-F
Precipitación	214	159	35	164



PARÁMETROS DE TEMPERATURA

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

<i>Temperatura media del mes más cálido del año</i>	(Tmax):	26,2
<i>Temperatura media del mes más frío del año</i>	(Tmin):	6,2
<i>Temperatura media de las máximas del mes más cálido del año [M]</i>	(Tmmax):	34,9
<i>Temperatura media de las mínimas del mes más frío del año [m]</i>	(Tmmin):	1,4
<i>Temperatura media mensual de las máximas absolutas del mes más calido del año [M']</i>	(Tamax):	40,4
<i>Temperatura media mensual de las mínimas absolutas del mes más frío del año [m']</i>	(Tamin):	-3,7
<i>Temperatura media de las máximas del mes más contrastado del año</i>	(Tcmax):	34,4
<i>Temperatura media de las mínimas del mes más contrastado del año</i>	(Tcmin):	16,4
<i>Temperatura positiva del trimestre más seco del año, en décimas de grados Centígrados</i>	(Tpd):	744
<i>Temperatura positiva del bimestre más seco del año, en décimas de grados Centígrados</i>	(Tpd2):	516
<i>Temperatura positiva del mes más seco del año, en décimas de grados Centígrados</i>	(Tpd1):	262
<i>Temperatura positiva del trimestre estival, en décimas de grados Centígrados</i>	(Tps):	744
<i>Temperatura positiva del bimestre estival, en décimas de grados Centígrados</i>	(Tps2):	516
<i>Temperatura positiva del mes más cálido, en décimas de grados Centígrados</i>	(Tps1):	262
<i>Temperatura positiva del trimestre más frío en décimas de grados Centígrados</i>	(Tpw):	198
<i>Temperatura positiva del bimestre más frío en décimas de grados Centígrados</i>	(Tpw2):	125
<i>Temperatura positiva del mes más frío en décimas de grados Centígrados</i>	(Tpw1):	62



PARÁMETROS ESTACIONALES

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Semestre templado (Sms)					x	x	x	x	x	x		
Semestre seco (Smd)				x	x	x	x	x	x			
Cuatrimestre templado (Cml)						x	x	x	x			
Cuatrimestre seco (Cmd)						x	x	x	x			
Periodo de actividad vegetal (Pav)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ultragélido [M' = 0]												
Hipergélido [M = 0]												
Gélido [T = 0]												
Subgélido [m = 0]												
Preagélido [m' = 0]	x	x	x								x	x
Agélido [m' > 0]				x	x	x	x	x	x	x		
Hiperagélido [Todo > 0]					x	x	x	x	x	x		

PARÁMETROS BIOCLIMÁTICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

Índice de aridez anual	(Iar):	1,46
Índice de mediterraneidad de julio	(Im1):	27,99
Índice de mediterraneidad de julio y agosto	(Im2):	21,09
Índice de mediterraneidad de junio, julio y agosto	(Im3):	12,81

Meses	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov
Pp (x10)	760	720	660	670	480	440	200	60	90	380	570	690
Tp	63	62	73	110	138	175	228	262	254	215	163	95
Io (Iom)	12,1	11,6	9,04	6,09	3,48	2,51	0,88	0,23	0,35	1,77	3,5	7,26
Estaciones	Invierno			Primavera			Verano			Otoño		
Pp (x10) / Tp	2140 / 198			1590 / 423			350 / 744			1640 / 473		
Io (Iot)	10,81			3,76			0,47			3,47		
Semestres	Diciembre-Mayo						Junio-Noviembre					
Pp (x10) / Tp	3730 / 621						1990 / 1217					
Io (Iosm)	6,01						1,63					

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



DIAGRAMA DE TEMPERATURAS

Diagrama de Temperatura

Mean tmp
Mean Max tmp
Mean min tmp
Abs Max tmp
Abs Min tmp

Indices de Continentalidad

Tmax-Tmin : 20.0
Tmax-Tmin: 33.5
Tamax-Tamin: 44.1

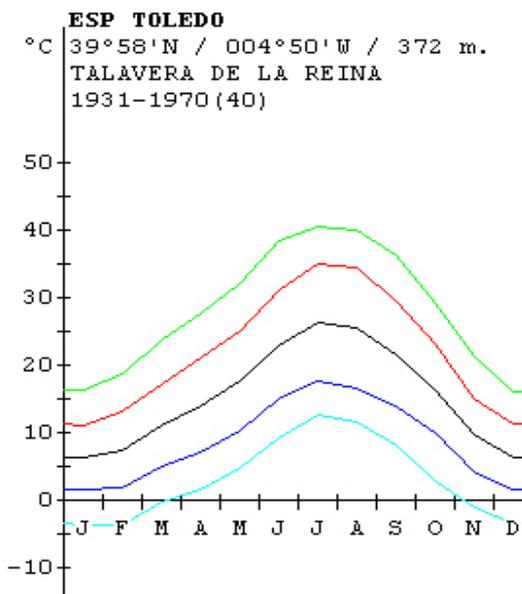


DIAGRAMA OMBROTÉRMICO

ESP TOLEDO (TALAVERA DE LA REINA)

39°58'N / 004°50'W / 372 m. Period [T-P]: 40-40

Diagrama Ombrotermico

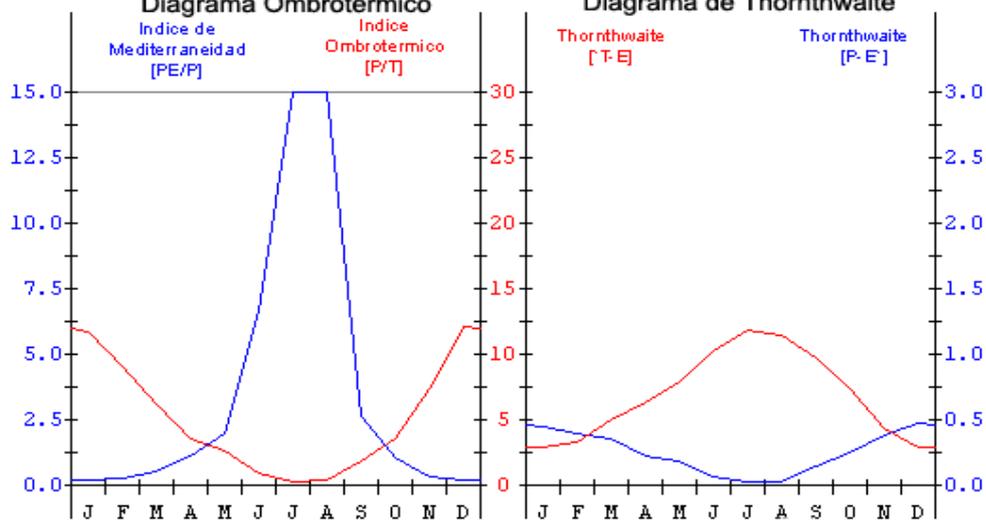
Indice de
Mediterraneidad
[PE/P]

Indice
Ombrotermico
[P/T]

Diagrama de Thornthwaite

Thornthwaite
[T-E]

Thornthwaite
[P-E]





ÍNDICES BIOCLIMÁTICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

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

<i>Índice de continentalidad de Supan (1884) [Tmax-Tmin] ? Sp</i>	20,00
<i>Índice de continentalidad de Gorezinski (1920) [(1,7*Sp/Sin Lat)-20,4]</i>	32,53
<i>Índice de continentalidad de Conrad (1946) [(1,7*Sp/Sin (Lat+10))-14]</i>	30,41
<i>Oceanico (20<CI<40)</i>	
<i>Índice de continentalidad de Currey (1974) [Sp/(1+Lat/3)]</i>	1,40
<i>Subcontinental (1,1<CI<1,7)</i>	
<i>Índice de precipitación de Lang (1925) [R=P/T]</i>	37,34
<i>Estépico (40>R>0)</i>	
<i>Índice de aridez de Martonne (1926) [Ia=P/(T+10)]</i>	22,59
<i>Subhúmedo (30>Ia>20)</i>	
<i>Índice de Emberger (1930) [Q=100*P/(Tmax²-Tmin²)]</i>	47,04
<i>Semiárido (50>Q>30)</i>	
<i>Índice de Dantín y Revenga (1940) [DR=100*T/P]</i>	2,68
<i>Semiárido (3>DR>2)</i>	
<i>Índice de aridez UNEP [I=P/PE]</i>	0,68
<i>Húmedo (I>0,65]</i>	
<i>Índice de erosión potencial de Fournier (1960) [K=Pi²/P]</i>	10,10
<i>Muy bajo (K<60)</i>	
<i>Índice de humedad [MI=100*(P-PE)/PE]</i>	-31,53
<i>Subhúmedo seco (-33,3<MI<0)</i>	
<i>Índice de sequedad [DI=100*d/PE]</i>	50,64
<i>Déficit fuerte (33,3>DI)</i>	
<i>Evapotranspiración potencial</i>	835,34
<i>Mesotermic (712>PE<855)</i>	

SUMARIO DE CLASIFICACIÓN DE RIVAS-MARTÍNEZ (2004)

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

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

INDICE DE CONTINENTALIDAD	B3b
<i>Tipo</i>	B. OCEANICO
<i>Subtipo</i>	3. SEMICONTINENTAL
<i>Variante</i>	b. ACUSADO
TIPOS TÉRMICOS	B1.A3
<i>Zona latitudinal</i>	B. TEMPLADO
<i>Área latitudinal</i>	1. EUTEMPLADO
<i>Típo térmico</i>	A. CALIENTE
<i>Subtipo térmico</i>	3. SUBCALIENTE
TIPO BIOCLIMÁTICO	B1.3b.5a
<i>Macrobioclima</i>	B. MEDITERRÁNEO
<i>Bioclima</i>	1. PLUVIESTACIONAL OCEÁNICO
<i>Variante bioclimática</i>	
<i>Termotipo (Piso bioclimático)</i>	3. MESOMEDITERRÁNEO
<i>Subtipo térmico</i>	b. INFERIOR
<i>Ombrotipo (Piso bioclimático)</i>	5. SECO
<i>Subtipo ombrotérmico</i>	a. SUPERIOR



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

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

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

Los distintos índices de continentalidad (Ic), tanto sencillos (Supan, índice de continentalidad simple) como compensados (Gorezinski, Conrad y Currey), que expresan la amplitud de la oscilación anual de la temperatura y el índice ombrotérmico anual (Io), determinan la existencia de un bioclima Plueviestacional Oceánico.

El índice de termicidad (It), que pondera la intensidad del frío, factor limitante para muchas plantas y comunidades vegetales, y el índice ombrotérmico anual (Io), caracterizan un piso bioclimático de termotipo Mesomediterráneo y de ombrotipo Seco. El piso bioclimático combinado con el tipo de sustrato es fundamental, como ya veremos en el apartado de vegetación, para explicar las formaciones vegetales climáticas (vegetación potencial) existentes en la zona de estudio.

El valle del Tajo es el accidente geográfico que mayor importancia tiene en las características climáticas del municipio, matizando las condiciones genéricas del macroclima para introducir algunas particularidades meso y microclimáticas. Dichas particularidades se resumen a nivel comarcal en la apertura topográfica hacia el Oeste, que facilita la entrada de frentes desde el Atlántico, y en la mayor incidencia local de los fenómenos de inversión térmica en la vega del río, con el consiguiente aumento de los días de niebla cerca del Tajo.

Existen tres variables climáticas que se ven afectadas por las condiciones geográficas del municipio, básicamente por la presencia de la amplia vega del Tajo:

- La primera es la mayor presencia de inversiones térmicas en la vega del río, que producen un sensible aumento de los días de niebla en esta zona del municipio.
- En segundo lugar se aprecia una reducidísima moderación de la amplitud térmica por efecto de la mayor humedad en la vega, si bien a nivel comarcal este fenómeno es más notable, puesto que por el valle del Tajo se introduce una leve influencia atlántica, que degrada en cierto modo el clima mediterráneo continental de la meseta.
- Por último la vega del Tajo tiene una menor capacidad dispersante del aire, puesto que al encontrarse deprimida está menos aireada. Por ello, durante largos periodos anticiclónicos se hace frecuente la existencia de canícula sobre la vega y se convierte en un condicionante de cara a la ubicación de actividades contaminantes.



2.7 Hidrología e Hidrogeología

En el municipio existen 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.



Sector del Tajo en las proximidades de Talavera de la Reina

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.

El control de vertidos de la red de saneamiento urbana y de las extensiones ganaderas ilegales ha de ser motivo de una continua revisión para la protección de las aguas superficiales y evitar así los efectos nocivos en los cauces fluviales. Hasta hace pocos años el alcantarillado del municipio vertía sobre el propio Río Tajo, pero desde la inauguración de la depuradora, en el paraje de Cabañuelas, este problema ha sido atajado.

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.

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.

2.8 Afecciones de la legislación sectorial.

1.- El ámbito objeto del plan especial colinda con vía o camino de servicio de la autovía A-5, de titularidad estatal, cuya definición viene establecida en el art. 2.4 de la Ley 25/1988 y en los arts. 4 y 6 del RD 1812/1994.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 20 de la Ley estatal de carreteras y en el art. 73 de su Reglamento, han de tenerse presente tres diferentes zonas de protección:

La zona de dominio público, integrada por una franja de 8 m de anchura medida desde la arista exterior de explanación, no resulta afectada por el planeamiento.

La zona de servidumbre, integrada por una franja de terreno a una distancia de 25 m delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una franja paralela a la arista exterior de explanación, resulta afectada, siendo su régimen el establecido en los citados Ley y Reglamento de carreteras.

La zona de afección, consistente en una franja de terreno a una distancia de 100 m delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de explanación, siendo su régimen el establecido en los citados Ley y Reglamento de carreteras.

En lo que se refiere a la línea límite de edificación, el art. 25 de la Ley 25/1988 lo sitúa en 50 m.

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

3.- Próximo a los linderos noroeste y nordeste discurre una tubería de transporte de gas natural, sin que la franja de seguridad llegue a afectar al área de movimiento de la edificación, según la información disponible.

4.- Próximo al lindero nordeste discurre una línea eléctrica de media tensión que no supone limitaciones a la edificación y que suministra exclusivamente al transformador situado en el interior de la parcela del Mercado Nacional de Ganado, al que abastece.



3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Modificación de la ordenación estructural (OE) (121.1 a) y b) RPLOTAU)

3.1.1 Este PERI realiza modificaciones en la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal que vienen motivadas por la caída en desuso de las instalaciones del mercado de ganados, de elevado coste de mantenimiento y amortización, coincidente con la necesidad de disponer de suelo industrial para la implantación de grandes empresas, ante el retraso en el inicio de las obras de urbanización de una segunda fase del polígono industrial Torrehierro, propiedad de SEPES.

Más adelante se detallan las repercusiones de este plan para la economía municipal, así como el impacto socioeconómico que se espera de él.

3.1.2 La propuesta es acorde con las "Directrices Básicas del Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio" definidas en el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa, en particular en el apartado 3.2.16, que dice así:

"Potenciación de las Actividades Económicas

En la actualidad, los espacios de actividad económica se concentran de manera casi exclusiva en la parte occidental del municipio. La estrategia del Plan sobre estos espacios se basa en tres principios:

- *Reequilibrio en términos cualitativos y cuantitativos, estableciendo espacios ligados a usos terciarios en la parte oriental del municipio.*
- *Especialización, manteniendo en la parte occidental los espacios ligados a las actividades productivas.*
- *Recualificación ambiental de las zonas más cercanas al centro urbano actual.*
- *Desplazamiento de los usos industriales interiores al casco urbano a espacios más adecuados para ello y con menor incidencia ambiental de usos sobre los residenciales."*

Como puede verse, las estrategias del POM pasan por fortalecer el carácter productivo del oeste del territorio, estableciendo terciarios en el este, y alejando los usos industriales del interior y de las cercanías del casco urbano principal. Precisamente, el área en el que se ubica esta actuación potencia el oeste como área productiva, manteniendo la industria alejada de las áreas residenciales mayores,

3.1.3 De este modo, la transformación del uso dotacional en industrial lleva aparejada las siguientes operaciones sobre la ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 19 RPLOTAU:

- a. Modificación de las zonas de Ordenación Urbanística del POM, suprimiendo parte de la zona dotacional y creando una zona industrial que coincide con el ámbito de actuación (artículo 19.4 RPLOTAU).



- b. Establecimiento de la intensidad edificatoria de la zona (artículo 19.4 RPLOTAU)
- c. Modificación del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios (artículo 19.5 RPLOTAU).

La delimitación, superficie y usos correspondientes a la modificación figuran en planos de ordenación y en la memoria (Planos 0-1; 0-7 y 0-8).

3.2. Establecimiento de la ordenación detallada.

La ordenación detallada se establece en los planos 0-2; 0-3; 0-4 y 0-6 de este plan, así como en las Normas Urbanísticas.

En los documentos mencionados se definen los parámetros de área de reparto (20.2 RPLOTAU); sistema viario (20.3 RPLOTAU); enlaces con las redes de servicios generales (20.3 RPLOTAU); suelo dotacional público (20.3; 21; 23 RPLOTAU); esquema y trazado de las redes de servicios previstos en el POM (20.4 RPLOTAU); parcelación (20.7 RPLOTAU) usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas (20.1 RPLOTAU).

3.3. Unidad funcional.

El ámbito de actuación resulta, en virtud de este plan, vinculado en uso, tipología y utilización de redes de servicios urbanos, al Polígono industrial Torrehierro, con el cual comparte infraestructuras. La existencia de un enlace viario muy próximo que salva la autovía A-5 permite a la implantación industrial que se desarrolle utilizar los servicios industriales que precise u ofertar los suyos a las industrias ya implantadas, fortaleciéndose mutuamente. En otras palabras, la autovía está perfectamente permeabilizada y la simbiosis entre el citado polígono industrial y el ámbito de actuación es más que adecuada.

De este modo, pese a que por su dimensión de 12,5 Ha podría funcionar autónomamente, puede considerarse esta unidad como perfectamente integrada en otra mayor, de alrededor de 380 Ha, conformadas por Torrehierro I y Torrehierro II.



Vista desde el polígono industrial Torrehierro.

3.4. Definición de reparto y aprovechamiento tipo.

Se establece un área de reparto coincidente con el ámbito de la actuación, que queda definida en el plano O-01

Superficie: 124.357,50 m².

Uso global: Industrial

Tipología: Industria aislada

Coefficiente de tipología: 1

Superficie edificable: $98.929,20 \times 0,65 = 64.303,98 \text{ m}^2$.

Aprovechamiento tipo = $\frac{64.303,98}{124.357,50} = 0,517090$

3.5. Estudios de Detalle.

La ordenación de volúmenes edificables dentro de la parcela podrá ser modificada mediante Estudios de Detalle que definan, de modo justificado, nuevas áreas de movimiento de la edificación.

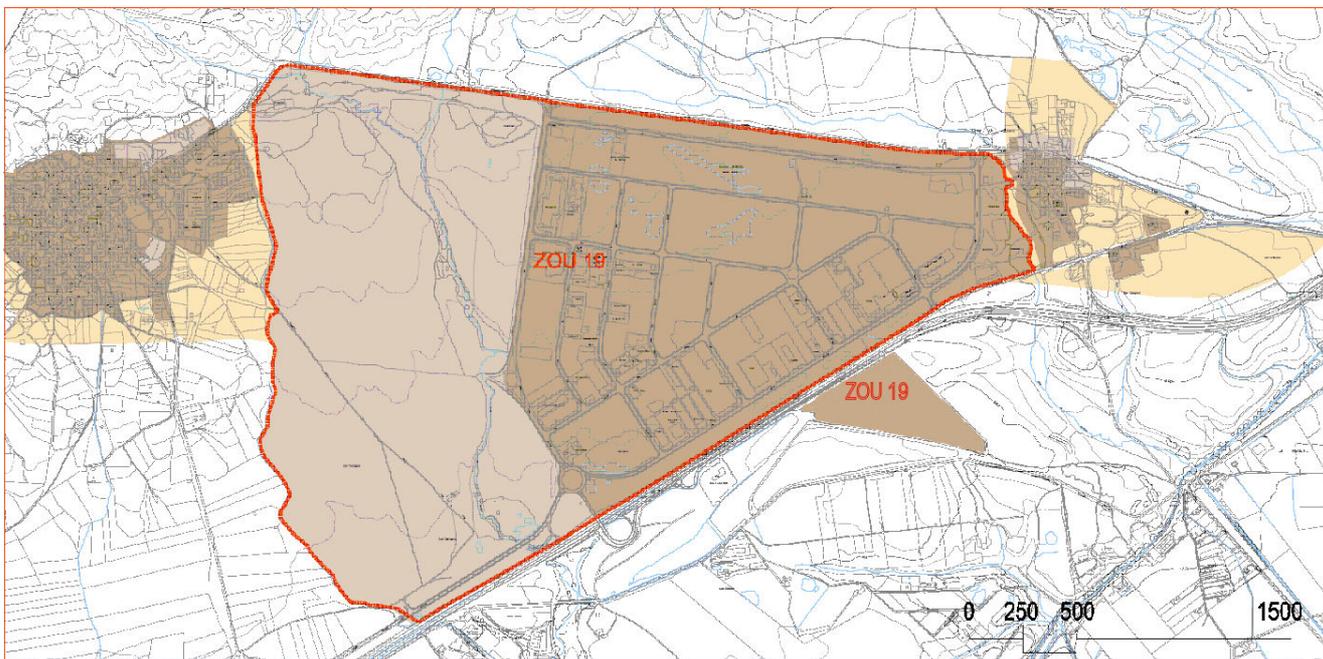


3.6 Ficha-resumen del ámbito de ordenación. Unidad de actuación

A- Denominación del ámbito: Área industrial en el antiguo Mercado Nacional de Ganados

B- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado (Ámbito con incremento de aprovechamiento (artículo 45.3 A) b) TRLOTAU)

C- Plano de situación:



D- Determinaciones de la ordenación estructural:

D1- Objetivos de la ordenación: Cambiar el uso de un área que actualmente pertenece al sistema de equipamientos generales, destinándolo a usos industriales. Modificación de ZOU. Fijación de intensidad.

D2- Superficie del ámbito: 124.437,55 m²

D3- Uso mayoritario: Industria

D4- Edificabilidad: 64.303,98 m²

D5- Densidad poblacional: 0

D6- Aprovechamiento preexistente: -

D7- Incremento de aprovechamiento: 64.303,98 m²

D8- Aprovechamiento atribuido por el plan: 0

D9- Participación en la carga de suelo dotacional: 100%

D10- Porcentaje de cesión sobre el incremento: 10%

D11- Condiciones de desarrollo: No se prevén cargas de participación en sistemas generales. La ejecución de la urbanización se realizará mediante proyecto de obra pública ordinaria (art. 124.1 b RELOTAU). El coste de ejecución de la urbanización y su mantenimiento se realizará, mediante los mecanismos legales que se fijen, por quienes ejerzan actividades empresariales en las parcelas.



E- Determinaciones de la ordenación detallada:

E1- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento:

E1.1- Zonas verdes: 19.671,00 m²

E1.2- Equipamientos: 0

E1.3- Aparcamientos públicos: 164 plazas

E1.4- Red viaria: 5.757,30 m²

E2- Superficie de suelo neto lucrativo: 98.929,20 m²

E3- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación: Industria aislada.
Ordenanza IAS.

E4- Condiciones para la ejecución: El informe favorable emitido por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación de Territorio el 22 de marzo de 2012, establece como condición: *"- En la aprobación y ejecución del plan se tendrán en cuenta las condiciones señaladas en los informes de concertación interadministrativa y en la Resolución de 22 de febrero de 2012 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental sobre evaluación ambiental"* lo que se tendrá en cuenta en la aprobación y ejecución de este PERI.

3.7 Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas.

En primer lugar, deben valorarse las consecuencias derivadas de la supresión del equipamiento comunitario que actualmente es el Mercado Nacional de Ganado. En evitación de ser reiterativos, nos remitimos a lo expuesto en el apartado 1.3 de la presente memoria, si bien debe apuntarse que en Talavera de la Reina existe un recinto ferial dotado de medios y capacitado para albergar exposiciones, ferias de muestras y mercados tradicionales ganaderos. De hecho, en momentos puntuales –ferias patronales y congresos agropecuarios-, la mejor integración del recinto ferial en la ciudad ha dado lugar a que sea el lugar elegido para tales eventos, en detrimento del Mercado Nacional de Ganado, que aparentemente debería estar llamado a atender tal función. Por ello, si en algún momento fuese considerada la oportunidad de atender una imprevisible demanda del servicio prestado por el MERCADO, existe un equipamiento útil y apto para cumplir tal funcionalidad.

A lo largo de este escrito, y en particular al realizar el informe de sostenibilidad económica, justificamos el impacto económico que actualmente genera el Mercado Nacional de Ganado en las arcas públicas, ciertamente insostenible y carente de cualquier rendimiento tan siquiera social. Ninguna razón justifica, en buena lógica, su mantenimiento.

En el otro lado de la balanza debe valorarse el resultado de la implantación del uso industrial que, obviamente, está dirigido a atraer actividad empresarial a un municipio tremendamente castigado por la actual crisis y por la excesiva dependencia del sector servicios y constructivo. La ausencia de industrias manufactureras, de un tejido productivo mínimamente relevante (que no va más allá de pequeños y residuales talleres) ha movido a esta Administración a fomentar la presencia de Compañías de clara vocación fabril, en un intento de generar un valor añadido, económico y social, con repercusión directa en la sociedad talaverana. Por esta razón, el impacto sobre la población que ha de derivarse de la nueva ordenación ha de tenerse por potencialmente positivo, tanto desde el punto de vista social como económico.

Desde otro punto de vista, dada la situación del Mercado Nacional de Ganado, aislado totalmente del medio residencial y próximo al mayor centro industrial de Talavera, permite vislumbrar concomitancias que tendrán un efecto indudablemente positivo sobre aquellas empresas ya instaladas y que, desgraciadamente, en la época actual carecen de nuevos estímulos que contribuyan no ya a su desarrollo, sino a su pervivencia. Por tanto, ningún efecto negativo, tanto da si es desde el punto de vista del medio ambiente, de la cohesión social o de la economía local,



se deduce de la nueva orientación que pretende darse al planeamiento a través del presente instrumento.

La implantación de una gran empresa en la parcela puede suponer creación de empleo que, a una tasa media de 10 empleos/Ha, supone cien nuevos puestos de trabajo directo, con repercusión favorable en la economía local y comarcal.

Restaría, en fin, realizar un comentario sobre el efecto en las arcas municipales, en la medida en que el esfuerzo de ésta tiene una repercusión final sobre la población. Sin embargo, y en aras a la brevedad, debemos dar por reproducidos los argumentos expuestos al analizar la sostenibilidad económica de la actuación.

3.8 Costes de urbanización:

Los costes de ejecución de este plan se resumen en lo siguiente:

La parcela está urbanizada casi en su totalidad. Existe aparcamiento y zonas pavimentadas así como alumbrado, transformador, acometidas de aguas limpias y residuales, etc, por lo cual la única urbanización previsible deriva de la creación de nuevos espacios dotacionales, zonas verdes, que deben ser ajardinadas.

Superficie ajardinada: 19.671,00 m²
Coste unitario previsto: 9 €/m²
Coste de ejecución de zonas verdes: **177.039,00 €**

Superficie de viario: 5.757,30 m²
Coste unitario de adaptación de viario: 18 €/m²
Coste de adaptación de viario: **103.631,40 €**

Coste de ejecución material: 177.039,00 € + 103.631,40 € = **280.670,40 €**

Coste de ejecución global final: 280.670,40 x 1,4 = **392.938,56 €**

Se prevé que estos costes sean por cuenta de las empresas que se implanten en la parcela.

3.8.1 Previsión de consumo energético.

Dotación de uso industrial según MIE-BT010: 125 W/m²
Coeficiente de simultaneidad: 0,7
Superficie industrial probable: 20.000 m²
Previsión energética: 0,125x20.000x0,7 = 1750 Kw.
Fuentes energéticas disponibles: Gas natural y electricidad

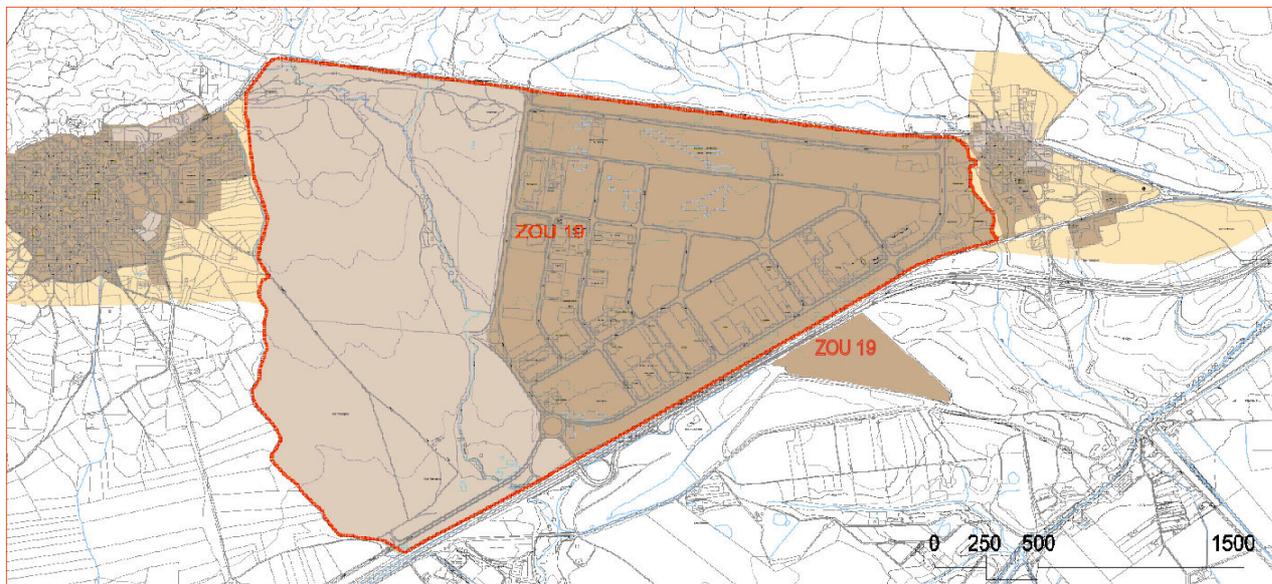
3.8.2 Previsión de consumo de agua

Dotación general de agua uso industrial: 3,0 l/m²día (POM)
Superficie bruta del ámbito: 124.357 m²
Previsión de consumo normal: 124.357x3,0 = 373 m³/día
Se detalla en anejo la red de captación, tratamiento y distribución existente.

3.8.3 Ficha de Zou

NOMBRE	TORREHIERRO	USO GLOBAL	INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN	ZOU industrial que incluye el polígono existente de Torrehierro y su ampliación en Suelo Urbano No Consolidado. Las ordenanzas de usos existentes y a desarrollar son las tres correspondientes a usos industriales: industria exenta (IE), industria adosada (IA), e industria nido (IN). A la misma zona pertenece el área industrial que ocupa el espacio del antiguo Mercado de Ganados.		

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



DATOS BÁSICOS (O.E.)

Superficie de ZOU (Has.)	394,74 Ha
Superficie total edificada de uso residencial (m2)	0 m2
Incremento de superficie edificada en SUNC (m2)	1.149.299 m2
Superficie edificada total (m2)	162.680 m2
Índice de edificabilidad industrial de la ZOU (m2/m2)	0,33 m2/m2
Densidad media bruta de vivienda	0 viv/ha

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistemas Generales

Superficie de sistemas generales de zonas verdes existentes	0 m2
Superficie de sistemas generales de equipamientos / infraestructuras existentes	0 m2
Total sistemas generales	0 m2

Sistemas Locales

Superficie de sistemas locales de zonas verdes existentes	198.693 m2
Superficie de sistemas locales de equipamientos / infraestructuras existentes	79.986 m2
Total sistemas locales	278.679 m2

ESTÁNDARES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE SUNC EN SUELO INDUSTRIAL art. 21.4 B RP (O.E.)

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% sup. total ordenada)	210.860 m2
Superficie de equipamientos públicos previstos en SUNC	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% sup. total ordenada)	95.594 m2



4 PLANOS DE INFORMACIÓN.

NÚMERO	TÍTULO
I-1	SITUACIÓN EN EL TERRITORIO
I-2	FOTO AÉREA
I-3	ESTRUCTURA CATASTRAL
I-4	USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN
I-5	UNIDADES DE PAISAJE
I-6	INFRAESTRUCTURAS, REDES Y BIENES DEMANIALES
I-7	ZOUS
I-8	ESTRUCTURA URBANA VIGENTE
I-9	CLASIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES 1/30000 (plano 2 POM)
I-10	CLASIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES 1/10000 (plano 17 POM)
I-11	CALIFICACIÓN DEL SUELO 1/2000
I-12	SISTEMAS GENERALES (plano 5.1 POM)
I-13	RED DE AGUA
I-14	RED DE SANEAMIENTO
I-15	ENERGÍA ELÉCTRICA
I-16	GEOTÉCNICO
I-17	LITOLÓGICO
I-18	SECTORES, U.E. Y ÁMBITOS PERI 1/10000 (plano 3.1 POM)



5 NORMAS URBANÍSTICAS.

5.1 Condiciones de uso. Definiciones.

Los usos permitidos en esta Ordenanza son los correspondientes a Industria.

De acuerdo a lo anterior, para la parcela principal con aprovechamiento lucrativo se fija como uso el referido industrial, y para la parcela vinculada, el de vivienda guardería y control. Igualmente, se especifican usos característicos, usos compatibles y usos complementarios.

Se define como uso característico aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos, concretado en éstos mediante su calificación por el instrumento de ordenación.

Se define como uso compatible aquel supeditado al característico, de forma que contribuye a su correcto funcionamiento, están vinculados directamente al mismo, aportan diversidad funcional y puntualmente pueden sustituir al uso característico.

Se define como uso complementario aquel supeditado al característico y que lo completa y quejando integrado funcional y jurídicamente con éste, teniendo como límite la no desnaturalización del característico.

5.2 INDUSTRIA AISLADA (IAS)

Definición:

Responde a aquella zona destinada a albergar Industria Grande y a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de Uso:

Uso Característico:

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

Uso Compatible:

Equipamiento docente-cultural guardería vinculado al servicio específico de los trabajadores, y formando parte de la edificación.

Locales relacionados con actividades de hostelería tales como, bares, cafeterías, comedores, etc.

Infraestructuras de cualquier clase.

Vivienda guardería de la instalación. Dado el tamaño se admitirán dos viviendas vinculadas a la actividad.



Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcelas indivisibles, de forma que solamente sea posible una implantación con todos sus servicios.
Las parcela número 2 está vinculada a la número 1 como servidora.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 55%
Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Condiciones de edificación:

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

Retranqueos:

A linderos: > 5,00 m.
Excepciones: Vivienda y control alineadas a vial.
Cuerpo de escalera de acceso en el actual edificio de oficinas.

Alturas:

Máxima: 15 m. salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, silos de almacenamiento, bastimentos de fábrica debidamente justificados, etc.
Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial.
3,00 m. de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.
Máx. nº de plantas: Dos plantas en zonas de uso industrial.
Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Composición de las parcelas:

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

Patios:

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



Ajardinamiento:

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

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

5.3 Anexo resumen de superficies, usos, equipamientos y volumetría

- Superficie bruta del ámbito. 124.357,50 m²

Equipamientos reglamentarios exigibles

De acuerdo con el Artículo 31 de la LOTAU y 21 RP, los equipamientos exigibles son los siguientes:

- Espacios libres y dotacionales 15% 18.653,62 m²

Equipamientos previstos en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora

- Espacios libres:

Espacios libres de uso y dominio público 19.671,00 m² > 18.653,62 m² exigido

- Plazas de aparcamiento: según el Art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse 1 plaza de carácter privado cada 200 m² construidos. El 50% de las plazas de carácter privado deben definirse como plazas públicas en el viario y de ellas 1 cada 50 deberán ser accesibles.

Superficie de parcelas lucrativas 98.929,20 m²

Edificabilidad sobre parcela: 0,65 m²/m²

Superficie máxima edificable: 64.303,98 m²

Plazas públicas 1 cada 400 m² = 161 plazas

Plazas disponibles 164 plazas > 161 plazas exigibles

4 plazas accesibles > 3,2 plazas exigibles

Como puede apreciarse, todos los equipamientos superan los exigibles reglamentariamente.



5.4 Resumen general

Parcelas I.A.S.....	98.929,20 m ²	79,55 %
Zonas Verdes	19.671,00 m ²	15,82 %
Viales y Aparcamientos	5.757,30 m ²	4,63 %
TOTAL	124.357,50 m²	100,00 %

VOLUMETRIAS MÁXIMAS LUCRATIVAS

I.A.S. 98.929,20 m² x 0,65 m²/m² 64.303,98 m²

TOTAL SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE **64.303,98 m²**

Edificabilidad global resultante en el ámbito: 0,517 m²/m²

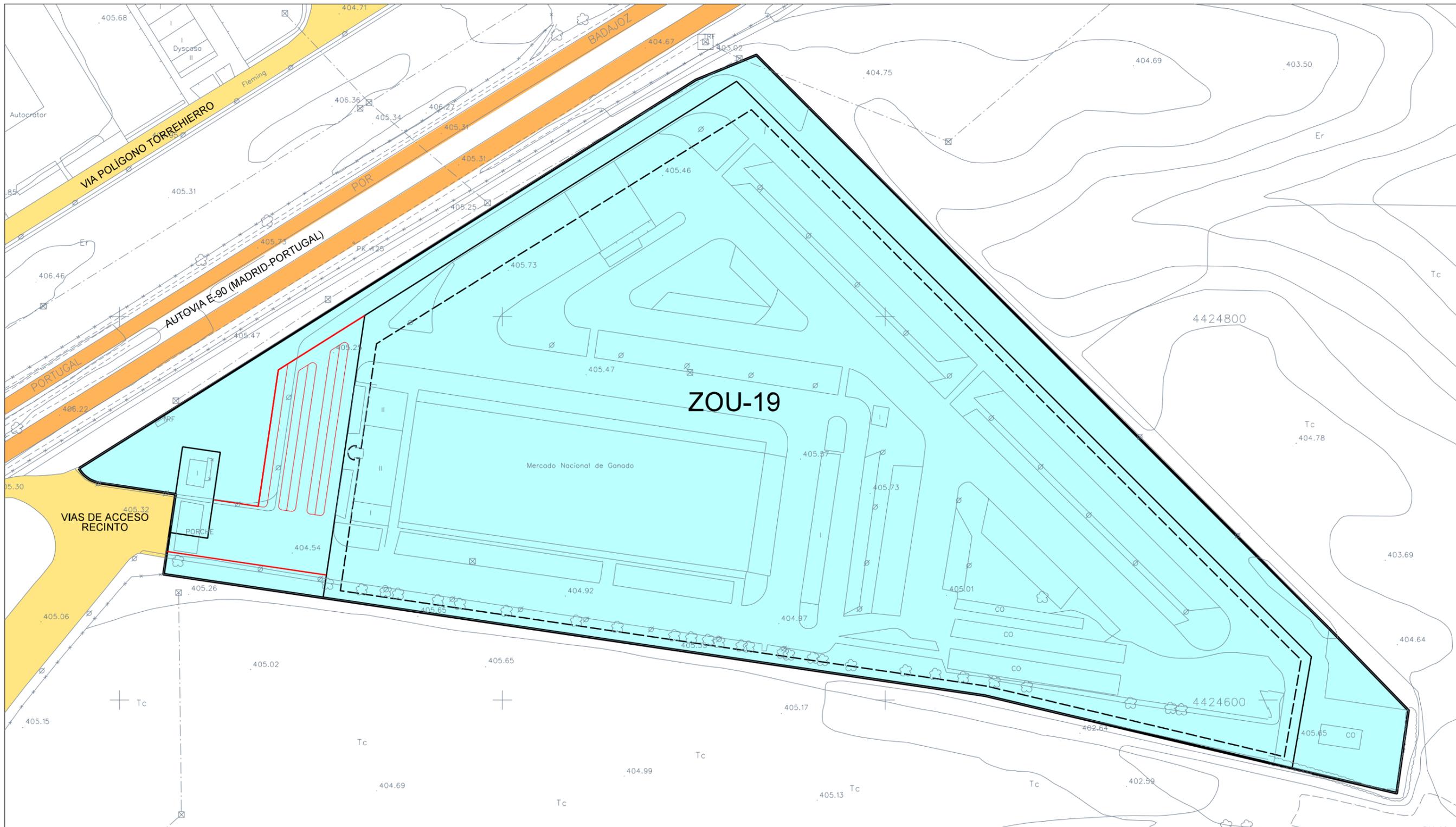
6. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

En el área de actuación no se han identificados bienes protegidos. Los terrenos no forman parte ni son afectados en modo alguno por los ámbitos de prevención y protección definidos en el documento de prescripciones arqueológicas del Plan de Ordenación Municipal.



7 PLANOS DE ORDENACIÓN.

NÚMERO	NOMBRE
O-1	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
O-2	ORDENACIÓN DETALLADA
O-3	RED DE AGUA Y SANEAMIENTO
O-4	RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO
O-5	AFECCIONES
O-6	ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA ANTERIOR



ZOU-19

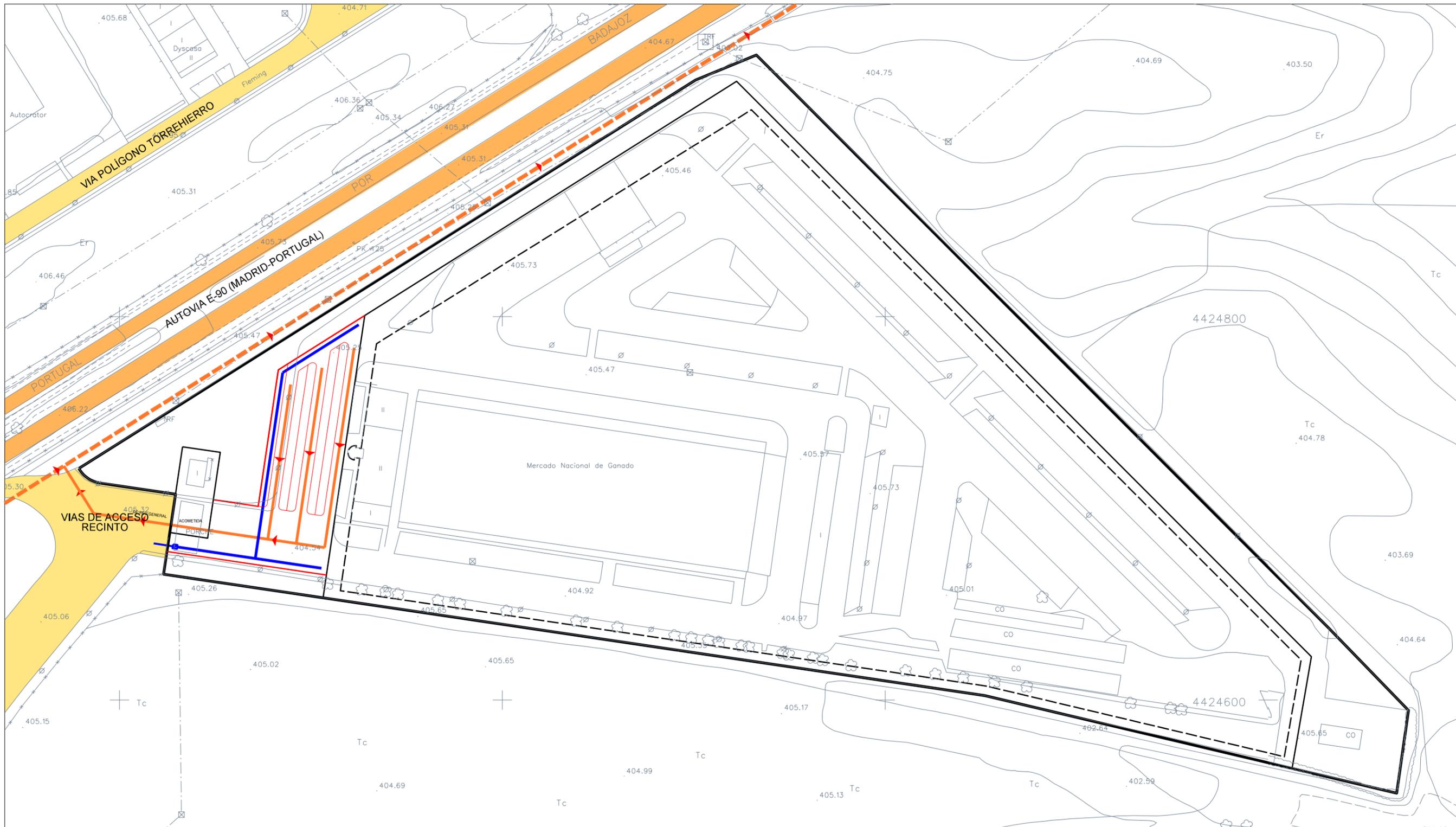
SUPERFICIE ÁREA DE ACTUACIÓN 124.357,50 M2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA ÁREA INDUSTRIAL EN EL RECINTO DEL ANTIGUO MERCADO NACIONAL DE GANADO				ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
ESCALA	1/2.000	PLANO N.	ORD O-01	12-2011	



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

GONZALO BAULUZ DEL RIO
 ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 ÁREA INDUSTRIAL EN EL RECINTO DEL ANTIGUO
 MERCADO NACIONAL DE GANADO

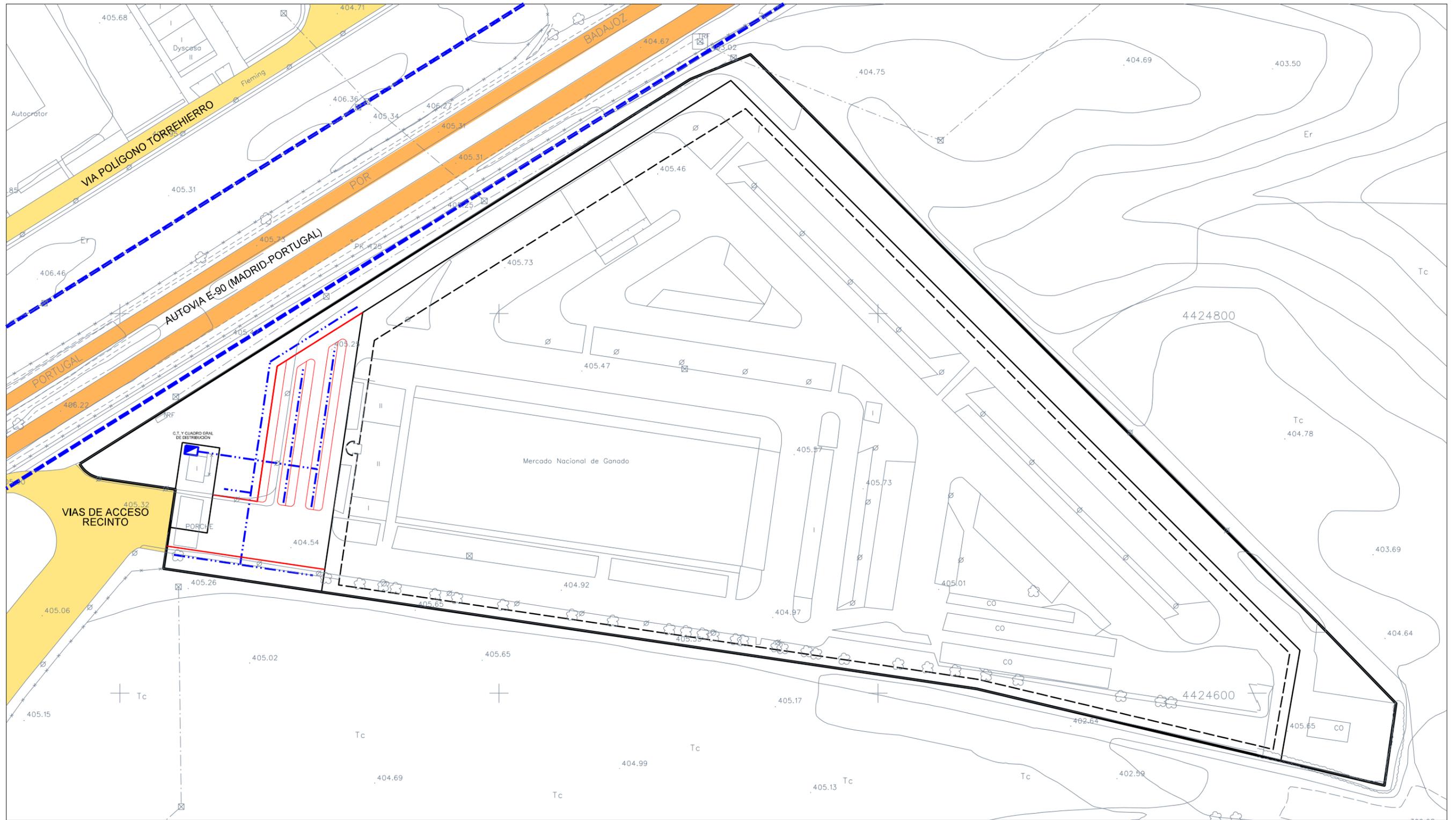
RED DE AGUA Y SANEAMIENTO				
ESCALA	1/2.000	PLANO N.	ORD O-03	12-2011

-  RED DE AGUA
-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO



AYUNTAMIENTO DE
TALAVERA DE LA REINA
 SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO
 ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



- - - - - RED ALTA TENSION EXISTENTE
 - - - - - RED DE ALUMBRADO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 AREA INDUSTRIAL EN EL RECINTO DEL ANTIGUO
 MERCADO NACIONAL DE GANADO

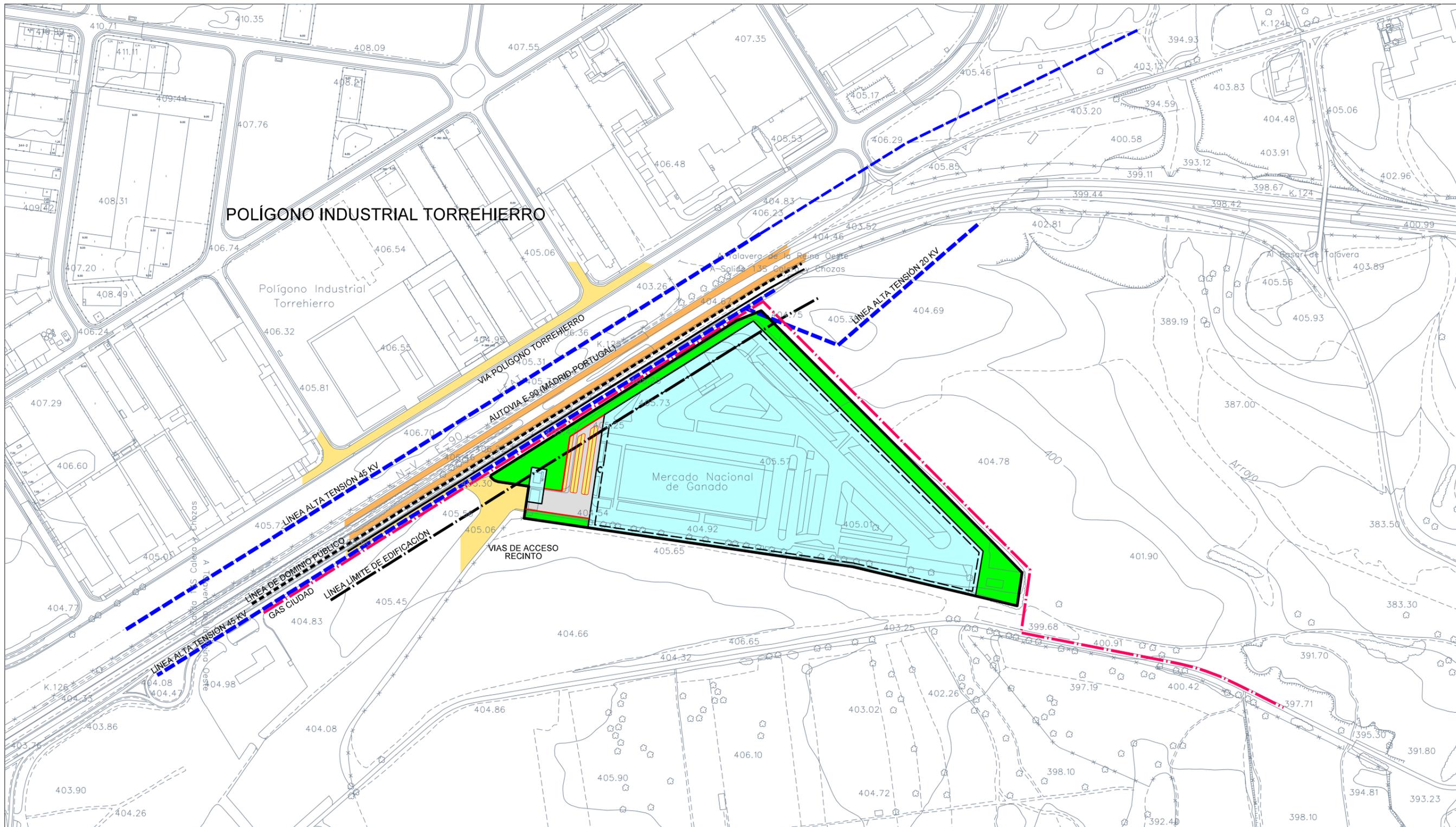
RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

ESCALA	1/2.000	PLANO N.	ORD	O-04	12-2011
--------	---------	----------	-----	------	---------



AYUNTAMIENTO DE
TALAVERA DE LA REINA
 SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO
 ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



POLÍGONO INDUSTRIAL TORREHIERRO

Mercado Nacional de Ganado

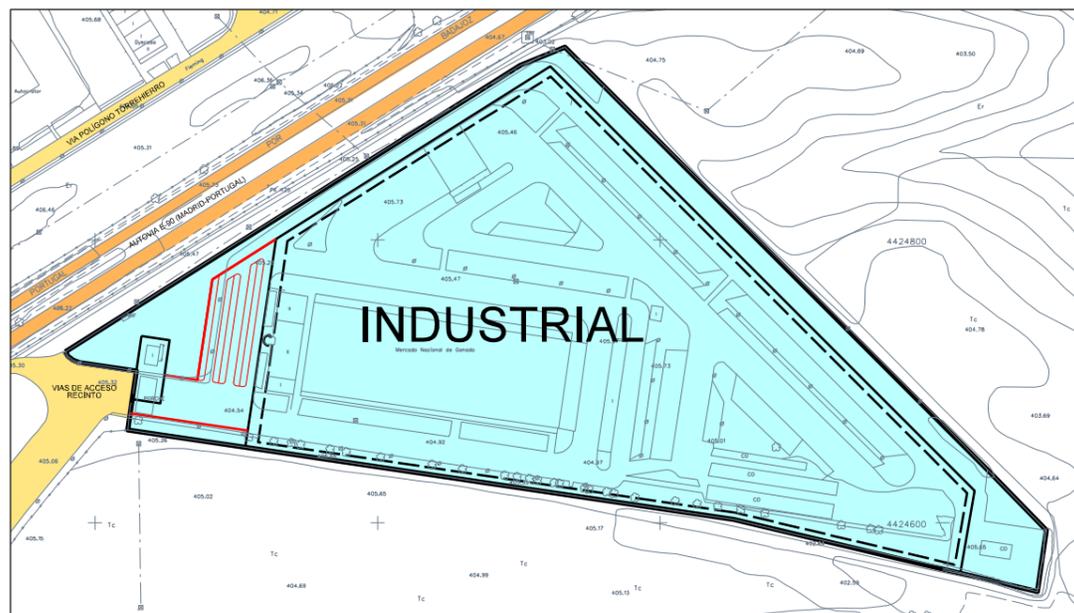
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 ÁREA INDUSTRIAL EN EL RECINTO DEL ANTIGUO
 MERCADO NACIONAL DE GANADO

AFECCIONES			
ESCALA	1/5.000	PLANO N. ORD	O-05
			12-2011



AYUNTAMIENTO DE
TALAVERA DE LA REINA
 SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO
 ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



NUEVA ORDENACIÓN



ORDENACIÓN ACTUAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 ÁREA INDUSTRIAL EN EL RECINTO DEL ANTIGUO
 MERCADO NACIONAL DE GANADO

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA NUEVA ORDENACIÓN
 Y LA ANTERIOR

ESCALA	1/5.000	PLANO N.	ORD O-06	12-2011
--------	---------	----------	----------	---------



AYUNTAMIENTO DE
TALavera DE LA REINA
 SERVICIO DE URBANISMO

GONZALO BAULUZ DEL RIO
 ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.1 Normativa:

El artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, apartado 4, tiene el siguiente tenor literal:

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

Artículo 3 Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental

- 1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

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

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

8.2 Marco jurídico de la intervención

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



Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento operada a través de plan especial de reforma interior en la que se produce un cambio de uso, de manera que el Mercado Nacional de Ganados deja de ser equipamiento y, por lo tanto, sistema general, a bien patrimonial de titularidad municipal. Como se ha indicado en la memoria de este instrumento de planeamiento, la entrada en funcionamiento del Mercado Nacional de Ganado data de 1.994. Desde aquella fecha, diferentes circunstancias han motivado que lo que entonces tuvo vocación de ser un referente nacional para las transacciones ganaderas haya caído en franco desuso. Las epizootias padecidas por las cabañas pecuarias en las dos últimas décadas aparejadas a un cada vez más estricto control sanitario, la evitación de costes de transporte en un marco de precios muy inestable y competitivo, así como la implantación de tecnologías que facilitan el intercambio, son, entre otros particulares que han conducido a que la utilización del Mercado Nacional de Ganado conforme a la finalidad para la que fue construido sea meramente testimonial. Sirva como referencia la comparación entre la concurrencia en 1.998, que fue de 94.278 cabezas de vacuno y 351.078 en total, y en 2.011, año en el que apenas se han alcanzado 3.450 cabezas de vacuno.

Esta situación, lejos de ser inane para las arcas municipales ha supuesto y supone un serio y constante quebranto para las mismas, en la medida en que el Ayuntamiento se ve obligado a conservar y mantener abiertas unas instalaciones que no generan rédito social o de otra naturaleza cuando, bajo otra orientación, bien podrían servir a otros usos que permitiesen obtener un mayor y mejor provecho tanto económico como social. El demérito para la hacienda local, del cual es expresiva la certificación expedida por la Intervención municipal en la que se cuantifica el coste de sostenimiento del Mercado Nacional de Ganados, se verá corregido por la explotación de un bien que permitirá, a su vez, dotar de cobertura económica para la implantación del servicio anteriormente prestado en otro lugar y con un dimensionamiento reducido, acomodado a la actual demanda del servicio que potencialmente puede prestar una dotación de esta naturaleza.

Por añadido, ha de significarse que no se deriva gravamen alguno para la tesorería municipal como consecuencia de la ejecución del planeamiento en la medida en que se trata de una edificación que ya se encuentra plenamente urbanizada y dotada de todos los servicios urbanísticos con suficiencia para abastecer las necesidades derivadas del nuevo uso industrial que va a ser atribuido por mor del planeamiento innovado. No resulta necesario abordar una inversión significativa por la implantación de las infraestructuras y de los servicios públicos, más allá de un ajardinamiento que, ciertamente, también existe en gran parte en la actualidad y que, debido a su alto grado de madurez, debe ser sin duda preservado.

En lo que se refiere al mantenimiento de las infraestructuras y espacios libres, el propio instrumento de planeamiento prevé que será una carga aparejada a la explotación del inmueble. Esto es, tanto da si es en régimen de arrendamiento, de transmisión del dominio o a través de cualquier otro negocio jurídico, la conservación de la urbanización es una carga indisolublemente unida al desarrollo de cualquier actividad. Esta previsión de la traslación del deber de conservación desde la Administración, en cuanto que titular de un bien demanial, a tercero (incluso a la propia Administración por título patrimonial) está plenamente justificada a la vista de las especiales características que concurren en el ámbito objeto de este instrumento de ordenación.

En efecto.

El Mercado Nacional de Ganados, presentará una configuración industrial, constituyendo una unidad productiva integral indisoluble y aislada, bajo la titularidad dominical del Ayuntamiento, pero susceptible de ser explotada por terceros. Desde este punto de vista, parece de todo punto lógico y razonable que se oriente el planeamiento en el sentido de dotar de cobertura adecuada a unas infraestructuras que, en su práctica totalidad, ya existen –ya fueron desarrolladas hace bastantes años tanto las zonas verdes como el viario- y que han sido conservadas hasta la actualidad por esta Administración.



Como quiera que el PERIM no prevé la construcción de sistemas generales, sino que, muy al contrario, todas las redes constituyen sistemas locales, es de axiomática sensatez que la conservación y mantenimiento de estos bienes de dominio público se anude a la explotación del bien bajo la oportuna previsión normativa contenida en el propio plan y sin obviar el carácter administrativo que ha de tener.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- El Ayuntamiento de Talavera de la Reina habría de tener capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo. En este sentido, y yendo más allá de la indudable capacidad de esta Administración para atender obligaciones de la naturaleza y dimensión contempladas en el PERIM, resulta ser así que ninguna inversión nueva de relevancia está prevista a cargo de las arcas municipales, de manera que ninguna observación cabe hacer en este sentido.
- El ámbito del plan constituye una unidad autosuficiente para su mantenimiento, de forma que los ingresos derivados del nuevo uso a establecer serán superiores a los gastos generados, en la medida en que éstos no serán otros que los vinculados al dominio. Bien puede deducirse que este parámetro es cumplido mediante el establecimiento de la obligación de conservar a cargo de la explotación o uso finalista del aprovechamiento lucrativo.

Por tanto, esa cuenta básica que es la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por el nuevo uso, y que determinará la sostenibilidad económica a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto, será siempre positivo dado que, obviamente, se ha pasado de una situación en la que el Ayuntamiento tenía que hacerse cargo de la conservación de un equipamiento absolutamente fútil a hacer reposar aquélla en el erario privado.

En este sentido, el contraste entre los ingresos que pudieran generarse por la explotación municipal del aprovechamiento y por la rendición de impuestos locales –actividades económicas, IBI, IVTM, ...- y el cese en el gasto derivado del mantenimiento del actual Mercado Nacional de Ganados es tan grosero y visible que no necesita de mayor comentario.

De otra mano, dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Ordenación Municipal están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como "uso productivo del terreno" al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

La redefinición del Mercado Nacional de Ganados derivada del PERI propuesto tiene como finalidad esencial el atribuirle un uso productivo del que actualmente carece. Del mismo modo, se trata de localizar el uso lucrativo en el espacio que ya está destinado a edificación, con la edificabilidad materializada. Incluso se sustrae espacio edificable para adscribirlo a espacios libres.

A la vista de los datos anteriores, se puede concluir que el uso propuesto para el suelo es adecuado a la realidad actual y para mantener una economía productiva equilibrada, suponiendo la propuesta del modelo territorial un mejoramiento sustancial para la hacienda local paralelo a la apertura de un horizonte generador de riqueza plenamente justificado.



8.3 Cálculo del impacto directo en las arcas públicas

Para la elaboración de este cálculo solamente se consideran los efectos directos en pagos y cobros que se estiman, sin consideración alguna al empleo directo o indirecto que una empresa implantada pudiera crear ni a sus repercusiones en la demografía; aumento del nivel de renta; incrementos en la recaudación tributaria por estos conceptos, etc.

Se ha estimado que las instalaciones pueden ser arrendadas o cedidas a empresas y que el valor neto de esta renta puede alcanzar 150.000 €/año.

Se ha supuesto que se efectuarán construcciones por valor de 2.000.000 € los dos primeros años y 1.000.000 € el tercero.

Se ha supuesto que la implantación de empresas es progresiva hasta alcanzar un máximo en el sexto año, con una tributación por actividad de 160.000 €/año.

Se considera también el ahorro que supone transferir a empresas el mantenimiento de las instalaciones (coste actual medio de 300.000 €/año); el traslado de la nave del centro ecuestre; y una implantación redimensionada y actualizada de un mercado de ganado.

Saldo anterior	AÑO	RENTA	ICIO	IAE	Manteni- miento	Centro ecuestre	Nuevo Mercado Ganado	Saldo
	1	150.000	80.000	60.000	200.000	-300.000	-400.000	-210.000
-210.000	2	150.000	80.000	120.000	200.000	-200.000	-300.000	-160.000
-160.000	3	150.000	40.000	120.000	200.000	-	-100.000	250.000
250.000	4	150.000	-	120.000	200.000	-	-100.000	620.000
620.000	5	150.000	-	140.000	200.000	-	-100.000	1.010.000
1.010.000	6	150.000	-	160.000	200.000	-	-100.000	1.420.000
1.420.000	7	150.000	-	160.000	200.000	-	-100.000	1.830.000

28.890.000	74	150.000	-	160.000	200.000	-	-100.000	29.300.000
29.300.000	75	150.000	-	160.000	200.000	-	-100.000	29.710.000

En euros constantes

El resultado del estudio es favorable a las arcas municipales.



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 añadirá la normativa del ámbito con el siguiente contenido:

SECCIÓN 67. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. Área industrial en el recinto del antiguo Mercado Nacional de Ganados. Modificación del sistema de equipamientos generales

Condiciones de uso. Definiciones.

Los usos permitidos en esta Ordenanza son los correspondientes a Industria.

De acuerdo a lo anterior, para la parcela principal para la implantación, y la parcela vinculada para vivienda guardería y control, se especifican unos usos característicos, usos compatibles y complementarios.

Se define uso característico aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.

Se define uso compatible aquel supeditado al característico, de forma que contribuye a su correcto funcionamiento, están vinculados directamente al mismo, aportan diversidad funcional y puntualmente pueden sustituir al uso característico.

Se define uso complementario aquel supeditado al característico y que lo completa y quejando integrado funcional y jurídicamente con éste.

INDUSTRIA AISLADA (IAS).

Definición: Responde a aquella zona destinada a albergar Industria Grande y a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de Uso:

Uso Característico:

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

Uso Compatible:

Equipamiento docente-cultural guardería vinculado al servicio específico de los trabajadores, y formando parte de la edificación. Locales relacionados con actividades de hostelería tales como, bares, cafeterías, comedores, etc. Infraestructuras de cualquier clase. Vivienda guardería de la instalación. Dado el tamaño se admitirán dos viviendas vinculadas a la actividad.



Tipo de construcción: Edificación aislada.

Condiciones de parcelación: Parcelas indivisibles, de forma que solamente sea posible una implantación con todos sus servicios.

Edificación en las parcelas: Ocupación máxima: 55%
Edificabilidad: 0,65 m²/m²

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

Retranqueos: A linderos: > 5,00 m.
Excepciones: Vivienda y control alineadas a vial.
Cuerpo de escalera de acceso en el actual edificio de oficinas.

Alturas:

Máxima: 15 m. salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, silos de almacenamiento, etc.

Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial.
3,00 m. de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máx. nº de plantas: Dos plantas en zonas de uso industrial.
Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral: Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

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

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

Ajardinamiento: as superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

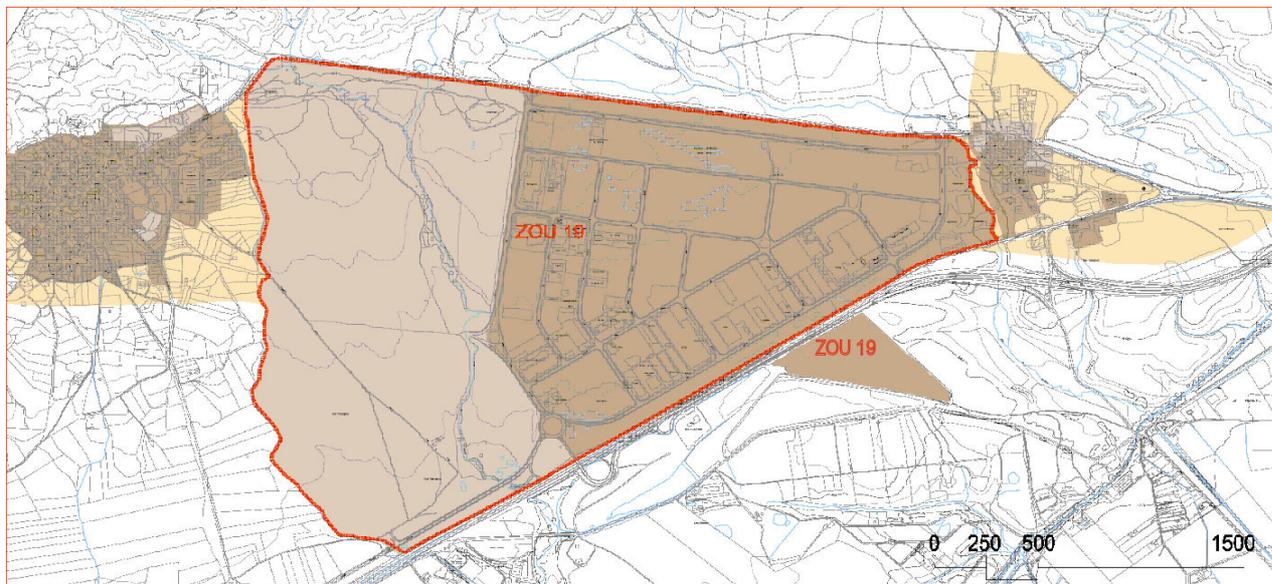
L

Aparcamiento: Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga.

9.2 Ficha modificada de la ZOU 19, para su sustitución

NOMBRE	TORREHIERRO	USO GLOBAL	INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN	ZOU industrial que incluye el polígono existente de Torrehierro y su ampliación en Suelo Urbano No Consolidado. Las ordenanzas de usos existentes y a desarrollar son las tres correspondientes a usos industriales: industria exenta (IE), industria adosada (IA), e industria nido (IN). A la misma zona pertenece el área industrial que ocupa el espacio del antiguo Mercado de Ganados.		

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



DATOS BÁSICOS (O.E.)

Superficie de ZOU (Has.)	394,74 Ha
Superficie total edificada de uso residencial (m2)	0 m2
Incremento de superficie edificada en SUNC (m2)	1.149.299 m2
Superficie edificada total (m2)	162.680 m2
Índice de edificabilidad industrial de la ZOU (m2/m2)	0,33 m2/m2
Densidad media bruta de vivienda	0 viv/ha

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistemas Generales

Superficie de sistemas generales de zonas verdes existentes	0 m2
Superficie de sistemas generales de equipamientos / infraestructuras existentes	0 m2
Total sistemas generales	0 m2

Sistemas Locales

Superficie de sistemas locales de zonas verdes existentes	198.693 m2
Superficie de sistemas locales de equipamientos / infraestructuras existentes	79.986 m2
Total sistemas locales	278.679 m2

ESTÁNDARES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE SUNC EN SUELO INDUSTRIAL art. 21.4 B RP (O.E.)

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% sup. total ordenada)	210.860 m2
Superficie de equipamientos públicos previstos en SUNC	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% sup. total ordenada)	95.594 m2





9.3 Planos de refundición (POM)

- **Planos de clasificación de suelo y sistemas generales 1/10000:**

Plano 17: Clasificación del suelo y sistemas generales. Ordenación estructural.

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

Plano **17.18**

Plano **17.19**

Plano **17.23**

Plano **17.24**

- **Planos Generales de Ordenación (Volumen V del POM):**

Plano **1-** Estructura

Plano **2-** Clasificación

Plano **3.-** Sectores, Unidades de actuación urbanizadora y ámbitos de PERI

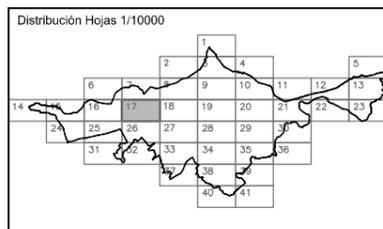
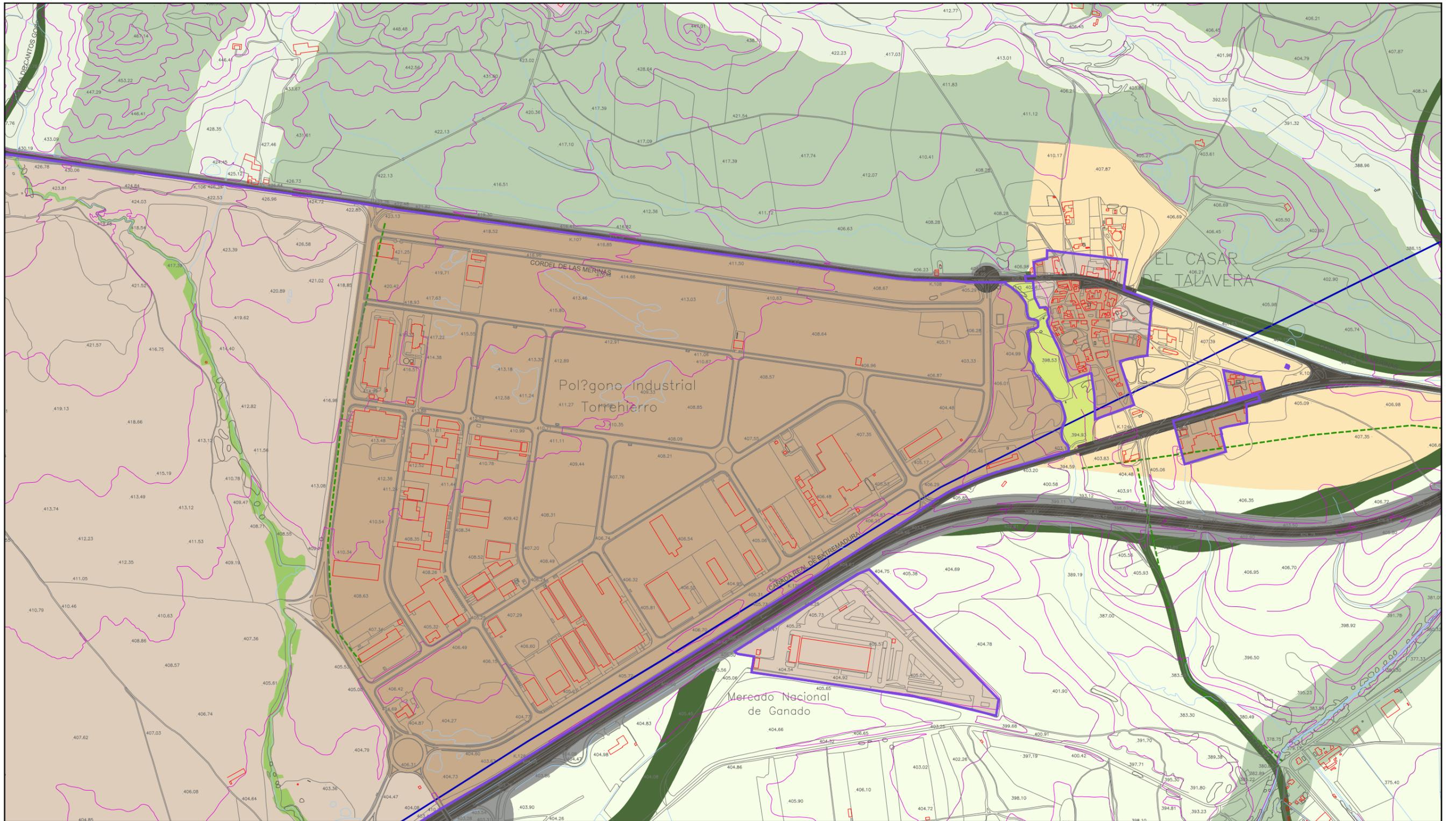
Plano **3.1-** Sectores, Unidades de actuación urbanizadora y ámbitos de PERI

Plano **5.1-** Sistemas Generales

Plano **6-** ZOUS

Talavera de la Reina, 23 de marzo de 2012

El arquitecto
Gonzalo Bauluz del Río



CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (O.E.)	
URBANO	CONSOLIDADO
	NO CONSOLIDADO
URBANIZABLE	URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES (O.E.)	
COMUNICACIONES	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
ESPACIOS LIBRES	

CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO (O.E.)	
RÚSTICO DE RESERVA	RÚSTICO DE RESERVA
NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	PROTECCIÓN CULTURAL
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	CULTURAL
PAISAJÍSTICA	AGRÍCOLA
REGENERACIÓN PAISAJÍSTICA	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN AMBIENTAL
NATURAL	VÍAS PECUARIAS
L.I.C. (Lugar de Interés Comunitario)	RIBERAS Y DOMINIO PÚBLICO
	HIDRAULICO

*En las riberas de los ríos Alberche y Tajo se superponen la Protección Natural y Ambiental de Riberas y Dominio Público Hidráulico

OTRAS DETERMINACIONES (O.E.)	
LÍMITE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
---	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
---	LÍMITE URBANO
---	*RED EXISTENTE MEDIA TENSION 45 kV
---	*RED EXISTENTE ALTA TENSION 220-400 kV
---	*RED EXISTENTE MEDIA TENSION 22 kV
---	*RED DE GAS

* Se aplicarán las determinaciones en materia de afecciones y servidumbres contenidas en la legislación vigente

** Las zonas de afección de las líneas eléctricas de alta tensión se clasificarán como SRNUEP de infraestructuras

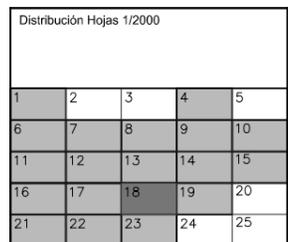
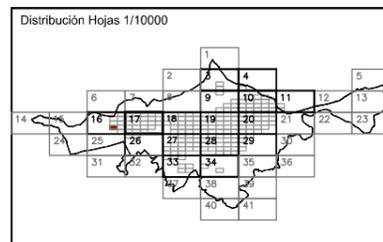
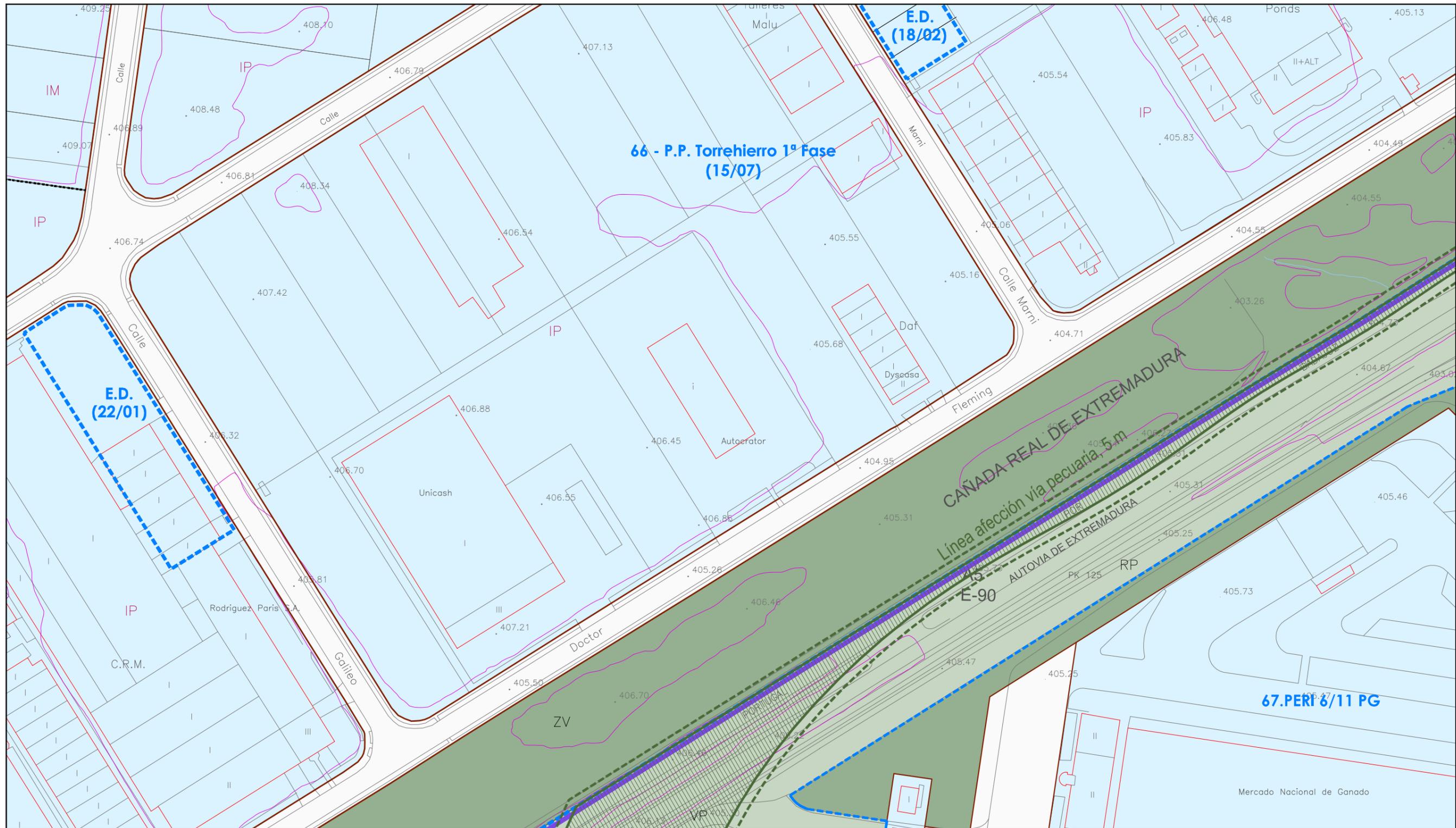
**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
REFUNDICIÓN**



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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ESCALA	1/10.000	PLANO N.º	REF 17
			12-2011

GONZALO BAULUZ DEL RIO
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

MC a.III 1.2.A 32 - PERI Añores (34/91)	ordenanza de uso ámbito de ordenación ámbito de planeamiento incorporado número de expediente denominación / figura planeamiento número de orden PI	NC-A-T-02 NC-R-G-03 UB-A-T-02 UB-R-G-03	planeamiento asumido planeamiento remitido planeamiento asumido planeamiento remitido nº de orden entidad local menor planeamiento urbanizable no consolidado
---	---	--	---

SUELO RÚSTICO (O.E.)

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

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

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

VILA DE TALAVERA Y CATALOGO DEL P.O.M.)

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL (O.D.)	VIVIENDA COLECTIVA	VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
INDUSTRIAL (O.D.)	INDUSTRIAL	TERCIARIO (O.D.)	TERCIARIO HOTELERO
DOTACIONAL (O.D.)	COMUNICACIONES	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES

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

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

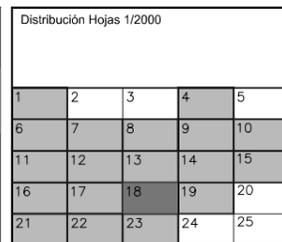
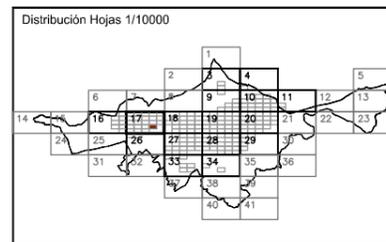
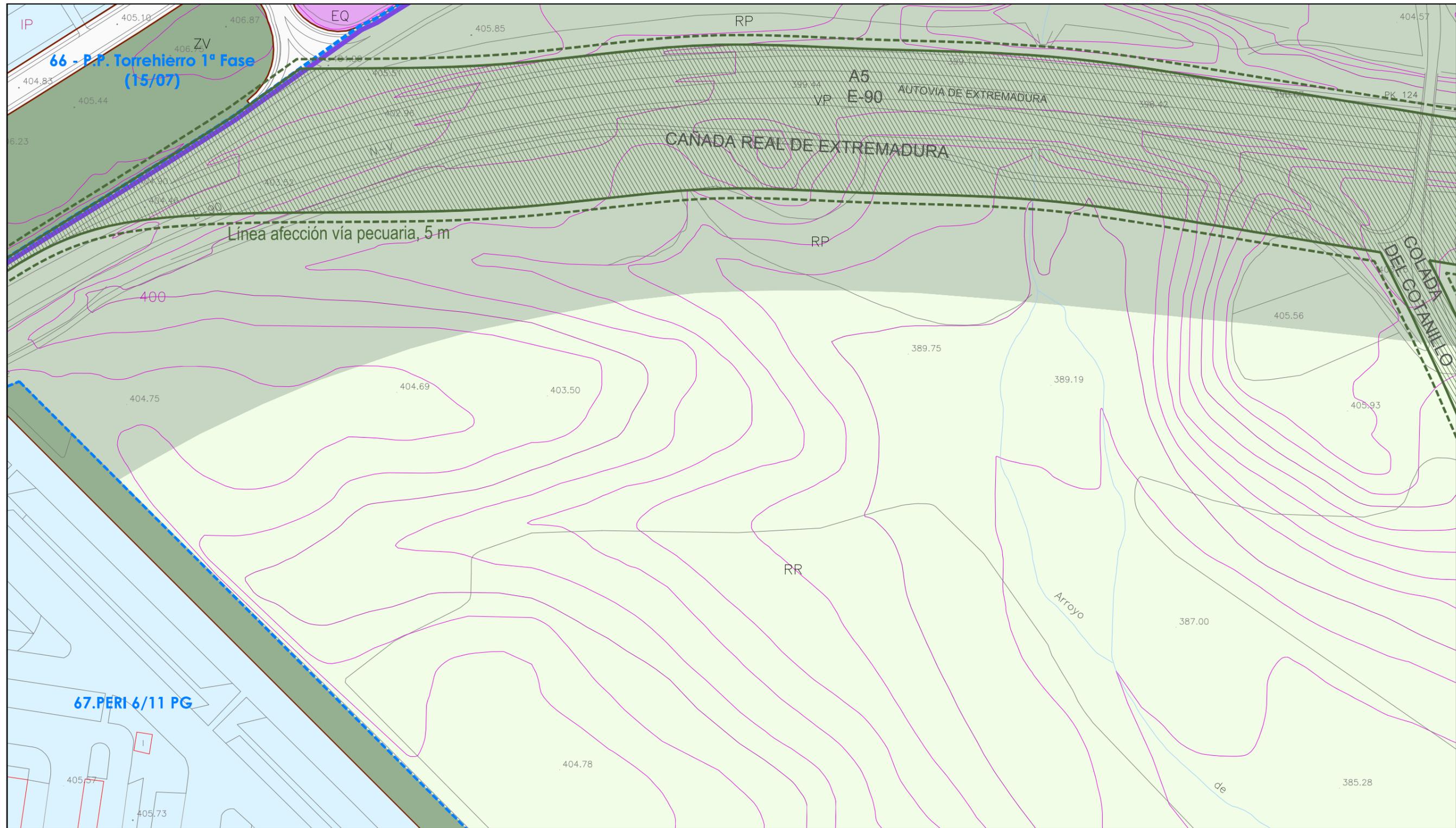
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA
SERVICIO DE URBANISMO

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1/2.000 PLANO N. REF 17-18 12-2011

GONZALO BAULUZ DEL RIO
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

MC.o.III	ordenanza de uso	NC-A-T-02	planeamiento asumido
1.2.A	ámbito de ordenación	NC-R-G-03	planeamiento remitido
32 PERI Añores (34/91)	ámbito de planeamiento incorporado	UB-A-T-02	planeamiento asumido
	número de expediente	UB-R-G-03	planeamiento remitido
	denominación / figura planeamiento		nº de orden
	número de orden PI		entidad local menor
			planeamiento
			urbanizable
			no consolidado

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR	RESERVA	RP	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	VVP	VIAS PECUARIAS
----	---------	----	---------------------------------------	-----	----------------

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

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

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL (O.D.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
VIVIENDA COLECTIVA	TERCIARIO (O.D.)	TERCIARIO COMERCIAL
INDUSTRIAL (O.D.)	TH	TERCIARIO HOTELERO
INDUSTRIAL	TC	TERCIARIO COMERCIAL
DOTACIONAL (O.D.)		
EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ)	ESPACIOS LIBRES	
EDU EDUCATIVO	SE	ZONAS VERDES PUBLICAS
AI ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	SE	ZONAS VERDES PUBLICAS
DE DEPORTIVO	SE	ZONAS VERDES PUBLICAS
SANITARIO-ASISTENCIAL	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS
CULTURAL	SE	ZONAS VERDES PUBLICAS
SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMENTOS	SE	ZONAS VERDES PUBLICAS
SA	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS
SISTEMAS GENERALES (SG)	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS
COMUNICACIONES (SG)	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS
EQUIPAMENTOS	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS
ESPACIOS LIBRES	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS
ZONAS VERDES	SA	ZONAS VERDES PUBLICAS

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

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

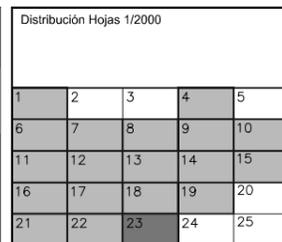
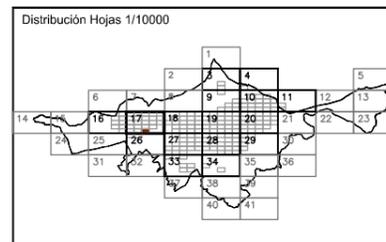
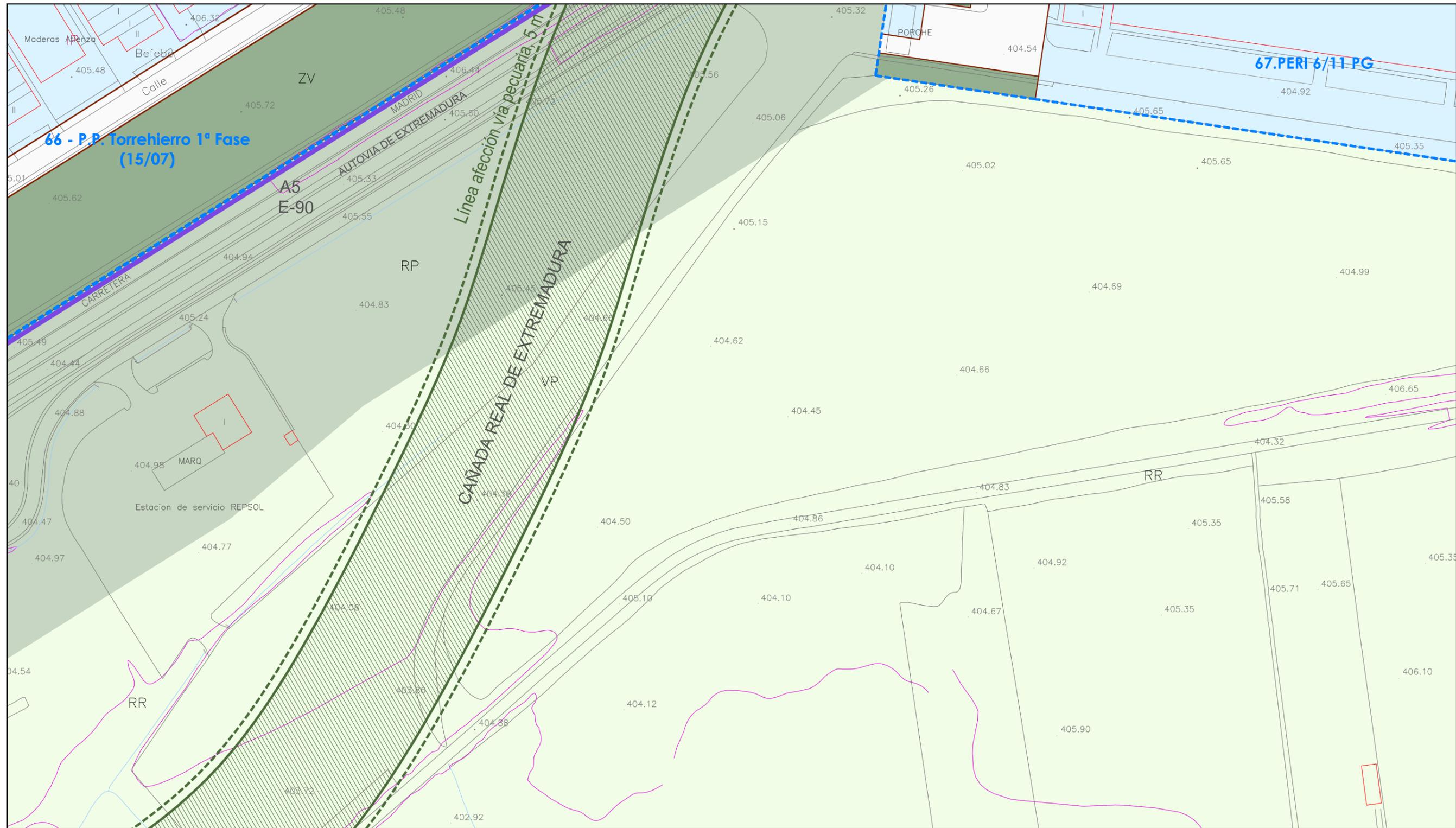
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA
SERVICIO DE URBANISMO

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1/2.000 PLANO N. REF 17-19 12-2011

GONZALO BAULUZ DEL RIO
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

MC.o.III 1.2.A 32 PERI Añores (34/91)	ordenanza de uso ámbito de ordenación ámbito de planeamiento incorporado número de expediente denominación / figura planeamiento número de orden PI	NC-A-T-02 NC-R-G-03 UB-A-T-02 UB-R-G-03	planeamiento asumido planeamiento remitido planeamiento asumido planeamiento remitido - nº de orden - entidad local menor - planeamiento - urbanizable - no consolidado
---	--	--	---

SUELO RÚSTICO (O.E.)

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

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

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

USOS PORMENORIZADOS

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

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

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

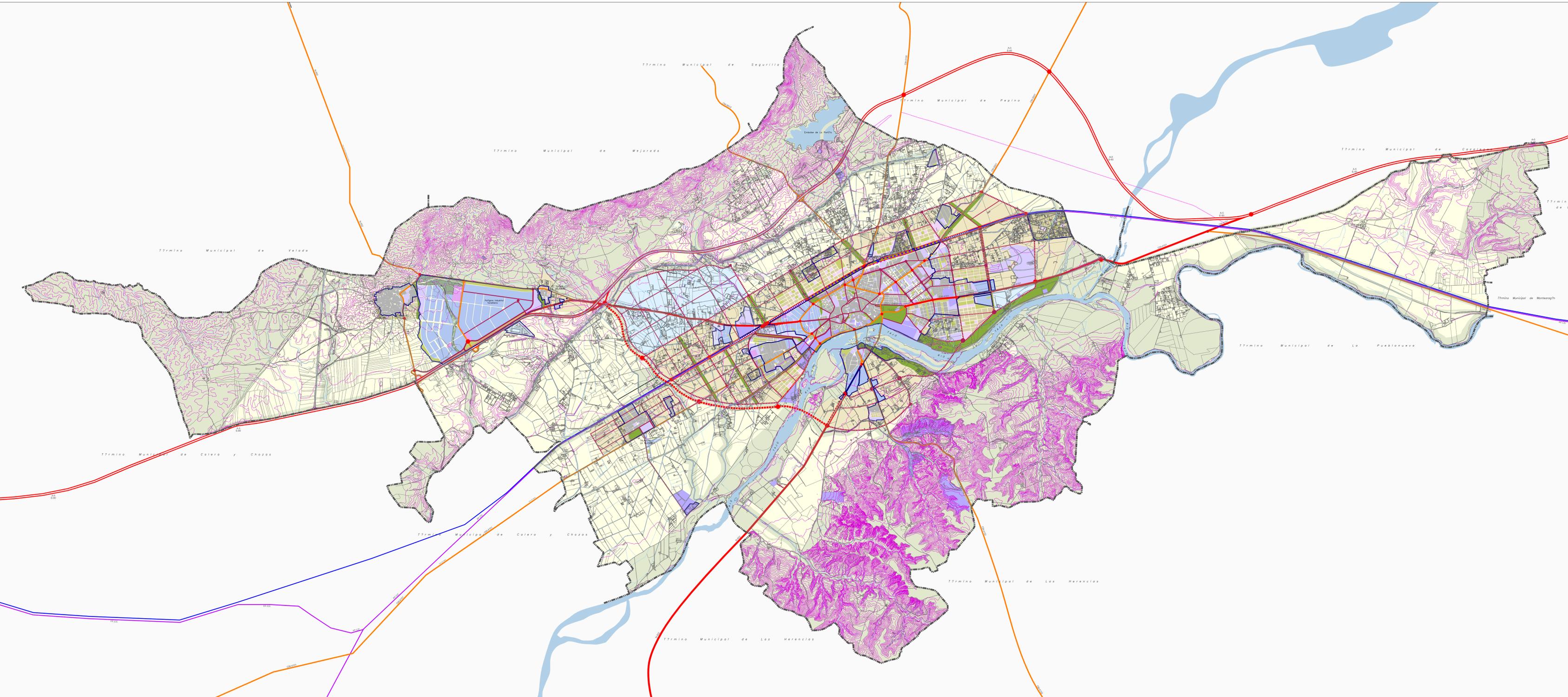
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA
SERVICIO DE URBANISMO

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1/2.000 PLANO N. REF 17-23 12-2011

GONZALO BAULUZ DEL RIO
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



SUELO URBANO CONSOLIDADO	
[Color]	Residencial
[Color]	Actividad Económica

SUELO URBANIZABLE	
[Color]	Residencial
[Color]	Actividad Económica
[Color]	Dotacional

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
[Color]	Residencial
[Color]	Actividad Económica

CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO	
[Color]	Suelo rústico de reserva
[Color]	Suelo rústico no urbanizable de especial protección

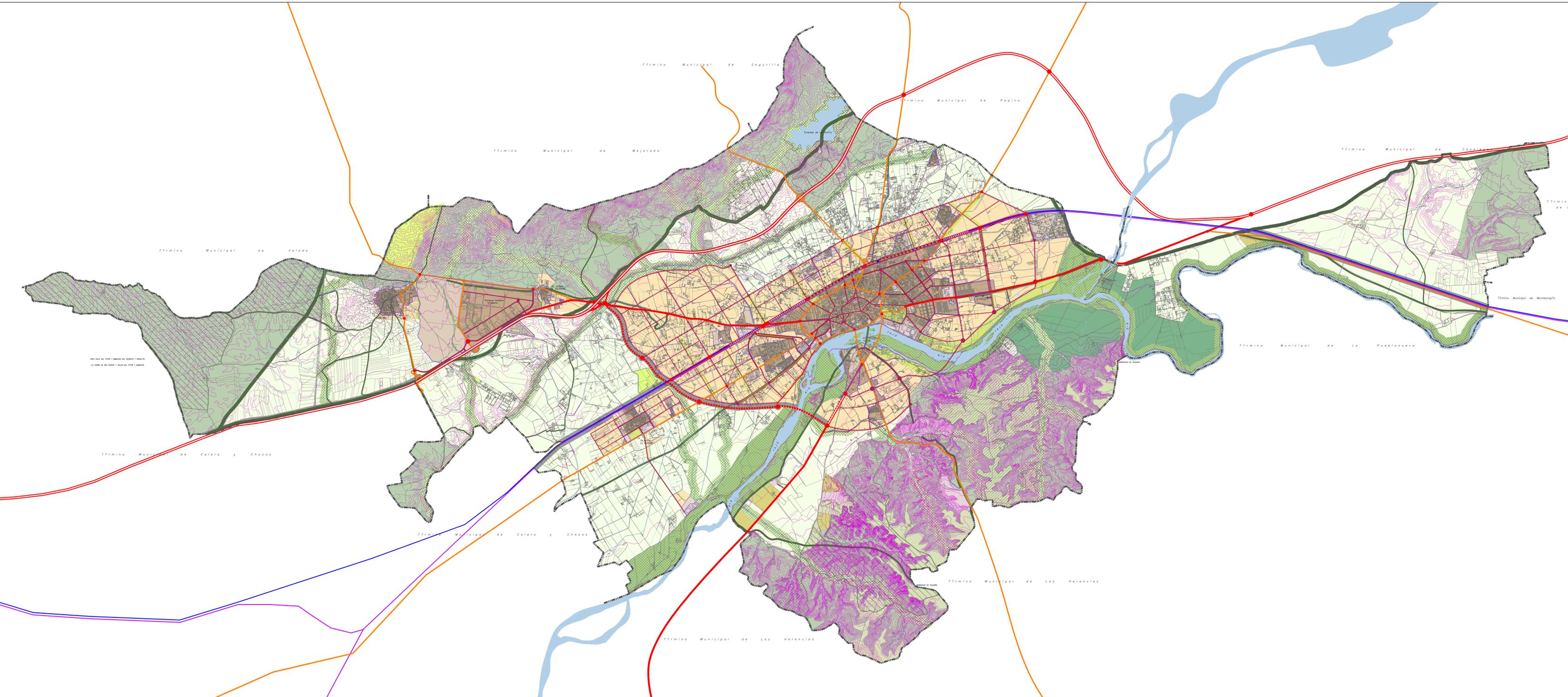
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	
[Color]	Sistema General Espacios Libres
[Color]	Sistema General Espacios Libres -Cañadas-
[Color]	Sistema General Equipamientos
[Color]	Sistema Local Espacios Libres
[Color]	Sistema Local Equipamientos

RED VIARIA			
[Color]	Red interurbana primer orden existente (SG)	[Color]	Red urbana primer orden existente (SG)
[Color]	Red interurbana primer orden propuesta (SG)	[Color]	Red urbana primer orden propuesta (SG)
[Color]	Red interurbana segundo orden existente (SG)	[Color]	Red urbana segundo orden existente (SG)
[Color]	Red interurbana segundo orden propuesta (SG)	[Color]	Red urbana segundo orden propuesta (SG)
[Color]	Red interurbana tercer orden existente (SG)	[Color]	Boulevard existente (SG)
[Color]	Red interurbana tercer orden propuesta (SG)	[Color]	Boulevard propuesto (SG)
		[Color]	Nudo de la red viaria

RED FERROVIARIA	
[Color]	Red ferroviaria de alta velocidad
[Color]	Red ferroviaria convencional
[Color]	Estación de ferrocarril
[Color]	Soterramiento de la red ferroviaria
[Color]	Red ferroviaria por debajo de la cota natural del terreno-trinchera

RED ELÉCTRICA	
[Color]	Red existente de alta tensión
[Color]	Red existente de media tensión

LÍMITES	
[Color]	Limite urbano



CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE (O.E.)	
URBANO	URBANIZABLE
Suelo urbano consolidado	Suelo urbanizable
Suelo urbano no consolidado	

LÍMITES
Limite urbano

CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO (O.E.)	
RÚSTICO DE RESERVA	
Suelo rústico de reserva	
NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
Protección de infraestructuras	Protección cultural
Protección paisajística	Protección estructural
Regeneración paisajística	Protección agrícola
Protección ambiental	Protección de actividades extractivas
Protección de vías pecuarias	*Protección natural
Protección de riberas y dominio público hidráulico	L.I.C. (Lugar de Interés Comunitario)

RED VIARIA	
Red interurbana primer orden existente (SG)	Red urbana primer orden existente (SG)
Red interurbana segundo orden existente (SG)	Red urbana primer orden propuesta (SG)
Red interurbana segundo orden propuesta (SG)	Red urban primer orden boulevard existente (SG)
Red interurbana tercer orden existente (SG)	Red urban primer orden boulevard propuesta (SG)
	Red urbana segundo orden existente (SG)
	Red urbana segundo orden propuesta
Nudo de la red interurbana	Nudo de la red urbana

SISTEMA GENERAL RED FERROVIARIA (O.E.)	
Red ferroviaria de alta velocidad	
Red ferroviaria convencional	
Estación de ferrocarril	
Soterramiento de la red ferroviaria	
Red ferroviaria por debajo de la cota natural del terreno - trinchera	
SISTEMAS GENERALES (O.E.)	
Sistemas Generales de dotaciones y equipamientos comunitarios	
Sistema General de espacios libres	
Sistema General de comunicaciones	

* En las riberas de los ríos Alberche y Tajo se superponen la Protección Natural y Ambiental de Riberas y Dominio Público Hidráulico

<p>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN</p> <p>AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA SERVICIO DE URBANISMO</p>	<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p> <p>ESCALA: 1:50.000 PLANO N.º: REF. 2 12-2011</p>
	<p>GONZALO BALLEZ DEL PÍO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO</p>

Término Municipal de Mejorada

Término Municipal de Pepino

Término Municipal de Calera y Chozas

RED VIARIA	
	Red interurbana primer orden existente (SG)
	Red interurbana segundo orden existente (SG)
	Red interurbana segundo orden propuesta (SG)
	Red interurbana tercer orden existente (SG)
	Nudo de la red interurbana
	Red urbana primer orden propuesta (SG)
	Red urbana primer orden boulevard existente (SG)
	Red urbana primer orden boulevard propuesta (SG)
	Red urbana segundo orden existente (SG)
	Red urbana segundo orden propuesta
	Nudo de la red urbana

RED FERROVIARIA	
	Red ferroviaria de alta velocidad
	Red ferroviaria convencional
	Estación de ferrocarril
	Soterramiento de la red ferroviaria
	Red ferroviaria por debajo de la cota natural del terreno-trinchera
OTROS	
	Código del sector
	Nombre del sector

USOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
	residencial
	industrial
	dotacional

USOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
	residencial
	industrial
	dotacional

USOS DEL SUELO URBANIZABLE	
	residencial
	industrial
	dotacional
	zonas verdes
	SG comunicaciones

USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE	
	Suelo rústico no urbanizable
	vias pecuarias

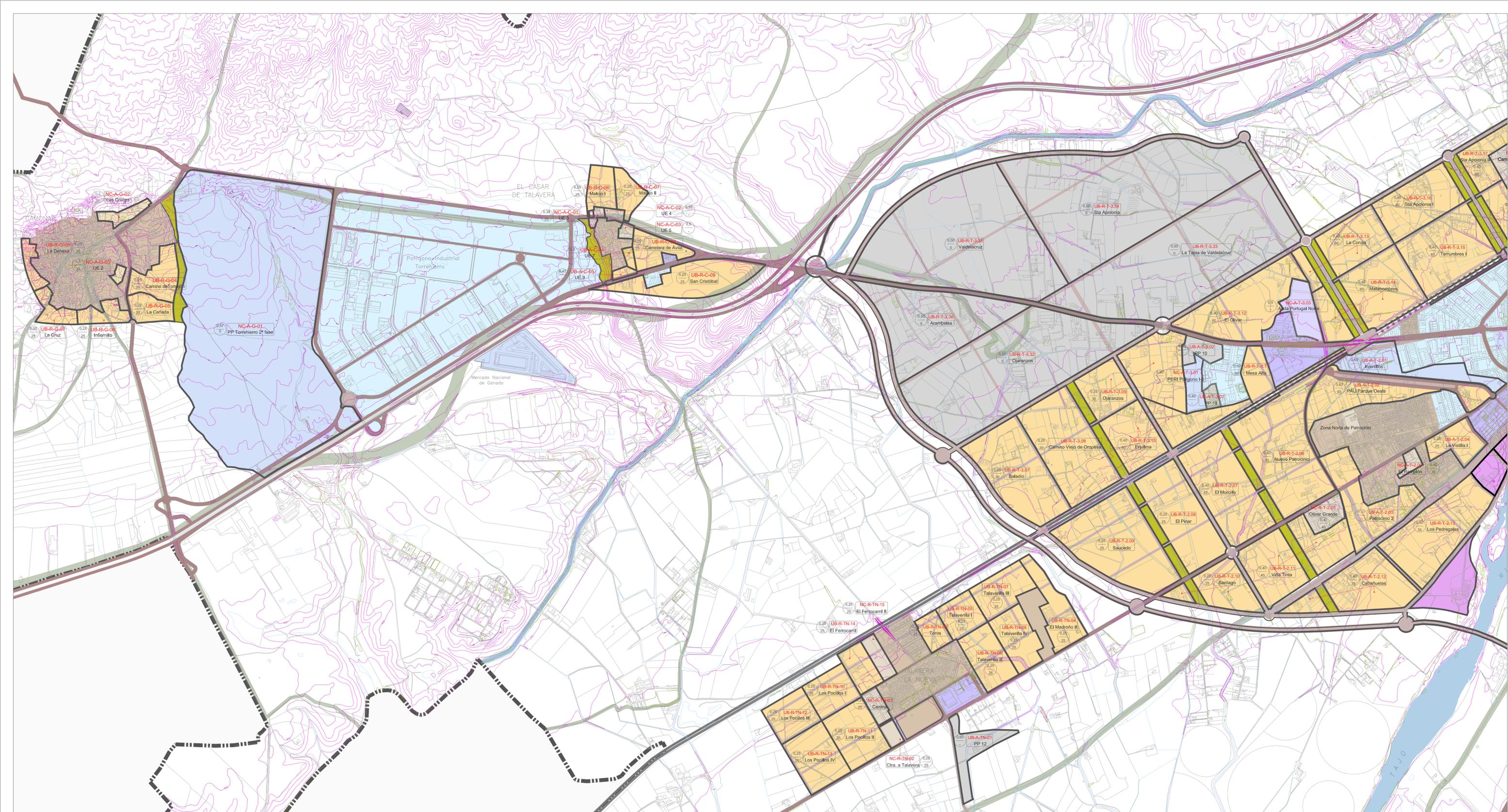
AACDFRFRFRF
AASDADDDDD

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
REFUNDICIÓN

AYUNTAMIENTO DE
TALANERA DE LA REINA
SERVICIO DE URBANISMO

SECTORES, UNIDADES DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA Y AMBITOS PERI
ESCALA: 1:15.000 | PLANO N.º REF. 3 | 12-2011

GONZALO BRUNET DEL RIO
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



- Límite de ámbito
- Viario existente
- Viario propuesto

Edificabilidad (m2/m2) $\frac{0.25}{25}$ UB-R-C-07 Código del sector
 Dens. max. viv. (viv/hect) $\frac{25}{25}$ Malojo II Nombre del sector

USOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
[Color]	residencial
[Color]	industrial
[Color]	dotacional

USOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
[Color]	residencial
[Color]	industrial
[Color]	dotacional

USOS DEL SUELO URBANIZABLE	
[Color]	residencial
[Color]	industrial
[Color]	dotacional
[Color]	zonas verdes
[Color]	SG comunicaciones

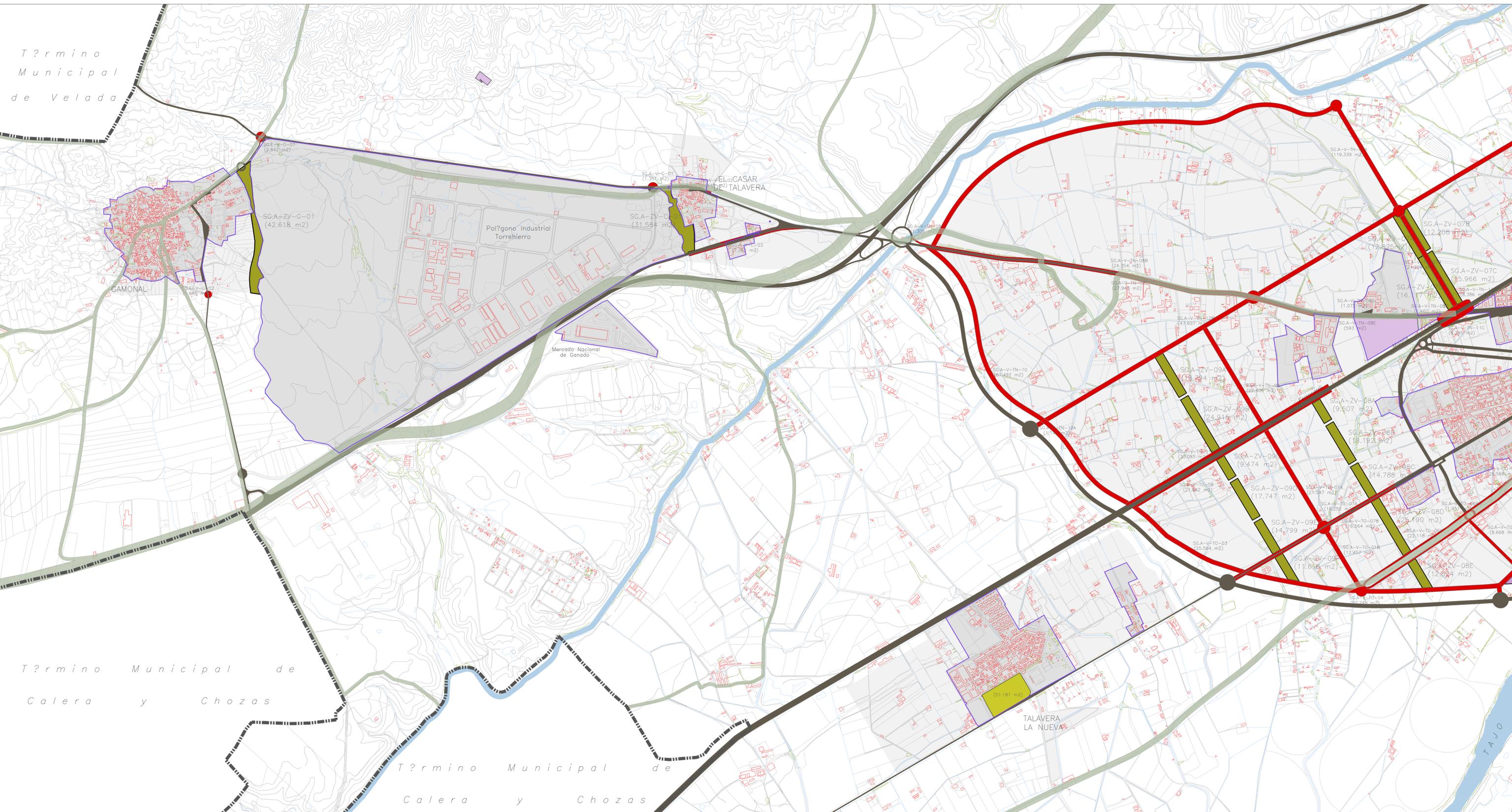
[Color]	Suelo rústico
---------	---------------

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
REFUNDICIÓN



SECTORES, UNIDADES DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA Y ÁMBITOS PERI
ESCALA 1/10.000 | PLANO N.º REF. 3-1 | 12-2011

CONZALO RAULLIZ DEL RÍO
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



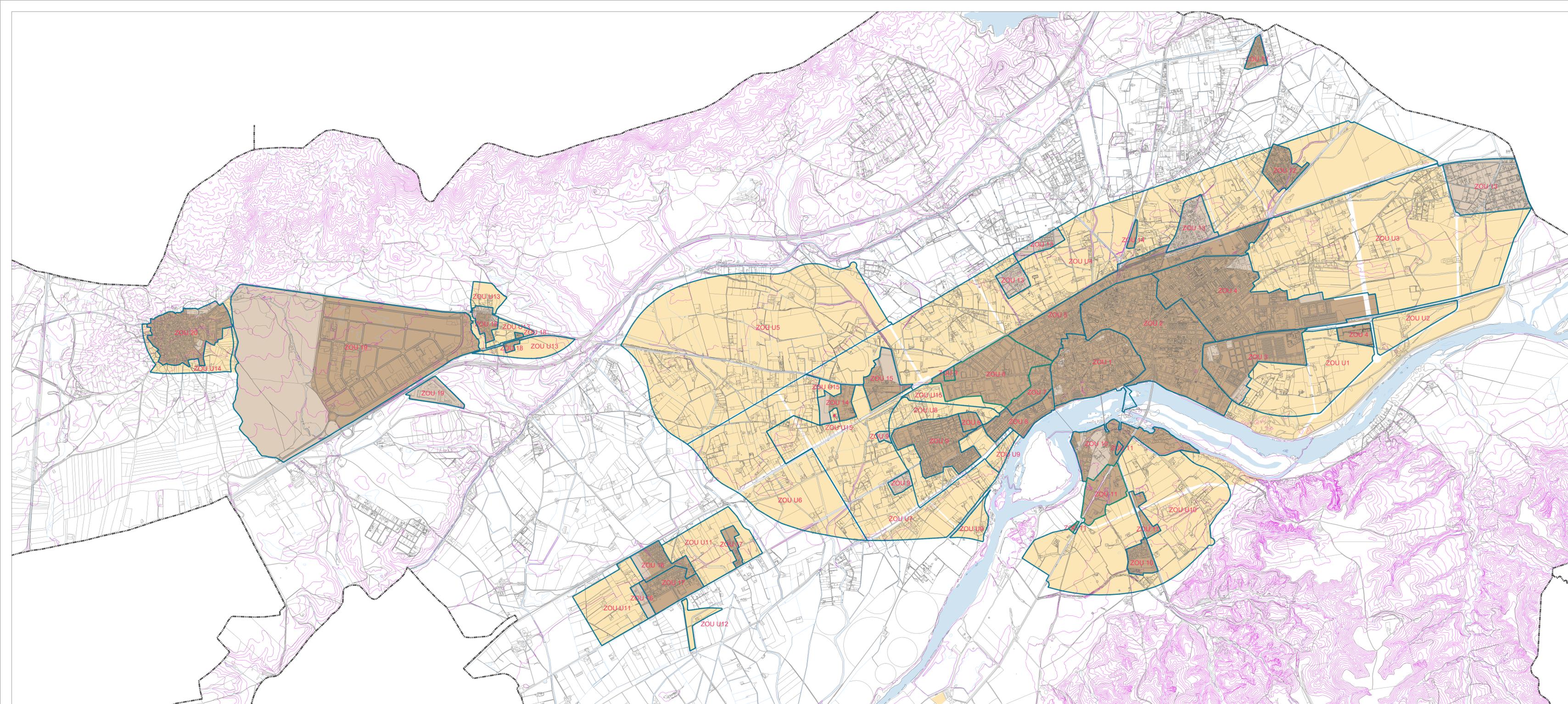
LÍMITES	
	Limite urbano

SISTEMAS GENERALES OBTENIDOS	
	espacios libres obtenidos (sup. total : 502.721 m2)
	dotaciones y equipamientos comunitarios obtenidos
	comunicaciones obtenidas

SISTEMAS GENERALES A OBTENER	
	espacios libres a obtener
	dotaciones y equipamientos comunitarios a obtener
	comunicaciones a obtener

	vías pecuarias
---	----------------

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN		SISTEMAS GENERALES	
AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA SERVICIO DE URBANISMO		ESCALA 1/10.000	PLANO N.º REF 5-1 12-2011
		DONALDO BAULIZ DEL RÍO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO	



CLASIFICACIÓN DE SUELO	
URBANO Y URBANIZABLE	
	Suelo urbano consolidado
	Suelo urbano no consolidado
	Suelo urbanizable
	ZOUS

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL REFUNDICIÓN AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA SERVICIO DE URBANISMO	ZOUS ESCALA 1:15.000 PLANO N.º [REF] 6 12-2011 <small>GONZALO BALSUZ DEL ROS JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO</small>
--	--



ANEXO 1

Medio Urbano

(Extracto del POM 2011)

1- Infraestructuras Viarias

Red Viaria Urbana

Tras la entrada en servicio de la circunvalación septentrional de la autovía A-5 en Talavera de la Reina, el Sistema General Viario de la ciudad se articula mediante rondas semiperimétricas, de las que la principal es la meridional, coincidente con la antigua travesía, cerrándose la teórica ronda con otra serie de avenidas, las septentrionales lógicamente paralelas a la línea ferroviaria.

La circulación, sobre todo en los ámbitos centrales de la ciudad, no puede calificarse de fluida. Esto se debe a la discontinuidad de las grandes vías, así como la falta de ortogonalidad en todo el Sistema General Viario, que se hace imposible en un entramado antiguo. El problema de la gestión de la red principal viaria es de difícil solución.

Otro problema no menos importante es la dificultad de aparcamiento en toda la parte central de la ciudad. Ello se debe a la baja oferta de estacionamientos privados.

Red de Carreteras

En cuanto a la Red de Carreteras la importancia histórica de Talavera de la Reina y su situación estratégica fueron conformando una serie de caminos, más o menos secundarios, que hoy en día se han convertido en carreteras nacionales y comarcales que convierten a la ciudad en evidente centro comarcal. La principal vía interurbana de Talavera es la autovía A-5, que comunica Madrid con Extremadura; otras carreteras de gran importancia son: CM-5100, CM-500, CM-4000, CM-4102, N-502 y CM-4101, las cuales están conectadas por otras de menor entidad.

Ferrocarril

Talavera de la Reina está encuadrada en la línea férrea Madrid-Talavera-Navalmoral-Cáceres-Badajoz-etc, y su mayor relación se produce con Madrid; las expediciones están integradas en el Sistema de Regionales Renfe en relación con Madrid.

Planes Supramunicipales

El **Plan de Infraestructuras 2000-2007 del Ministerio de Fomento** contiene actuaciones viarias y ferroviarias que afectan a Talavera de la Reina. Las previsiones de vías de alta capacidad incluyen la realización de la autovía de Castilla- La Mancha, enlazando Maqueda con Tarancón y Cuenca a través de Toledo, prolongándose hasta Teruel. Esta actuación permitirá una conexión de Talavera con los ejes de desarrollo del Mediterráneo a través de vías de alta capacidad sin sufrir la congestión de las infraestructuras madrileñas. La previsión de prolongar la N-401 como un segundo acceso a Andalucía y la autovía de la Ruta de la Plata también permitirá una mejor conexión con esta región a través de Toledo. La Radial 5, en paralelo a la A-5, mejorará la fluidez del acceso al espacio metropolitano madrileño.

El mapa de actuaciones en alta velocidad ferroviaria es ambicioso, previendo dotar de enlaces a todas las capitales provinciales del territorio peninsular. Talavera quedaría conectada a través del Corredor Madrid- Lisboa. La nueva estación pueden suponer un incremento de la influencia de Talavera sobre el Valle del Tiétar, ya que como aparece en las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León (D.O.T. C y L), las áreas de Valle del Tiétar y Alberche, por la



barrera que suponen las sierras y las características de las conexiones viarias por un lado, y la escasa capacidad atractiva de Ávila capital por otro lado, están más relacionadas funcionalmente con Madrid y la submeseta sur.

Los documentos europeos sobre transportes reproducen para España los mapas del Ministerio de Fomento. Las conexiones relacionadas con Talavera no forman parte de los proyectos prioritarios de redes transeuropeas.

El actual **Plan de Carreteras de Castilla-La Mancha** clasifica a Talavera entre los siete Centros Regionales, el máximo nivel jerárquico. En el entorno está previsto el acondicionamiento de viales de conexión con Ávila y Extremadura, pero no hay previsión de nuevas vías de gran capacidad. Debe destacarse la previsión de inversiones para la articulación de la comarca de la Sagra, un entorno más cercano a la Comunidad de Madrid y más vinculado a sus dinámicas. Tiende a conformarse un eje de desarrollo entre El Tiemblo y La Adrada, en Ávila, y Aranjuez, donde se materializan inversiones ligadas a Madrid que juegan con el efecto de frontera.

2- Servicios Urbanos

Abastecimiento de Agua

Se ha considerado como Sistema General de Abastecimiento de Agua de la ciudad al conjunto de todas las conducciones de dimensión igual o mayor de 300 mm. consideradas como de carácter arterial.

El resto del teórico Sistema General lo conforman los conductos de menos de 300 mm, lográndose conjuntamente una malla del centro de la ciudad y unas potentes expansiones hacia las periferias oriental y occidental. Se observa una insuficiencia de mallado en los ámbitos meridionales.

Con la aplicación del Plan el sistema de abastecimiento tendrá que ser ampliado con los nuevos crecimientos que se proponen en el nuevo Plan. Sin embargo, la proximidad del recurso facilitará la realización de los elementos de alta e incluso el bajo coste de las aducciones precisas.

Este Plan deberá coordinar las implementaciones de las demás infraestructuras básicas, entre ellas la Red de Saneamiento.

A continuación se realiza una descripción exhaustiva del sistema de abastecimiento de Talavera de la Reina, gestionado por la empresa Aqualia (Datos facilitados por la empresa concesionaria):



ESQUEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO A TALAVERA DE LA REINA



Fuente: Aqualia.

Esquema general del ciclo del agua urbano en Talavera de la Reina.

La captación de agua se realiza con dos suministros de agua superficial y uno de emergencia:

- Embalse de Cazalegas: Se encuentra en el río Alberche a una distancia de 14 Km. de la ETAP. El agua es conducida a través de una tubería de \varnothing 1440 mm. La capacidad actual es de 9,0 Hm³.
- Embalse de la Portiña : Tiene una capacidad de 5,0 Hm³ . El agua es conducida por dos tuberías independientes de \varnothing 500 y 400 mm respectivamente, y una longitud de aproximadamente 2000 m. hasta la ETAP. El agua embalsada en esta presa es continuamente regulada debiendo tener siempre una capacidad de almacenamiento comprendido entre las cotas 411,50 y 410,50 m. La cota mínima no debe descender de 410,50 m. Para el mantenimiento mínimo se cuenta con un bombeo para elevar agua procedente del embalse de Cazalegas.
- Captación de emergencia en Valdefuentes: Para una supuesta avería por limpieza de la conducción existe una toma directa del canal de riego procedente también del embalse de Cazalegas. Consiste en una compuerta vertical de accionamiento manual que comunica el canal y la cámara de bombeo de agua bruta.

Saneamiento y Depuración

A continuación se realiza una descripción exhaustiva del sistema de saneamiento y depuración de Talavera de la Reina, gestionado por la empresa Aqualia (Datos facilitados por la empresa concesionaria):



Características generales : Existen tres ETAP que componen el conjunto de las instalaciones las cuales se agrupan del siguiente modo:

- ETAP 1.
- ETAP 2.
- ETAP 3.
- Bombeo de agua bruta.
- Instalaciones de transformación eléctrica.
- Bombeo de agua tratada.
- Depósito de distribución.
- Generador de ozono.
- Almacén.
- Laboratorio.
- Sala de dosificación de reactivos.
- Oficinas.

ETAP 1: Esta planta es la más antigua, consta de decantador pulsator y filtración media en lecho de arena abierto. Su capacidad de diseño es de 130 l/sg. Para lavado de filtros cuenta con una soplante única, una bomba de lavado. Comparte compresor de aire con plantas 2 y 3 para el accionamiento de válvulas. Está preparada para la dosificación de los siguientes reactivos: coagulante, cloro, polielectrolito y carbón activo.

ETAP 2 Y 3: Estas dos plantas son idénticas y comparten parte de las instalaciones, por lo que la descripción es similar para las dos. El sistema general de tratamiento es el siguiente:

- Ozonización.
- Precloración.
- Adsorción en carbón activo.
- Agitación.
- Coagulación – Floculación.
- Decantación estática.
- Filtración
- Esterilización.

Estos procesos se realizan en las siguientes instalaciones:



1. **Cámara de reparto:** se encuentra entre las dos plantas y el reparto se hace por vertedero hacia las cámaras de mezcla y agitación de forma equitativa.
2. **Cámara de mezcla:** existen cuatro cámaras de mezcla, cada una con su agitador, con motor 1,5 CV, para mezclar los reactivos. Cada cámara corresponde a un decantador. A la entrada de ésta cámara se dosifica el floculante (polielectrolito aniónico).
3. **Cámara de floculación:** En ésta cámara se favorece la formación de flóculos mediante la agitación lenta del agua. Hay una cámara por cada decantador y constan de motores de 1,5 CV.
4. **Decantación:** los decantadores son estáticos, con fosa de acumulación de fangos y barredera de fondo, siendo ésta accionada por puente rasqueta en superficie sobre raíles. Para la eliminación del fango existen purgas automáticas con válvulas pic temporizadas. La superficie de decantación es de 360 m² para cada decantador y la capacidad unitaria nominal de 325 m³/h.
5. **Filtración:** Por cada ETAP existen 5 filtros abiertos con arena como medio filtrante. Su funcionamiento es vertical, descendente, con falso fondo y lavado a contracorriente y con aire y agua. Las características básicas de los filtros son las siguientes:
 - o Superficie unitaria de filtración: 35m²
 - o Velocidad de filtración: 5,1 m³ /m² /h
 - o Lecho filtrante de arena de silex
6. **Ozonizador:** Para la generación de ozono se parte de oxígeno criogénico almacenado en un depósito de 23 m³, que tras su gasificación se introduce en el generador sometido a descargas de alta tensión y frecuencia próxima a 517 MHz. Las características básicas del generador son:
 - o Potencia instalada: 90 Kw/h
 - o Producción media: 3,4 Kg/h de O₃
7. **Equipos auxiliares:**
 - Dosificación de coagulante: Se utiliza sulfato de alúmina o DKFLOC WP 310 (POLICLORURO) y su dosificación se realiza mediante bombas de membrana.
 - Dosificación de floculante: Se utiliza un polielectrolito anionico y se dosifica mediante bombas de pistón.
 - Dosificación de cloro: Se utilizan contenedores de 1000 Kg de cloro líquido almacenado a baja presión. Dosificación de carbón activo: Se utiliza carbón activo en polvo como adsorbente en cámara de floculación. Se dosifica mediante dos bombas reguladas por tornillo.

En cuanto al almacenamiento se cuenta con tres depósitos de almacenamiento de capacidad total de 37.200 m³.

DEPÓSITO 1: Tiene una capacidad de 5.000 m³ se encuentra situado en la cota 400 y fue construido en 1958. Este depósito se encuentra ubicado en el recinto de la ETAP y es alimentado por el caudal tratado en las ETAPs número 1,2 y 3.

DEPÓSITO 2: Tiene una capacidad de 25.000 m³. Se encuentra ubicado en la cota 440. Recibe el agua a través de una tubería de FC de Ø 600 mm que proviene de la estación de bombeo del depósito 1.

DEPÓSITO 3: Tiene una capacidad de 7.200 m³. Está ubicado en la cota 440. Se alimenta desde el depósito 2 mediante una impulsión de fundición dúctil de Ø 500 mm y 9 Km de longitud.

En cuanto a la red de distribución de agua potable de Talavera de la Reina, cuenta con una longitud aproximada de 223 km. Las arterias principales son canalizaciones de fundición dúctil y fibrocemento con diámetros que van desde 150 mm a 500 mm. El resto de la red de distribución tiene diámetros que van desde 63mm a 150 mm en diversos materiales. La red integra además de Talavera la Reina, el polígono Industrial de Torrehierro y la Entidad Local



Menor de Gamonal y el suministro en alta a la Entidad Local Menor de Talavera la Nueva , Ayuntamiento de Pepino y Mancomunidad de Segurilla y Cervera.

Finalmente en cuanto al control del proceso mediante analíticas, se realiza el siguiente proceso mediante medidores en continuo, para lo cual hay fijados varios puntos de control:

- Agua bruta.
- Floculadores (punto intermedio).
- Agua tratada.

Y en estos puntos, los parámetros a controlar(dependiendo de cada punto), son:

- pH.
- Turbidez.
- Temperatura.
- Cloro libre residual.
- Aluminio

Para el control de calidad del agua potable, los análisis reglamentarios que se deben realizar, están fijados por el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Además, pueden ser incrementados por la Autoridad Sanitaria Local. En el caso de Talavera de la Reina , la analítica realizada, es muy superior a la fijada en el RD 140/2003.

En la siguiente tabla aparecen los análisis a realizar según el RD 140/2003:

DELEGACIÓN TOLEDO OESTE
LABORATORIO DE TALAVERA DE LA REINA
COMUNIDAD CASTILLA-LA MANCHA

	Habitantes	ETAP m ³ /día Tratados	Depósitos m ³ del depósito	REDES m ³ /día Distribuidos	Examen Organo- lépticos	Análisis de Control	Análisis Completos	Análisis del Grifo
TALAVERA DE LA REINA	77.519							38
ETAP Valdetuentes		23.362				48	4	
Depósito ETAP			5.000			6	1	
Depósito 25000 M3			25.000			12	2	
Depósito Torrehierro			7.200			6	1	
Depósito Barrio Sta María			210			1	1	
Red distribución				19.340	104	21	3	
Pedanía GAMONAL								
Red distribución	1.150			228	104	2	1	6
Pedanía CASAR DE TALAVERA								
Red distribución	120			65	104	1	1	4
MANCOMUNIDAD DE SEGURILLA Y CERVERA								
Depósito			700			1	1	
Red distribución SEGURILLA	1.069			299	104	2	1	6
Red distribución CERVERA	526			162	104	2	1	6
Totales					520	102	17	60

Fuente: Aqualia.

Analítica control de calidad agua de consumo en Talavera de la Reina.

La analítica que realmente se está llevando a cabo, la reflejamos en las siguientes tablas:



TIPO DE ANÁLISIS	PROCEDENCIA DE LA MUESTRA	FRECUENCIA
1	SALIDA ETAP	SEMANAL
2	SALIDA ETAP	DIARIO DÍAS LECTIVOS MENOS CUANDO SE HACE (1)
3	BRUTA ETAP	DIARIO DÍAS LECTIVOS
4	DEPÓSITOS	TABLA 1
5	RED	TABLA 2

PARAMETROS	1	2	3	4	5
OLOR	X	X		X	X
SABOR	X	X		X	X
TURBIDEZ	X	X	X	X	X
COLOR	X	X	X	X	X
CONDUCTIVIDAD	X	X	X	X	X
pH	X	X	X	X	X
AMONIO	X	X	X	X	X
ALUMINIO	X	X			
CLORO LIBRE RESIDUAL	X	X		X	X
TEMPERATURA	X	X	X	X	X
OXIDABILIDAD	X	X	X		
HIERRO	X	X	X		
MANGANESO	X	X	X		
DUREZA TOTAL	X				
CALCIO	X				
MAGNESIO	X				
BACTERIAS COLIFORMES	X	X		X	X
RECuento DE COLONIAS A 22 °C	X				
ESCHERICHIA COLI	X			X	X
CLOSTRIDIUM PERFRINGENS	X				

Fuente: Aqualia.

Analítica control de calidad agua de consumo en Talavera de la Reina.

Los análisis completos se realizan en el laboratorio central de aqualia, que está situado en Ávila.

En cuanto a la Red de alcantarillado, tiene una longitud aproximada de 140 km . Los colectores son de hormigón de diámetros que van desde 20 cm hasta 100 cm . Existen más de 9.500 acometidas y más de 5.000 imbornales para recogida de aguas pluviales.

Aqualia como empresa concesionaria, dispone de la cartografía digitalizada de las redes de agua, integrada dentro de un sistema de información geográfico (GIS), y asociada a una base de datos con toda la información de redes: diámetros, longitudes, materiales, ubicación, etc. El mantenimiento realizado es:

- **Correctivo:** Consiste en la reparación de las averías que se producen de forma natural.



- **Preventivo:** Consiste en la instalación y/o ampliación de redes, acometidas y contadores que se encuentran en mal estado y que, aunque se encuentre en servicio, han llegado al final de su vida útil. Limpieza de la red de alcantarillado, pozos e imbornales.

Abastecimiento Eléctrico

Desde el punto de vista de las Redes de Alta Tensión cabe calificar la situación de Talavera de excelente, debido a su estratégica localización entre las zonas de producción del Tajo Medio y Bajo y del centro peninsular.

En efecto, por el vértice Norte del término municipal atraviesa la Línea de 400 kV (tensión máxima española) desde Almaraz hasta la Macrosubestación de Morata (de Tajuña), en la periferia de Madrid. De manera más septentrional discurre otra de igual tensión, de Almaraz a Villaviciosa, también en la periferia metropolitana madrileña.

Pero mayor interés tienen las líneas de 220 kV (segunda tensión en importancia), de las cuales tres discurren de forma principal por el término municipal (dos por la divisoria septentrional y la otra por la media ladera meridional), con procedencias de Almaraz y Azután y destino Madrid, utilizándose una de ellas para suministrar a la Subestación principal de Talavera de la Reina, que transforma a 45 y 20 kV, propiedad de Iberdrola.

De esta Subestación, tipo ST, se alimenta a su vez en 45 kV a otras tres, relacionadas con el ámbito analizado: Talavera 2, Gamonal (también en el municipio) y Cebolla.

Estas subestaciones, de 45/20 kv, son de tipo STR de reparto, cumpliendo una misión de acercar las tensiones Medias "altas" hasta las periferias de las zonas de consumo.

La calidad del servicio es bastante aceptable y adecuada a la evolución de las demandas, incluso en el casco antiguo, pues su mayor antigüedad se compensa con la proximidad de líneas de Media Tensión y Centros de Transformación, lo que permite garantizar la diversidad de alimentación.

Gas

La infraestructura de gas canalizado se ha implantado en Talavera de la Reina recientemente, a partir de 1998.

La moderna red urbana se articula a partir de un Sistema Principal perimetral, de dimensión mayoritaria 200 mm, de la que parte la red de distribución secundaria, con secciones de diámetros de 90 a 63 mm (3,5 a 2,5 ").

Al día de hoy la red consta de unos 70 km (62 km puestos en gas), del orden del 75 % del continuo urbano de la ciudad, lo que indica la importante labor de implantación realizada en poco más de 3 años.

Todo este crecimiento, realizado por Gas Natural de Castilla-La Mancha, empresa que gestiona el servicio, se pudo realizar gracias al importante ramal que, desde Toledo (Gasoducto Madrid-Sevilla, integrado en la macrorred peninsular), dio servicio a Talavera y su entorno, instalado por Enagas, que además da servicio a clientes especiales, por lo que a la importancia de sus demandas de gas se refiere.

Por lo que respecta a los ámbitos aún no servidos, cabe citar a la mayoría de las zonas periurbanas, sobre todo las occidentales y meridionales y, en especial a Patrocinio, a Santa María, etc. Asimismo, conviene destacar la deseable implantación mayoritaria de gas canalizado en el Polígono de Torrehierro.



Telefonía

En Talavera, el proceso de urbanización telefónica mediante conductos subterráneos y cámaras/arquetas es claramente incompleto, aparte de que los edificios no están preparados para la "total ocultación" de los cableados correspondientes, que discurren por las correspondientes fachadas, lo que conlleva un impacto visual tanto más grave cuanto mayor sea la calidad del ámbito en cuestión.

Se podría proponer una casi absoluta canalización telefónica bajo la trama viaria de Talavera, o que la implantación sea progresiva, aprovechando los sistemas de coordinación infraestructural que posibiliten nuevas canalizaciones siempre que se actúe en el subsuelo de la ciudad.

Asimismo, todos los nuevos desarrollos deberán instalar estas canalizaciones, que tienen un coste razonablemente bajo en comparación con las restantes infraestructuras básicas. Cabría plantearse estudios concretos e individualizados para procurar acciones tendentes a la desaparición de todos los cableados en edificaciones de especial importancia y/o significado.

Las capacidades de las centrales telefónicas, una situada en el centro urbano y otra en el polígono industrial de Torrehierro, han de estimarse como muy holgadas, dada la elevada compacidad de las tecnologías actuales, en comparación con aquellos para los que se dimensionaron.

En Talavera se implantó el denominado Plan Fotón, consistente en expender por la mayoría de sus ámbitos urbanos fibra óptica, utilizando las canalizaciones principales telefónicas.

Según el estudio realizado de canalizaciones telefónicas, se observa que convendría cerrar la canalización que rodea el Casco Histórico y/o implantar alguna otra diagonal por su interior.

Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas

En el nuevo Plan de Ordenación de Talavera de la Reina no se prevé el crecimiento en zonas próximas a cauces públicos ya sea permanentes o estacionales, ya que en cambio se propone la calificación de los suelos en el entorno del Río Tajo como Suelo Rústico de Protección Ambiental de Riberas para la ejecución de un Parque Lineal de la Ribera del Tajo que facilite su recuperación ambiental y el restablecimiento de las dinámicas riparias que se han perdido en buena medida con el desarrollo en este último siglo.

En la planimetría que aporta el Plan de Ordenación de Talavera de la Reina se adjunta cartografía detallada en su sección de Ordenación, del ámbito del citado Parque Lineal de la Ribera del Tajo y la clasificación del suelo de su entorno.

Por otra parte en la sección de Información de la planimetría del citado POM de Talavera, se adjunta un plano del dominio público hidráulico y de los límites de las zonas inundables por la avenida de 500 años, que corrobora que no se verán afectados terrenos cuya propuesta en el plan sea para nueva urbanización.

También hay que citar que la construcción de las presas de Cazalegas (Río Alberche) y Castrejón (Río Tajo), han demostrado su eficacia en la regulación, mostrándose decisivas para reducir los daños potenciales de inundación en la zona, aumentando el periodo de recurrencia en la zona considerablemente.

Datos técnicos sobre saneamiento y depuración

Como se avanzaba en el apartado anterior, en la Memoria Justificativa Plan de Ordenación Municipal se aportó una precisa información sobre las redes de saneamiento y depuración de



agua existentes en el momento de la redacción, así como la previsión de necesidades a tenor de los nuevos desarrollos y usos propuestos.

En el punto 3.3.1.4., apartado A, se realiza la descripción de las previsiones de ampliación.

Textualmente se dice:

Los importantes crecimientos que ha experimentado Talavera de la Reina y los que hoy todavía se observan, no han derivado en un diseño correcto de la red de saneamiento para su adecuado funcionamiento pues las líneas de colectores y emisarios hoy existentes resultan insuficientes y con diámetros bajos a la vista de los nuevos crecimientos propuestos. A ello se añade la carencia de depuración en la mayor parte de los desarrollos extraurbanos (tanto legales como ilegales), produciéndose los vertidos directos de los efluentes domésticos e industriales al medio hidrográfico natural. Parece razonable iniciar estudios para la mejora de la red de saneamiento que podrían denominarse Plan de Sistemas Generales de Saneamiento de Talavera, de forma que se definieran implementaciones y dimensiones, coordinando las deficiencias actuales con las necesidades de los desarrollos previstos. Sólo así podrá garantizarse unos futuros desarrollos que armonicen con el medio natural.

Además, no resulta adecuado continuar con el sistema unitario utilizado, hasta ahora, ya que el Artículo 28 de la Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio aconseja el uso de sistema separativo en sus puntos 2.a y 2.b:

"a) Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales. Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el organismo de cuenca, la tipología que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas, para el dominio público hidráulico."

b) En el supuesto de plantearse una agregación entre vertidos, el titular del vertido integrado deberá presentar al organismo de cuenca, acompañando a la solicitud de autorización, un estudio específico que permita a éste la valoración de los efectos que, en términos de caudal circulante, producirá sobre los cauces dicha agregación.

La solución teórica parece clara, "separar" las aguas pluviales de las residuales mediante sistemas separativos, aunque las primeras ya entran en la ciudad como en sistemas unitarios, es decir, con importantes cargas contaminantes y vierten al Tajo mediante 5 aliviaderos existentes en su margen derecha. Esta solución existente está recogida en el Plan Hidrológico de cuenca del Tajo como excepción a la norma de establecer sistemas separativos, ya que su artículo 28 dice que "podrán admitirse, de forma provisional y mediante autorización expresa, vertidos diluidos en una relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento, obtenido en la sección de vertido. Dicha autorización sólo podrá otorgarse después de haber comprobado que las alternativas técnicamente posibles no son razonables y que los daños al dominio público son admisibles"

Otro apunte hacia la separación de aguas nos lo da la "Ordenanza Reguladora del Vertido de aguas residuales y su depuración del Ayuntamiento de Talavera de la Reina" que en artículo 8º.- acometida a la red de alcantarillado público dice: "las redes de alcantarillado privado habrán de conducir, separadamente, las aguas pluviales y las residuales, hasta su injerto con la red de alcantarillado público o estación depuradora, de forma que sea posible la identificación, muestreo e inspección de unas y otras, sin perjuicio de lo dispuesto sobre este punto en las disposiciones transitorias."

El Tajo tiene una gran capacidad de autodepuración, pero eso no es óbice para incrementar los vertidos sin depurar que a él realizan. Por tanto, y a la vista de la legislación existente y de los datos aportados, se proponen sistemas pseudoseparativos para los nuevos desarrollos,



uniéndose los nuevos colectores de fecales propuestos a los ya existentes en sistema unitario que recogen los caudales de aguas fecales y pluviales de los suelos urbanos y sectores asumidos por el plan general vigente.

En el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, y en concreto en los Planos de Ordenación de este documento en su apartado de Infraestructuras, se aporta un plano en el que se cartografía la red de saneamiento y depuración (ver Plano de Saneamiento - Depuración, Anexo 4) reflejándose tanto las infraestructuras existentes como las previstas de nueva construcción para permitir la nueva ordenación en trámite.

Por otro lado, y también en cuanto al saneamiento–depuración y necesidades de nuevas infraestructuras de servicios, en el punto 3.3.1.5., apartado B, se aportan soluciones para tratar los nuevos desarrollos propuestos.

Se cita de manera textual:

Tras el análisis realizado anteriormente, se procede a plantear un sistema de saneamiento pseudoseparativo ya que aunque se establecen dos redes para los nuevos crecimientos, el núcleo urbano ya existente seguirá vertiendo en sistema unitario y se producen pequeños vertidos de pluviales en cabecera de los nuevos colectores de fecales para favorecer la limpieza de estos.

El caudal para la red de aguas pluviales se ha calculado según la fórmula del “Método racional” y se han seguido las Bases de cálculo para la determinación de los caudales de escorrentía de la Instrucción de Carreteras 5.2.-IC “Drenaje Superficial” utilizando un periodo de retorno de 15 años según el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo en su artículo 28.2.c:

“En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en redes separativas y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red”

El caudal punta de aguas negras, es el que se utiliza para realizar los cálculos de colectores dado que es el máximo caudal de aguas residuales que puede circular por el colector, considerando un coeficiente de retorno (proporción de agua de abastecimiento que se incorpora a la red) de 0,8.”

Los criterios de trazado han sido los siguientes:

- a) Siempre que ha sido posible se han trazado los colectores y emisarios por los nuevos viarios propuestos. En caso de no ser esto posible se emplean zonas verdes de uso público o viarios existentes.
- b) Se han eliminado cualquier posible bombeo, a petición de los técnicos municipales, incluso en los cambios de cuenca, para evitar los costes de ejecución y mantenimiento y la posible fuente de mal olor. A consecuencia de esto se han reducido mucho las pendientes, que llegan a ser del 0,06 %, repercutiendo en el aumento de los diámetros de los colectores. Otro efecto desfavorable de esta eliminación es el riesgo de la pérdida de autolimpieza de dichos colectores y acumulación de materiales de arrastre.
- c) Se evita en lo posible conectar a colectores existentes ya que se supone cubierta su capacidad, excepto en el colector de diámetro equivalente 270mm ubicado paralelo al río Tajo y al sur del casco histórico de Talavera pues este se encuentra dimensionado, según técnicos municipales, para recoger los caudales generados por los nuevos sectores.
- d) Se ha considerado una profundidad de pozo de 4 metros, incluso en la unión con los colectores existentes.



e) Se ha estimado una subida de cota de 2 metros en los nuevos sectores a urbanizar.

f) Ante la posible ubicación de una línea de Alta Velocidad soterrada o en trinchera al Norte del actual casco urbano y dividiendo los futuros desarrollos, se ha optado por reducir al mínimo necesario los cruces con el trazado de este ferrocarril y situar dichos cruces junto a arroyos o canales existente de modo que se minimicen las obras de cruce a realizar para la implantación de la nueva infraestructura.

En las tablas siguientes se muestran los resultados del precálculo de aguas fecales y pluviales:

	DENOMINACION AMBITO	DENOMINACION AMBITO	Superficie (Ha)	PTES MEDIAS	CAUDAL (l/s)	CAUDAL ACUM.	RUGOS.	Diámetro a sección llena pendiente media	Diámetro a sección 40%	Φ
B I O A L E S T E	UB-R-G-08	87	2,88	0,0050	1,67	1,67	0,013	74,52	114,25	
	UB-R-G-07	86	3,93	0,0050	2,28	3,94	0,013	102,93	157,80	
	UB-R-G-06	85	4,27	0,0050	2,47	6,41	0,013	123,53	189,39	
	UB-R-G-05	84	5,18	0,0050	3,00	9,41	0,013	142,62	218,66	
	UB-R-G-04	83	8,21	0,0050	4,75	14,16	0,013	166,24	254,86	
	SUMA		24,46	0,0050	14,16	14,16	0,013	166,24	254,86	500mm
	UB-R-C-01	88	5,54	0,0050	3,21	3,21	0,013	95,27	146,07	
	UB-R-C-02	89	4,72	0,0050	2,73	5,94	0,013	120,03	184,01	
	UB-R-C-03	90	6,61	0,0050	3,83	9,77	0,013	144,63	221,74	
	UB-R-C-04	91	17,23	0,0050	9,97	19,74	0,013	188,30	288,69	
SUMA		34,11	0,0050	19,74	19,74	0,013	188,30	288,69	600mm	
B I O A L E S T E	NC-R-T-3.34	42	93,83	0,0050	54,30	54,30	0,013	275,21	421,92	500mm
	NC-R-T-3.09	17	28,35	0,0050	19,69	19,69	0,013	188,11	288,39	
	NC-R-T-3.10	18	23,12	0,0050	32,11	51,79	0,013	270,37	414,50	400mm
	UB-R-T-2.09	7	33,95	0,0050	19,65	19,65	0,013	187,97	288,18	
				0,0050		125,74	0,013	377,06	578,07	600mm
	UB-R-TN-04	72	10,65	0,0050	6,16	6,16	0,013	121,69	186,56	
	UB-R-TN-05	73	6,90	0,0050	3,99	10,15	0,013	146,76	225,00	
	UB-R-TN-06	74	10,44	0,0050	6,04	16,20	0,013	174,84	268,05	
	UB-R-TN-07	75	9,85	0,0050	5,70	21,90	0,013	195,77	300,14	
	UB-R-TN-08	76	9,92	0,0050	5,74	27,64	0,013	213,63	327,52	
	UB-R-TN-09	77	4,24	0,0050	2,46	30,09	0,013	220,56	338,14	500mm
				0,0050		155,83	0,013	408,66	626,51	800mm
	NC-R-TN-02	70	5,96	0,0050	3,45	3,45	0,013	97,89	150,08	
	NC-R-TN-03	71	2,80	0,0050	1,62	5,07	0,013	113,09	173,38	
UB-R-TN-10	78	8,66	0,0050	5,01	10,08	0,013	146,37	224,40		
UB-R-TN-11	79	13,24	0,0050	7,66	17,74	0,013	180,92	277,37		
UB-R-TN-12	80	8,73	0,0050	5,05	22,79	0,013	198,74	304,69		
UB-R-TN-13	81	12,97	0,0050	7,50	30,30	0,013	221,12	339,00	500mm	
UB-R-TN-14	82	1,84	1,0050	1,07	31,36	1,013	424,41	650,66		
			0,0050		666,40	0,013	704,71	1.080,39	1500mm	
SUMA		285,44		187,19						
B A R R A G O	NC-R-T-3.14	22	26,46	0,0027	27,57	27,57	0,013	239,57	367,28	
	NC-R-T-3.35	43	84,94	0,0027	49,15	76,72	0,013	351,67	539,14	
	NC-R-T-3.36	44	38,25	0,0027	22,14	22,14	0,013	220,65	338,27	800mm
	NC-R-T-3.12	20	27,76	0,0027	28,91	28,91	0,013	243,89	373,91	
	NC-R-T-3.11	19	6,63	0,0027	9,20	38,12	0,013	270,52	414,73	600mm
	NC-R-T-3.13	21	14,34	0,0027	14,93	14,93	0,013	190,38	291,86	
						129,77				
				0,0014		471,93	0,013	786,09	1.205,16	1500mm
	UB-R-T-2.10	8	12,45	0,0050	7,20	7,20	0,013	129,04	197,83	400mm
	NC-R-T-2.05	3	4,61	0,0050	3,60	3,60	0,013	99,51	152,56	
	UB-R-T-2.06	4	35,72	0,0050	27,91	31,51	0,013	224,41	344,04	400mm
	UB-R-T-2.11	9	25,27	0,0050	19,74	26,94	0,013	211,61	324,42	
	UB-R-T-2.12	10	20,93	0,0050	12,73	39,67	0,013	244,64	375,06	
	UB-R-T-2.13	11	26,86	0,0015	16,32	55,99	0,013	348,89	534,88	600mm
			0,0027		94,71	0,013	380,57	583,45	800mm	
UB-R-T-2.08	6	23,58	0,0050	13,65	13,65	0,013	163,96	251,36		
UB-R-T-2.07	5	26,14	0,0050	20,42	34,06	0,013	231,06	354,24		
NC-R-T-1.06	1	3,76	0,0010	4,57	38,63	0,013	327,55	502,16		
			0,0027		510,57	0,013	715,83	1.097,43	1500mm	
SUMA		377,69		278,04						



P O R T I Ñ A	NC-R-T-3.04	12	9,94	0,0027	6,90	6,90	0,013	142,53	218,51	
	NC-R-T-3.05	13	8,71	1,0027	7,56	14,46	0,013	62,02	95,09	
	NC-R-T-3.19	27	32,20	0,0027	33,54	48,01	0,013	294,97	452,21	
	NC-R-T-3.22	30	19,30	0,0027	20,10	68,11	0,013	336,31	515,59	500mm
	NC-R-T-3.15	23	26,83	0,0027	27,95	27,95	0,013	240,80	369,17	
	NC-R-T-3.28	36	8,19	0,0014	7,22	35,17	0,013	296,88	455,14	
	NC-R-T-3.18	26	18,98	0,0014	19,77	54,94	0,013	350,93	538,01	500mm
	NC-R-T-3.23	31	5,95	0,0014	-	0,00	0,013	-	-	
	NC-R-T-3.24	32	15,84	0,0014	16,50	16,50	0,013	223,54	342,70	
	NC-R-T-3.06	14	21,14	0,0014	14,68	31,18	0,013	283,78	435,06	500mm
	NC-R-T-3.16	24	6,48	0,0027	6,75	6,75	0,013	141,33	216,68	
	NC-R-T-3.17	25	9,52	0,0014	9,91	16,66	0,013	224,35	343,95	
	NC-R-T-3.20	28	17,94	0,0014	18,69	35,35	0,013	297,46	456,03	
	NC-R-T-3.21	29	21,08	0,0015	21,96	57,31	0,013	351,96	539,59	
				0,0015		211,54	0,013	574,34	880,52	1000mm
			0,0017		342,16	0,013	671,89	1.030,07	1200mm	
	SUMA		222,09		211,54					
T A J O S U R	UB-R-T-5.03	58	23,03	0,0050	13,33	13,33	0,013	162,51	249,14	
	UB-R-T-5.04	59	11,89	0,0050	6,88	20,21	0,013	189,97	291,24	
	UB-R-T-5.05	60	7,43	0,0050	4,30	24,51	0,013	204,23	313,10	400mm
	UB-R-T-5.01	56	15,65	0,0050	9,06	9,06	0,013	140,61	215,57	
	UB-R-T-5.02	57	13,07	0,0050	7,56	16,62	0,013	176,54	270,65	
	UB-R-T-5.08	63	8,35	0,0050	4,83	21,45	0,013	194,28	297,85	
	UB-R-T-5.12	67	17,04	0,0050	9,86	31,31	0,013	223,88	343,23	
	UB-R-T-5.13	68	15,47	0,0050	8,96	40,27	0,013	246,02	377,17	
	UB-R-T-5.14	69	20,53	0,0050	11,88	52,15	0,013	271,07	415,57	500mm
	UB-R-T-5.07	62	15,21	0,0050	8,80	8,80	0,013	139,11	213,26	
	UB-R-T-5.09	64	16,66	0,0050	9,64	18,44	0,013	183,57	281,43	
	UB-R-T-5.10	65	30,15	0,0050	17,45	35,89	0,013	235,63	361,24	
	UB-R-T-5.11	66	7,24	0,0050	4,19	40,08	0,013	245,58	376,50	
	UB-R-T-5.06	61	17,06	0,0050	9,87	49,95	0,013	266,73	408,92	
				0,0050		91,08	0,013	334,12	512,23	600mm
									400mm	
	SUMA		218,78		126,61					
B N E R E S T C H I	NC-R-T-3.29	37	19,16	0,0014	19,95	19,95	0,013	240,04	368,00	
	NC-R-T-3.30	38	14,29	0,0014	7,44	27,40	0,013	270,33	414,44	600mm
	NC-R-T-3.07	15	27,84	0,0014	19,34	19,34	0,013	237,22	363,68	
	NC-R-T-3.26	34	22,83	0,0011	23,78	43,11	0,013	333,02	510,56	400mm
	NC-R-T-3.27	35	25,76	0,0014	26,83	97,34	0,013	434,89	666,73	800mm
	NC-R-T-3.28	36	8,19	1,0014	7,22	123,90	1,013	710,93	1.089,93	800mm
	NC-R-T-3.08	16	29,85	0,0011	20,73	20,73	0,013	253,05	387,96	400mm
	NC-R-T-3.25	33	21,69	0,0011	12,55	130,63	0,013	504,67	773,71	800mm
	SUMA		169,60		137,85					
B E R E S T C H I N	NC-R-T-3.31	39	49,78	0,0014	25,93	25,93	0,013	264,81	405,98	
	NC-R-T-3.32	40	75,56	0,0014	-	25,93	0,013	264,81	405,98	
	NC-R-T-3.33	41	82,44	0,0014	-	25,93	0,013	264,81	405,98	600mm
	NC-R-T-4.10	51	31,35	0,0013	18,14	44,07	0,013	328,56	503,72	800mm
	NC-R-T-4.06	47	33,17	0,0014	19,20	19,20	0,013	236,59	362,71	
	NC-R-T-4.07	48	27,07	0,0014	15,67	34,87	0,013	295,92	453,67	600mm
	NC-R-T-4.08	49	24,06	0,0014	13,92	13,92	0,013	209,73	321,53	
	NC-R-T-4.04	45	2,40	0,0025	2,50	16,42	0,013	200,91	308,02	
				0,0013		95,36	0,013		672,82	1000mm
	NC-R-T-4.09	50	48,16	0,0013	29,27	29,27	0,013	281,81	432,04	600mm
NC-R-T-4.12	53	51,06	0,0013	29,55	29,55	0,013	282,82	433,59	500mm	
UB-R-T-4.14	55	28,17	0,0013	16,30	75,12	0,013	401,30	615,23	800mm	
			0,0013		254,18	0,013		971,77	1200mm	
	SUMA		403,46		170,48					
P A S A R R	NC-R-T-4.11	52	32,20	0,0025	18,64	18,64	0,013	210,66	322,97	
	NC-R-T-4.05	46	54,41	0,0025	31,49	50,13	0,013	305,30	468,05	600mm
	NC-R-T-4.13	54	58,02	0,0013	33,58	179,06	0,013	555,83	852,14	1200mm
		SUMA		144,64		83,70				
* Sección equivalente para el dimensionamiento de la sección										
CAUDAL A NUEVA EDAR EN TAJO ESTE:									915	m3/h
CAUDAL A NUEVA EDAR EN TAJO SUR:									456	m3/h
CAUDAL A AMPLIACION EDAR :									3.055	m3/h



ANEXO 2: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1- Calle de acceso



2- Área de acceso



3- Entrada a la parcela



4- Panorámica 1: Sudoeste (autovía)



5- Panorámica 2: Oeste (autovía y polígono industrial)



6- Panorámica 3: Noroeste (autovía y polígono industrial)



7- Panorámica 4: Noroeste (autovía y polígono industrial)



8- Panorámica 5: Norte (autovía y polígono industrial)



9- Panorámica 6: Norte (autovía y polígono industrial)



10- Panorámica 7: Nordeste



11- Panorámica 8: Este



12- Edificio de oficinas



12- Aparcamiento edificio de oficinas



13- Calle sur



14- Calle transversal



15- Aparcamiento edificio comercial



16- Detalle edificio comercial



17- Boulevard central



18- Calle norte y nave



19- Aparcamiento central de camiones



20- Calle norte y aparcamientos de camiones



21- Edificio de servicios



22- Área de enseñanza de conductores



23- Aparcamiento de camiones pequeños



24- Calle central y aparcamientos



25- Marquesinas y área de maniobras



26- Calle central y aparcamientos (desde el este)



27- Aparcamiento junto al edificio comercial



28- Nave mayor (por el coche se aprecia la escala)



29- Red de agua



30- Red de riego



31- Zona de prohibición



32- Red de recogida de aguas pluviales



33- Red de saneamiento



34- Sala (edificio oficinas)



35- Cafetería (edificio oficinas)



36- Área de oficinas bancarias (edificio oficinas)