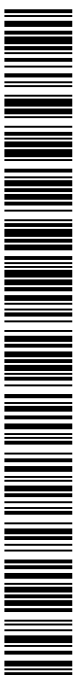


2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO TORREHIERRO (EXpte. 15/07 PLANEAMIENTO INCORPORADO POR EL POM)



arquitectos asociados, s.l.p.

C/ Sta. Leocadia, 5 1º B 45600 Talavera de la Reina TEL. 925 80947 - zqz.arquitectos@arquindex.es
C/ Bendición de Campos, 10 28036 Madrid TEL. 91 3502898



Ayuntamiento de Talavera de la Reina

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
 ARQUITECTOS ASOCIADOS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO TORREHIERRO (EXPTE. 15/07 PLANEAMIENTO INCORPORADO POR EL POM)

I. INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES

- 1.1 AGENTES: PROMOTOR Y REDACTOR
- 1.2 INFORMACIÓN PREVIA
 - 1.2.1 OBJETO
 - 1.2.2 PLANEAMIENTO GENERAL
 - 1.2.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
 - 1.3.1 FINALIDAD DEL DOCUMENTO
 - 1.3.2 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
 - 1.3.3 CONDICIONES DEL ÁMBITO
 - 1.3.4 INNOVACIONES EN LA O.E.
 - 1.3.5 INNOVACIONES EN LA O.D.
 - 1.3.6 CONDICIONANTES PARA LA INNOVACIÓN
 - 1.3.7 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 - 1.3.8 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM
- 1.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACTUACIÓN

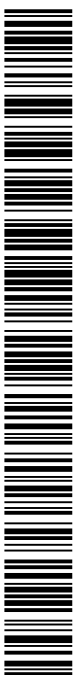
II. MEMORIA

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1 UBICACIÓN
 - 2.1.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 2.1.2 SUPERFICIES Y LINDEROS
 - 2.1.3 ACCESOS
 - 2.1.4 INFRAESTRUCTURAS
 - 2.1.5 EDIFICACIONES Y USOS
 - 2.1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.1.7 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
 - 2.1.8 CLIMATOLOGÍA
 - 2.1.9 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA
 - 2.1.10 AFECCIONES

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- 3.2 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 3.3 ESTÁNDARES DOTACIONALES DEL PLAN PARCIAL
- 3.4 IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO
- 3.5 PERSPECTIVA DE GÉNERO
- 3.6 COSTES DE URBANIZACIÓN



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
 mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
 ARQUITECTOS ASOCIADOS

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

4.1 LISTADO DE PLANOS

5. NORMAS URBANÍSTICAS

5.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

5.2 ORDENANZAS REGULADORAS DEL P.P.

6. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD

8.1 IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

8.2 BALANCE ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN

9. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL POM

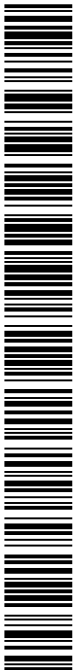
9.1 NORMATIVAS URBANÍSTICAS, PLANEAMIENTO INCORPORADO

9.2 PLANOS DE REFUNDICIÓN (POM)

10. ANEXOS

10.1 INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

10.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA



900676d74236190599e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190599e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

36190599e07e32f20a0b27n&entidad=45165

2019 - 34499

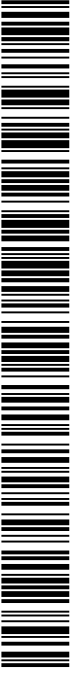
25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

PERIM torrehierro 1 fase
talavera de la reina. Toledo

1. INTRODUCCIÓN

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

1. ANTECEDENTES

La actuación industrial "Torrehierro" se aprobó por acuerdo del Ministerio de la Vivienda de 6 de Marzo de 1971, el cual aprobó el P.P. del Polígono Torrehierro, Primera Fase, de Talavera de la Reina, bajo el expte.: 2074/71 PG.

Con fecha 28 de Mayo de 2009 el Pleno de la Excm. Corporación Municipal, adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Mejora Modificadorio de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de la primera fase del Polígono Torrehierro, expte.: 15/07 PG, con el fin de adaptar las antiguas ordenanzas del polígono, a los requerimientos actuales, así como proceder al cambio de uso de una manzana de equipamiento privado a industrial.

1.1 AGENTES: PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Se redacta el presente proyecto por encargo del Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, consistente en la redacción del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Primera Fase del Polígono Torrehierro, de Talavera de la Reina, Toledo.

El presente encargo nace como respuesta a la iniciativa presentada por la FEDERACIÓN EMPRESARIAL TOLEDANA (FEDETO), con fecha 19 de Noviembre de 2014, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

D. Jesús González Amezcuita, y D. Javier García Izquierdo y Ruiz, colegiados nº 1383 y 1460, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha, en representación de AMEZQUITA & IZQUIERDO ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P., como arquitectos redactores del PERIM.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1 OBJETO

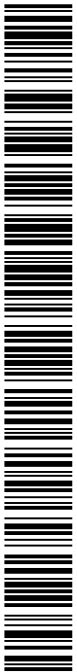
El fin de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es, de acuerdo al interés público, la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono Torrehierro. Dicha modificación se refiere al P.E.R.I. Modificadorio de las Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación Torrehierro 1ª Fase (Expte.: 15/07 PG), Planeamiento Incorporado al POM. Sección 66, artículo 413 y siguientes.

1.2.2 PLANEAMIENTO GENERAL

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

1.2.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

superior, Plan de Ordenación Municipal, respecto a su artículo 2.6. Plan Especial de Reforma Interior.

1.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.3.1 FINALIDAD DEL DOCUMENTO

El Polígono Industrial Torrehierro, es una ventaja competitiva por la cantidad de suelo disponible y su estratégica situación, que lo hace muy atractivo para todo tipo de actividades tanto industriales como logísticas.

En este punto nos encontramos que las Ordenanzas del Plan Parcial de Torrehierro, contempla en su articulado que los usos, tanto característicos como compatibles son muy reducidos, dificultando la implantación de muchas actividades, que no siendo estrictamente industriales, si tendrían un perfecto encaje en el ámbito del polígono.

Por estas circunstancias, la finalidad del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono Industrial Torrehierro, así como la fijación del ámbito del sector donde se podrá aplicar la modificación de los usos.

1.3.2 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

1.3.3 CONDICIONES DEL ÁMBITO

Suelo urbano consolidado.
Uso global industrial.

1.3.4 INNOVACIONES EN LA O.E.

No se realizan.

1.3.5 INNOVACIONES EN LA O.D.

Usos pormenorizados.

1.3.6 CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES PARA LA INNOVACIÓN

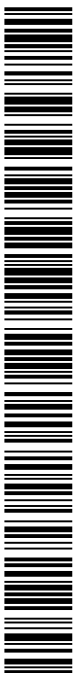
(Art 120.1 RPLATAU) Se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

1.3.7 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

No se modifican los parámetros urbanísticos, manteniéndose inalterados tanto la superficie del ámbito de actuación como la edificabilidad y tipologías.

1.3.8 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

No se modifican.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PERIM

A través de este instrumento de planeamiento se pretende acomodar la ordenación detallada contenida en el POM, a una nueva circunstancia sobrevenida como es la necesidad de poder ampliar los usos dentro de la ordenanza que existe en el Plan Parcial de Torrehierro.

Parte de las previsiones realizadas por el Plan Parcial del Polígono Torrehierro, Primera Fase (Expte.: 2074/65). Posteriormente se aprueba con fecha 28 de Mayo de 2009 el PP Modificadorio de las Ordenanzas del PP Torrehierro (Expte.: 15/07 PG), asumidas posteriormente por el Plan de Ordenación Municipal de 2011, en concreto a los usos permitidos como es el industrial, no cubre las necesidades actuales. Existe una nueva demanda referida a actividades distintas al uso industrial, pero compatible con esta, las cuales no tiene cabida con el actual planteamiento normativo.

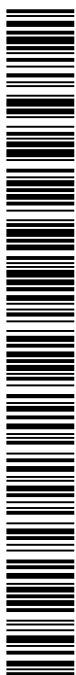
La implantación de nuevas actividades en el municipio es muy conveniente para fortalecer su economía y fomentar el empleo, lo cual repercute en la calidad de vida de los ciudadanos y es, en consecuencia, de amplio interés público, aspecto éste que motiva esta modificación del planeamiento.

El fundamento de esta modificación es mejorar la ordenación urbanística del vigente Plan Parcial, reforzando la capacidad de su ordenanza para dar respuesta a la demanda real de equipamientos y servicios en la zona, pretendiendo incorporar nuevos usos que permitan regularizar la situación del polígono y regenerarlo mediante los usos comerciales, hoteleros y de oficinas, así como los dotacionales de equipamiento de uso privado.

Nos hallamos frente a una situación sobrevenida e imprevista en el POM, por lo que procede la adecuación del planeamiento a la realidad. La necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de la evaluación en las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público. Por ello, se reconoce así la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos (Sentencia de 6 de febrero de 1990, Ar. RJ Aranzadi 943).

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 RPLOTAU, los planes especiales de reforma interior complementan la ordenación detallada en áreas de suelo urbano con cualquiera de las finalidades siguientes: a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social; b) La definición de



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés. Por añadido, los planes especiales de reforma interior, en razón a su objeto, pueden limitarse a desarrollar (de Desarrollo) o también a mejorar (de Mejora) el Plan de Ordenación Municipal (de Desarrollo o de Mejora).

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

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

De igual manera, el art. 86 sienta que los planes especiales de reforma interior de mejora (PERIM) acomodan la Ordenación Detallada (OD) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas, urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Se trata, por tanto, de la adecuación de la ordenación detallada recogida en el POM (Planeamiento Incorporado: Plan Parcial Modificadorio de las Ordenanzas del PP Torrehierro (Expte.: 15/07) a nuevas circunstancias sobrevenidas (necesidad de ampliación de usos) con el fin de modernizar su destino urbanístico para lo cual, en suelo urbano, la figura de planeamiento adecuada es el PERIM.

1.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACTUACIÓN

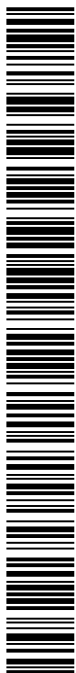
El ámbito del PERIM es de suelo urbano consolidado.

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

Ordenanza sección 66 de la normativa de planeamiento incorporado del POM. Artículos 413 a 429.

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

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

2019 - 34499

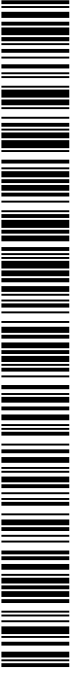
25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

PERIM torrehierro 1 fase
talavera de la reina. Toledo

II. MEMORIA

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 UBICACIÓN

2.1.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La actuación se localiza en el Plan Parcial Torrehierro 1ª Fase, al Oeste del casco urbano de Talavera de la Reina.

Está delimitado al Norte por la Ctra. N-502, Talavera a Ávila, al Sureste por la antigua N-V, Ctra. de Madrid y la A5 Autovía de Extremadura, al Este con la EATIM El Casar de Talavera y al Oeste con la C/. Torres Quevedo que lo separa del ámbito de actuación del P.P. Torrehierro 2ª Fase.

Ocupa un terreno de forma trapezoidal, urbanizado, que coincide con un ámbito de suelo urbano consolidado, definido como tal en el vigente Plan de Ordenación Municipal.

2.1.2 SUPERFICIES Y LINDEROS

El ámbito de actuación tiene 190.71 Has. de superficie. Está delimitado en el vigente POM, en los planos de Clasificación, Calificación y Regulación de los Usos del Suelo de éste.

Cuenta con los siguientes límites:
Norte, Ctra. N-502, Talavera a Ávila.
Sureste, antigua N-V, Ctra. de Madrid y la A5 Autovía de Extremadura.
Este, EATIM El Casar de Talavera.
Oeste, P.P. Torrehierro 2ª Fase.

2.1.3 ACCESOS

Cuenta con dos accesos desde la N-502, en su lindero Norte, un acceso desde la antigua N-V y otro desde la A5 Autovía de Extremadura.

2.1.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se adjunta informe de la oficina técnica del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, donde se señala la idoneidad y suficiencia de las infraestructuras existentes en el polígono Torrehierro.

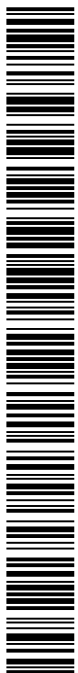
Se incluyen en este apartado la descripción y análisis de las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el ámbito de ordenación y sus afecciones:

RED VIARIA

RED VIARIA LOCAL: El polígono se encuentra encintado por las C/. La Cerámica al Norte, C/. Dr. Fleming, al Este y Sureste y C/. Torres Quevedo al Oeste. En su interior se desarrolla un sistema viario que conforma las manzanas de actuación.

RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL: El viario local se une con el viario supramunicipal, en los accesos definidos anteriormente.

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: Es objeto de esta red el abastecimiento y distribución de agua potable, con infraestructura suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas, así como los consumos demandados a la red en caso de incendios.

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

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

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

2.1.5 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del ámbito, en torno al 50% de sus parcelas se encuentran ya edificadas mediante el uso de naves industriales.

2.1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

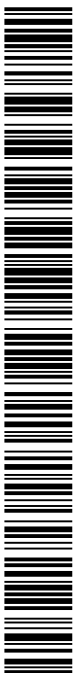
2.1.7. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

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

Al Norte se encuentra la Sierra de San Vicente, con una altitud máxima de 1.369 m en el pico de Cruces, y una alineación Suroeste-Noreste, paralela al curso del Alberche. Esta sierra sirve de límite geográfico con las provincias de Madrid y de Ávila. Más al norte se encuentra el Valle del Tietar, paralelo a Sierra del San Vicente y encajado entre ésta y el Macizo de Gredos, perteneciente al Sistema Central, que constituye un hito paisajístico externo al municipio, pero incorporado a la escena paisajística de Talavera.

Al sur se encuentra la comarca de la Jara, continuación de los escarpes de las barrancas de Talavera, que sirve de transición a los Montes de Toledo, frontera con la provincia de Ciudad Real.

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

(Pleistoceno y Holoceno) formando hasta 12 niveles de aterrazamiento. Están formados por una matriz arenosa limosa, clara, con cantos bien rodados. Más al norte, en las proximidades de Gamonal, existen depósitos Cuaternarios indiferenciados.

Las dinámicas geomorfológicas determinan las condiciones constructivas de los terrenos, que en nuestro caso son condiciones constructivas favorables, ya que nos encontramos en zonas de sustrato granítico y de escasa pendiente (capacidad de carga alta) y en las zonas de arcosas, arcillas, conglomerados y terrazas altas de la margen derecha (capacidad de carga media).

CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS: Se trata de terrenos que no presentan problemas geomorfológicos, ya que los mismos son llanos, existiendo sin embargo algunos problemas de tipo geotécnico (asentamientos de magnitud media) y de tipo hidrológico (drenaje deficiente). La capacidad de carga de estos terrenos es buena y los asentamientos son de magnitud media. El drenaje es deficiente, pudiéndose producir a veces, en épocas de lluvias, encharcamientos puntuales. La susceptibilidad de estos materiales a las heladas es mediana y respecto de las posibilidades de excavación por medios mecánicos, hay que tener en cuenta que la velocidad sísmica de propagación oscila entre 0,2 y 1,5 Km/s.

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

2.1.8 CLIMATOLOGÍA

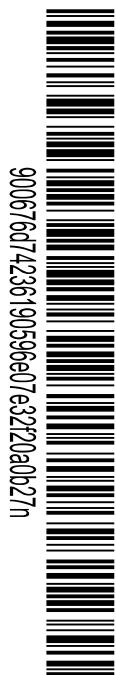
Parámetros climáticos promedio de Talavera 												[ocultar]	
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temperatura media (°C)	6.6	8.0	10.4	13.3	16.9	22.0	25.4	24.6	21.3	16.1	10.1	6.8	15.1
Precipitación total (mm)	49.5	43.9	31.9	55.3	45.2	19.1	3.9	8.4	26.4	73.0	69.7	80.7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

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

Las temperaturas son máximas en el verano, siendo enero el mes más frío del invierno. En los meses de diciembre a marzo existen heladas, quedando libres de ellas los meses de abril a octubre.

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).

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,



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

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.

2.1.9 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

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

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.

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, Baladie, Merdacho, Zorzaleja, Cervices y Carohenilla. Apenas han incidido los materiales de esta margen y cuando se introducen en la vega (al sur del Canal Bajo del Alberche) están en la mayoría de los casos canalizados.

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

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

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

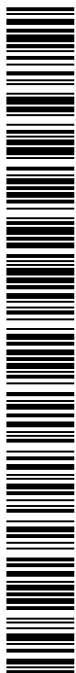
2.1.10 AFECCIONES

El ámbito objeto del plan especial colinda con las carreteras de ámbito supramunicipal, N-502, Talavera a Ávila, y por la A-5 Autovía de Extremadura (Autovía del Suroeste), cuya legislación en materia de carreteras, en el ámbito estatal queda integrada por:

Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, DE CARRETERAS.

Jefatura del Estado.

«BOE» núm. 234, de 30 de septiembre de 2015 Referencia: BOE-A-2015-10439



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

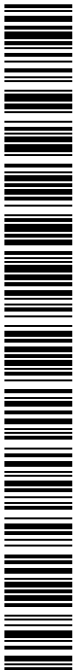
Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS

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

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La nueva ordenación se realiza sobre las normas urbanísticas aplicables, exclusivamente, para dar respuesta a la necesidad de ampliar los usos en el ámbito descrito, según la justificación de los apartados anteriores, ya que actualmente la ordenanza aplicable a este sector, sólo contempla el uso industrial como uso característico, englobando los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

Asimismo contempla otros usos, comercios, oficinas, público-cultural, etc., relacionados directamente con la industria establecida y en unas condiciones muy restrictivas para su implantación.

Prohíbe los espectáculos públicos y las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

La propuesta consiste en aportar nuevos usos compatibles a la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono Torrehierro, (Ordenanza sección 66 de la normativa de planeamiento incorporado del POM. Artículo 424) como son los usos terciarios y los dotacionales de equipamiento de uso privado, los cuales podrán sustituir puntualmente al uso característico.

Estos usos se aplicarán al ámbito de actuación del sector, hasta alcanzar el 50% de la superficie lucrativa del mismo como máximo.

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

Pueden coexistir con industrias incompatibles con viviendas.

No encarecen el valor del suelo.

3.2 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROUESTA DE ORDENACIÓN

El objeto de esta modificación en la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial Modificadorio de las Ordenanzas del PP Torrehierro 1ª Fase, es la autorización de los siguientes usos en el polígono: Terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo, los cuales podrán sustituir puntualmente al uso característico.

El artículo 38.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (TRLOTAU) establece que "solo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes -Especiales de Reforma Interior- con independencia y anterioridad a los Programas". Fuera de este supuesto, la modificación del planeamiento tiene que ser iniciada por la Corporación Municipal.

Con fecha 19.11.2014 se formula por la Federación Empresarial Toledana (FEDETO), solicitud de modificación de la ordenanza del PP Torrehierro 1ª Fase, de forma que permita la implantación de diversos usos, como se refleja en la 2ª Fase del PP Torrehierro. Con fecha 20.02.2015 el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo manifiesta "...que la intención expresada de favorecer los intereses del tejido empresarial redundará en un mejor funcionamiento de la economía



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

local, como fin último de interés público." Con fecha 12.03.2015 la Junta de Gobierno Local, vistos los informes técnico y jurídico, adopta el acuerdo de admitir la iniciativa de la Federación Empresarial Toledana (FEDETO).

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

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

Es claro en este caso el concepto de interés público cuando se está modificando las posibilidades de implantación de nuevos usos. Existe una intención de culminar un proceso de "adecuación" en el Plan Parcial del Polígono Torrehierro vigente, para incorporar aspectos derivados de circunstancias sobrevenidas o que responden a la normal evolución de aspectos normativos.

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

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

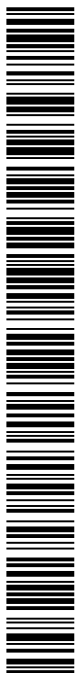
Por todo ello, se estiman plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad que motivan su redacción, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública por definición.

3.3 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Los estándares dotacionales no sufren ninguna modificación.

3.4 IMPACTO SOBRE LA POBLACIÓN Y CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS

Facilitar la implantación de nuevas empresas con usos que no solo sean el industrial puede suponer creación de empleo que, a una tasa media de 10 empleos/Ha, supone alrededor de diez nuevos puestos de trabajo directo, con repercusión favorable en la economía local.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

3.5 PERSPECTIVA DE GÉNERO

"El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro".

"Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todos sus fases de planificación, ejecución y evaluación".

Texto extraído del Libro recopilatorio sobre el Seminario de "Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género", celebrado del 9 al 11 de noviembre de 2011, en Vitoria-Gasteiz, País Vasco.

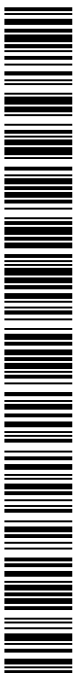
Desde estas premisas podemos señalar algunos objetivos y metas a conseguir desde el punto de vista de la percepción de seguridad y la movilidad:

SEGURIDAD

- Dar visibilidad al problema de percepción de inseguridad en el espacio público y concienciar a la ciudadanía de los efectos del mismo.
- Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.
- Buscar la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, de manera que "plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos" (Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana. Gobierno Vasco).
- Dar autonomía y libertad de movimiento a las mujeres para que usen y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones que los hombres.
- Incentivar a los municipios para que trabajen en sus ciudades al objeto de identificar lugares en los que las mujeres se sienten inseguras e implementen medidas para mejorarlos.

MOVILIDAD

- Disminuir el tiempo dedicado por las mujeres a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana.
- Mejorar horarios, frecuencia de paso, fiabilidad horaria y precios para adecuar el transporte público a una sociedad más inclusiva e igualitaria.
- Mejorar la accesibilidad en el transporte público pensando en facilitar la movilidad con sillas de ruedas, carros de bebés y carros de la compra.
- Garantizar la seguridad en el transporte público.
- Aprovechar el potencial de la experiencia de las usuarias para mejorar la planificación del transporte público fomentando la participación.
- Pasar del modelo de transporte público lineal y uniforme a un modelo que responda a las necesidades actuales de flexibilización y multiplicidad de los horarios de las personas.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

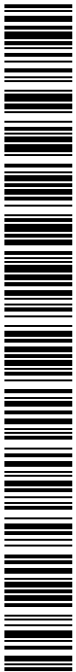
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I FaseAMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS

3.6 COSTES DE URBANIZACIÓN

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

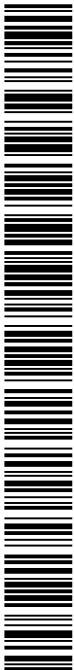
Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

4.1 LISTADO DE PLANOS

- 01. SITUACIÓN GENERAL
- 02. ORTOFOTO
- 03. ESTRUCTURA CATASTRAL
- 04. POM. CALIFICACIÓN DEL SUELO

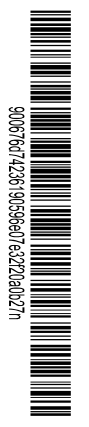


900676d74236190596e07e32f20a0b27n

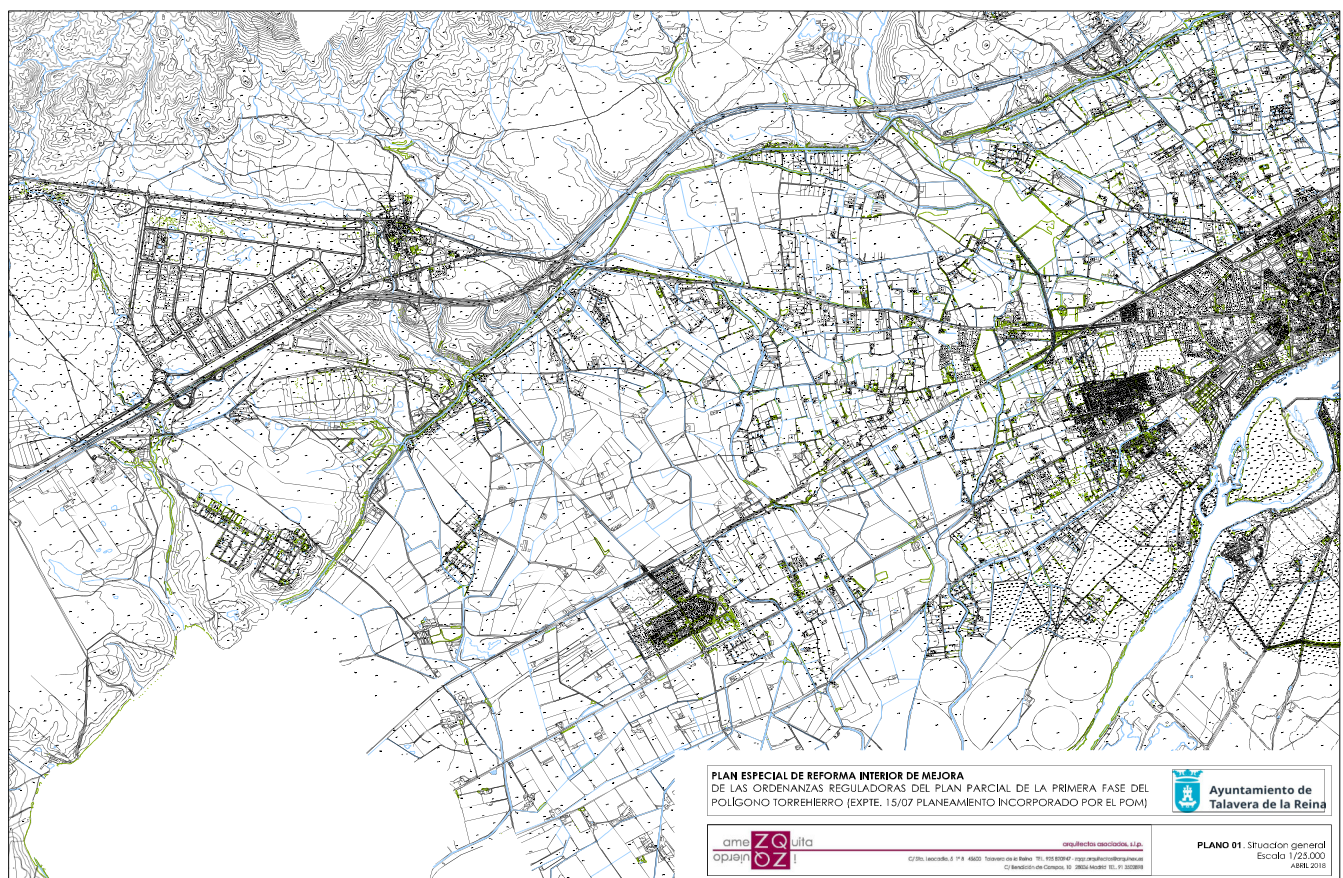
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

ENTRADA

2019 - 34499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Talavera de la Reina
25/10/2019 11:41



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc/?csv=900676d7423619059e07a32f20a0271&entidad=45165>



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE LA PRIMERA FASE DEL POLIGONO TORREHERRO [EXPIE. 15/07 PLANEAMIENTO INCORPORADO POR EL POM]

ayuntamiento de Talavera de la Reina

amezquita
arquitectos asociados, s.l.p.
C/30s. Lacerda, 2 P.º 1.º 4602 Talavera de la Reina Tl. 915 507647 fax 915 507648
C/ Mendocino del Comercio, 10 28004 Madrid Tl. 91 522 0283

PLANO 01. Situación general
Escala 1/25.000
ABRIL 2019

Documento firmado por: JESUS GONZALEZ AMEZQUITA
Fecha/hora: 25/10/2019 11:40

ENTRADA

2019 - 34499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Talavera de la Reina



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc/?csv=900676d74236190596d7a32f20a0b27n&entidad=45165>



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO TORREHERRO (EX.PTE. 15/07 PLANEAMIENTO INCORPORADO POR EL POM)

ayuntamiento de Talavera de la Reina

ame **ZQ** ZQ **Quita** opian **ZQ**

arquitectos asociados, s.l.p.
C/30, localidad 3 P.º 4.º 28002 Talavera de la Reina Tl. 913 533949 fax 913533949
C/ Mendocino del Comercio, 15 28004 Madrid Tl. 91 3228888

PLANO 02. Ortofoto
Escala S/E
A8/BL 2018

Documento firmado por:
JESUS GONZALEZ AMEZQUITA

Fecha/hora:
25/10/2019 11:40

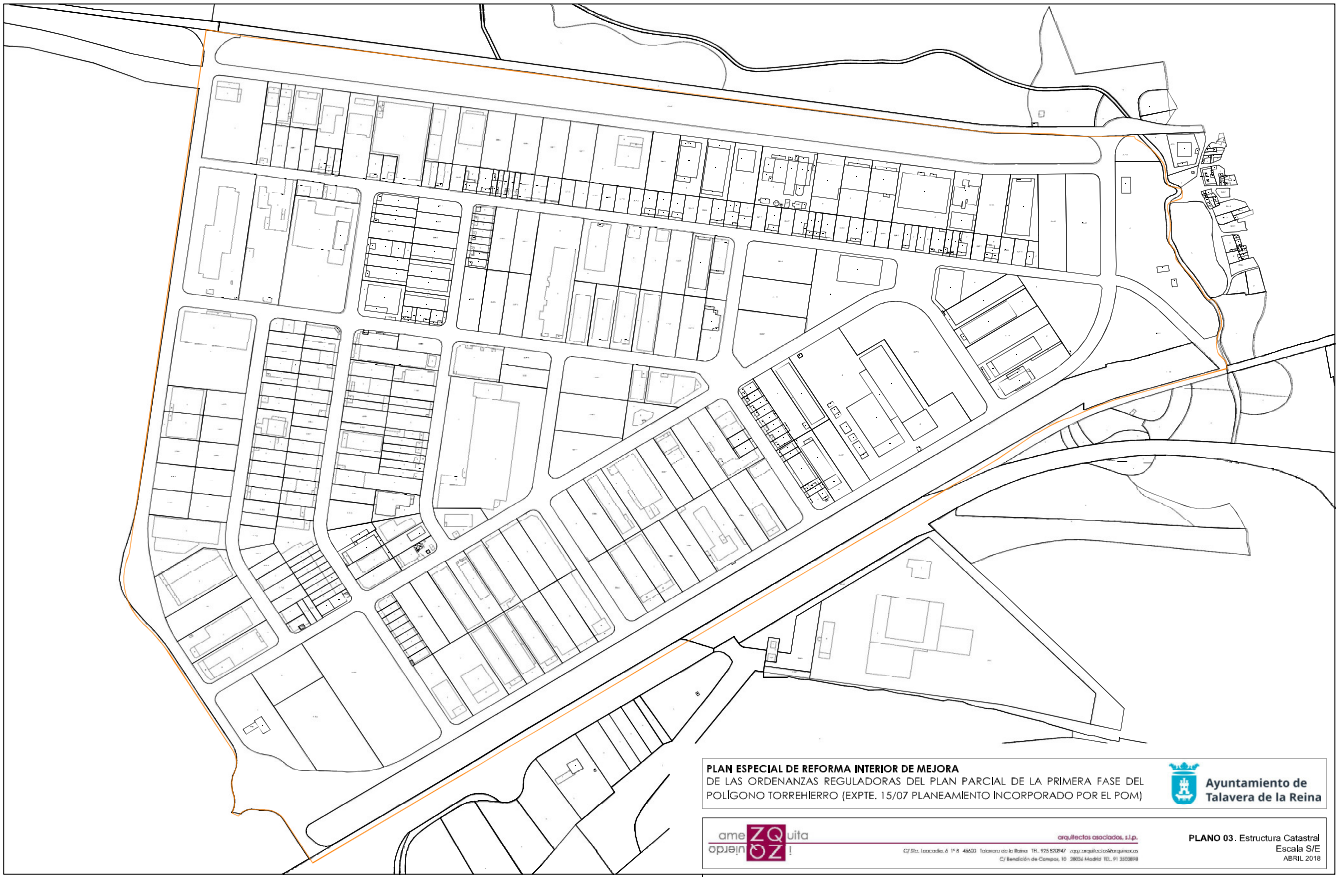
ENTRADA

2019 - 34499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Talavera de la Reina
25/10/2019 11:41



900676d7423619059e607c32f20a0b27

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?csv=900676d7423619059e607c32f20a0b27&entidad=45165>



Documento firmado por:
JESUS GONZALEZ AMEZQUITA

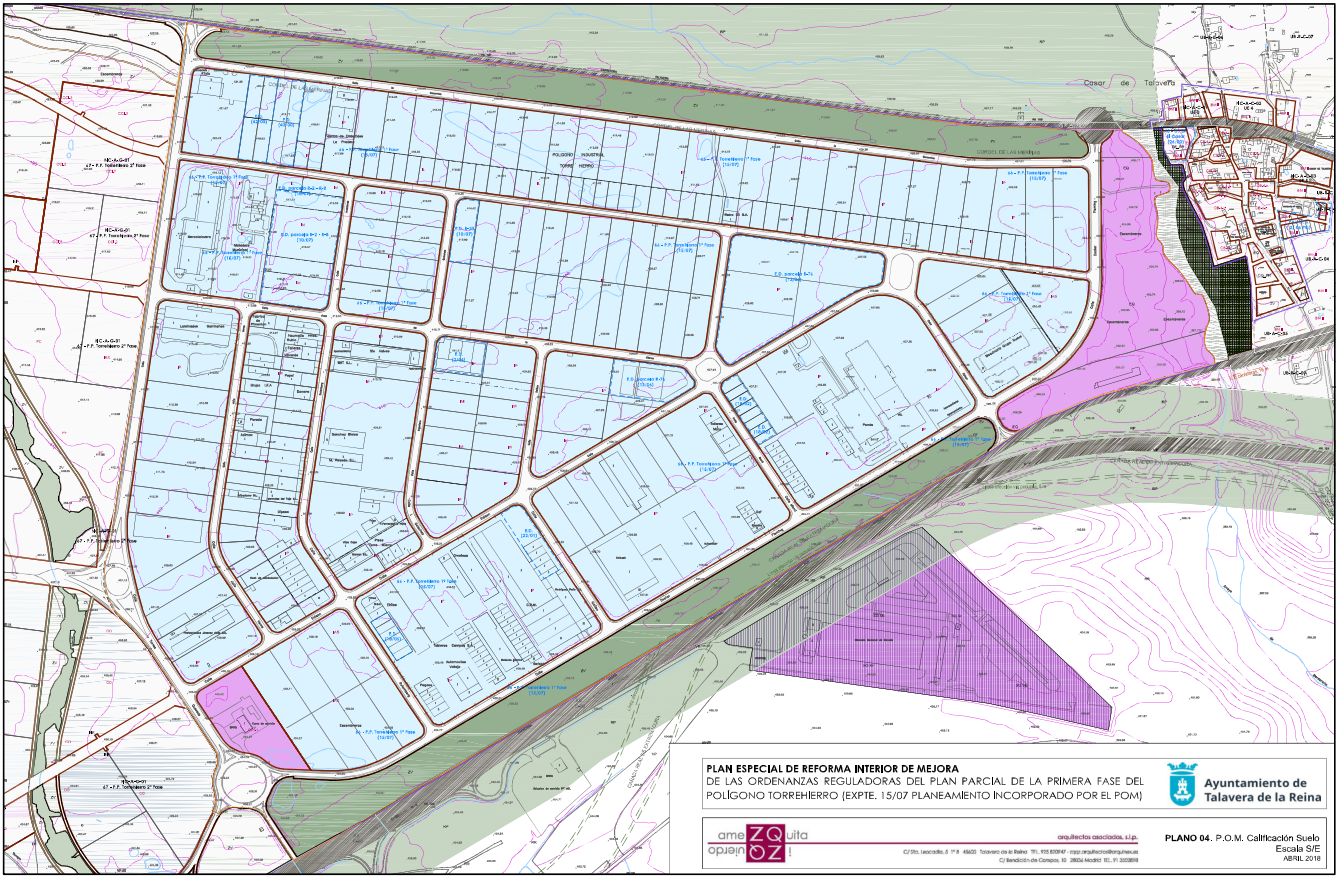
Fecha/hora:
25/10/2019 11:40

ENTRADA

2019 - 34499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Talavera de la Reina



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d7423619059e607c32f20a027&entidad=45165>



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE LA PRIMERA FASE DEL
POLIGONO TORREHERRO (EX.PTE. 15/07 PLANEAMIENTO INCORPORADO POR EL POM)

ayuntamiento de Talavera de la Reina

ame **ZQ** opian **QZ** arquitectos asociados, s.l.p.
C/30 de Octubre, 2 P.º 4.º 28002 Talavera de la Reina Tl. 915 503649 fax 915036316/915036317
C/ Mendocino del Comercio, 10 28004 Madrid Tl. 91 5228888

PLANO 04. P.O.M. Calificación Suelo
Escala S/E
A8/EH, 2018

Documento firmado por: JESUS GONZALEZ AMEZQUITA	Fecha/hora: 25/10/2019 11:40
--	---------------------------------

5. NORMAS URBANÍSTICAS

5.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

Son de aplicación las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal, Planeamiento Incorporado y las ordenanzas de aplicación de Talavera de la Reina.

5.2 ORDENANZAS REGULADORAS DEL P.P.

Sobre las ordenanzas de edificación vigentes en el ámbito:

Se modifica la Ordenanza Reguladora que se encuentra en el artículo 424 del Planeamiento Incorporado del POM, perteneciente a la SECCIÓN 66 del Plan Parcial Modificador de las Ordenanzas del Plan Parcial Torrehierro 1ª Fase (Expte.: 15/07), dicho cambio afecta al apartado de usos, pues actualmente solo se permite el Industrial, garajes, equipamiento privado de uso público exclusivamente en las zonas reservadas a edificios públicos de carácter administrativo, comercial, deportivo o cultural, comercios en condiciones muy restrictivas, oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, quedando prohibidos los espectáculos e instalaciones deportivas con fines lucrativos. Con la presente modificación se mantienen los usos actuales como complementarios y se pretende implantar, de forma puntual, como usos compatibles, en cualquiera de los tipos de industria previstos, los siguientes:

- Usos terciarios (Comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado en todas sus categorías y en edificios exclusivos.

CONDICIONES DE LOS USOS.

Para cada tipo de industria, se definen los usos: característico, compatible, complementario y prohibido, del siguiente modo:

USO CARACTERÍSTICO es aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.

USO COMPATIBLE es aquel que puntualmente puede sustituir al uso característico, aportando diversidad funcional de forma que contribuye a un mejor funcionamiento del sector.

USO COMPLEMENTARIO es aquel supeditado al característico y que lo complementa, quedando integrado funcional y jurídicamente con éste.

USO PROHIBIDO los no contemplados.

1. Condiciones de uso en la INDUSTRIA GRANDE (IP).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m2. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

2. Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. - Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería.- Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto. (R.D. 113/2004 de 23 de enero, el R.D. 114/2004 de 23 de Enero y Orden de 31 de Marzo de 1.992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

2. Condiciones de uso en la INDUSTRIA MEDIA (IM).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.



1. Uso de vivienda.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m2. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos

2. Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. - Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería.- Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto. (R.D. 113/2004 de 23 de enero, el R.D. 114/2004 de 23 de Enero y Orden de 31 de Marzo de 1.992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

3. Condiciones de uso en la INDUSTRIA LIGERA (IL).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

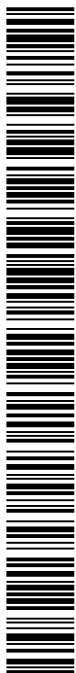
b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas), y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m2. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

2019 - 34499

REGISTRO GENERAL

25/10/2019 11:41

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I FaseAMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS

destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

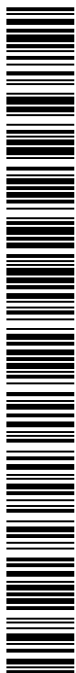
2. Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería.- Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto. (R.D. 113/2004 de 23 de enero, el R.D. 114/2004 de 23 de Enero y Orden de 31 de Marzo de 1.992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

ZONA: IP, IM, IL, IAS

USO CARACTERISTICO : INDUSTRIAL

EXPEDIENTE:		Torrehierro 1ª Fase								
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES (1) Y COMPLEMENTARIOS (2)		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P	S	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar						X (2)			
	Multifamiliar									
COMERCIO	Hasta 2.000 m2						X (2)	X (1)		
	Mayor de 2.000 m2							X (1)		
OFICINAS	Hasta 250 m2 o d.profesionales						X (2)	X (1)		
	Mayores de 250 m2						X (2)	X (1)		
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas						X (2)		X	
	4-30 plazas						X (2)		X	
	Mayor de 30 plazas						X (2)		X	
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2									
	Incompatible a viv. e > 150 m2									
HOTELERO	Almacén Industrial									
	Hasta 15 dormitorios							X (1)		
	De 16-50 dormitorios							X (1)		
ESPECTAC.	< 50 dormitorios							X (1)		
	> 500 espectadores							X (1)		
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2						X (2)	X (1)		
	< 250 m2							X (1)		
	al alza libre							X (1)		
RELIGIOSO	Hasta 100 m2									
	101-500 m2									
DOCENTE	> 500 m2									
	Hasta 200 m2						X (2)	X (1)		
	201-1.000 m2						X (2)	X (1)		
CULTURAL	> 1.000 m2							X (1)		
	Hasta 200 m2							X (1)		
DEPORTIVO	> 200 m2							X (1)		
	sin espectadores							X (1)		
	Hasta 500 espectadores							X (1)		
SANITARIO	> 500 espectadores							X (1)		
	Clinicas veterinarias							X (1)		
	Agencias y dispensario							X (1)		
	Hasta 20 camas							X (1)		
OTROS SERVICIOS	> 20 camas						X (2)	X (1)		
OBSERVACIONES										



900676d74236190599e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190599e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

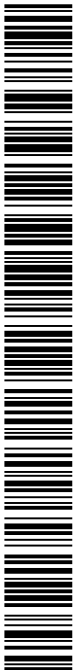
Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
 ARQUITECTOS ASOCIADOS

6. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
 mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I FaseAMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS7. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 17.07. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.08. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.09. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.12. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.13. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.14. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.17. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.18. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.19. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.22. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.
- 17.23. POM. ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN del suelo urbano y urbanizable.

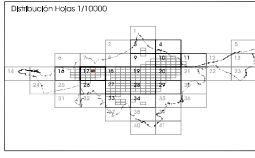
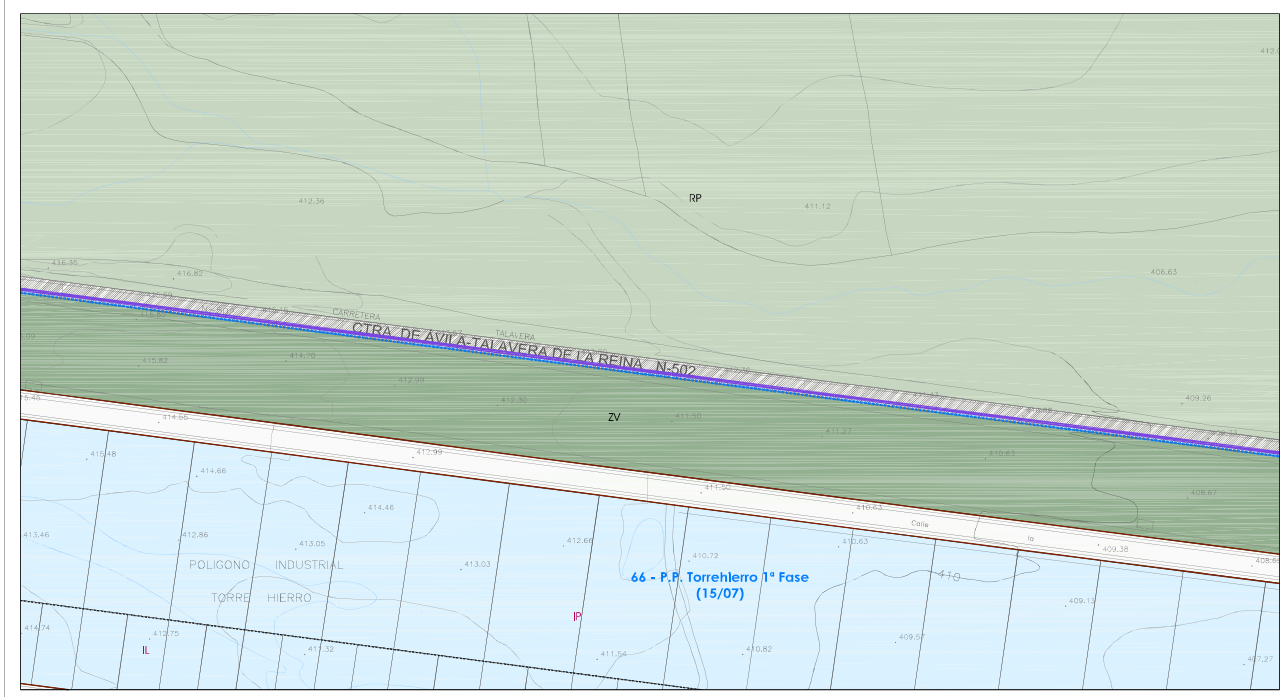


900676d74236190599e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190599e07e32f20a0b27n&entidad=45165>



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676742361905960733200027n&entidad=45165>



Distribución Hojas 1/2000

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

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-AL-22: Almacén de material
 UE-20-02: Almacén de material
 UE-20-03: Almacén de material
 UE-20-04: Almacén de material
 UE-20-05: Almacén de material
 UE-20-06: Almacén de material
 UE-20-07: Almacén de material
 UE-20-08: Almacén de material
 UE-20-09: Almacén de material
 UE-20-10: Almacén de material
 UE-20-11: Almacén de material
 UE-20-12: Almacén de material
 UE-20-13: Almacén de material
 UE-20-14: Almacén de material
 UE-20-15: Almacén de material
 UE-20-16: Almacén de material
 UE-20-17: Almacén de material
 UE-20-18: Almacén de material
 UE-20-19: Almacén de material
 UE-20-20: Almacén de material

SUELO RÚSTICO (O.E.)

IRB: Infraestructura
 IRE: Infraestructura

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALINEACIÓN URBANA
 LÍMITE DE SERVIDICHO
 LÍMITE P.F. U. Y
 SERVIDICHO PROTEGIDOS DEL P.F. DE LA
 RED DE TALLERES TRANSACCIONALES (SOLUCIÓN)

ORDENADA DE SERVICIOS
 SERVIDICHO PROTEGIDOS DEL P.F. DE LA
 RED DE TALLERES TRANSACCIONALES (SOLUCIÓN)

USOS POR MENORAZADOS

RESIDENCIAL (R.D.)
 VIVIENDA COLECTIVA
 INDUSTRIAL (I.D.)
 INDUSTRIAL
 DOTACIONES (D.D.)
 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (E.C.)
 SERVIDICHO URBANO
 SERVIDICHO RÚSTICO
 SERVIDICHO GENERAL
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (G.U.)

VIVIENDA URBANIZABLE
 TERCIARIO (T.D.)
 HOTELERO
 VIVIENDA URBANIZABLE
 TERCIARIO (T.D.)
 HOTELERO
 ESPACIOS LIBRES
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 EQUIPAMIENTOS
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE APLICACIÓN DEFINITIVA
 ORDENACIÓN
 Febrero 2019

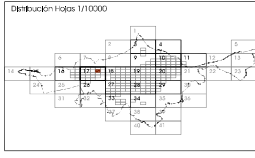
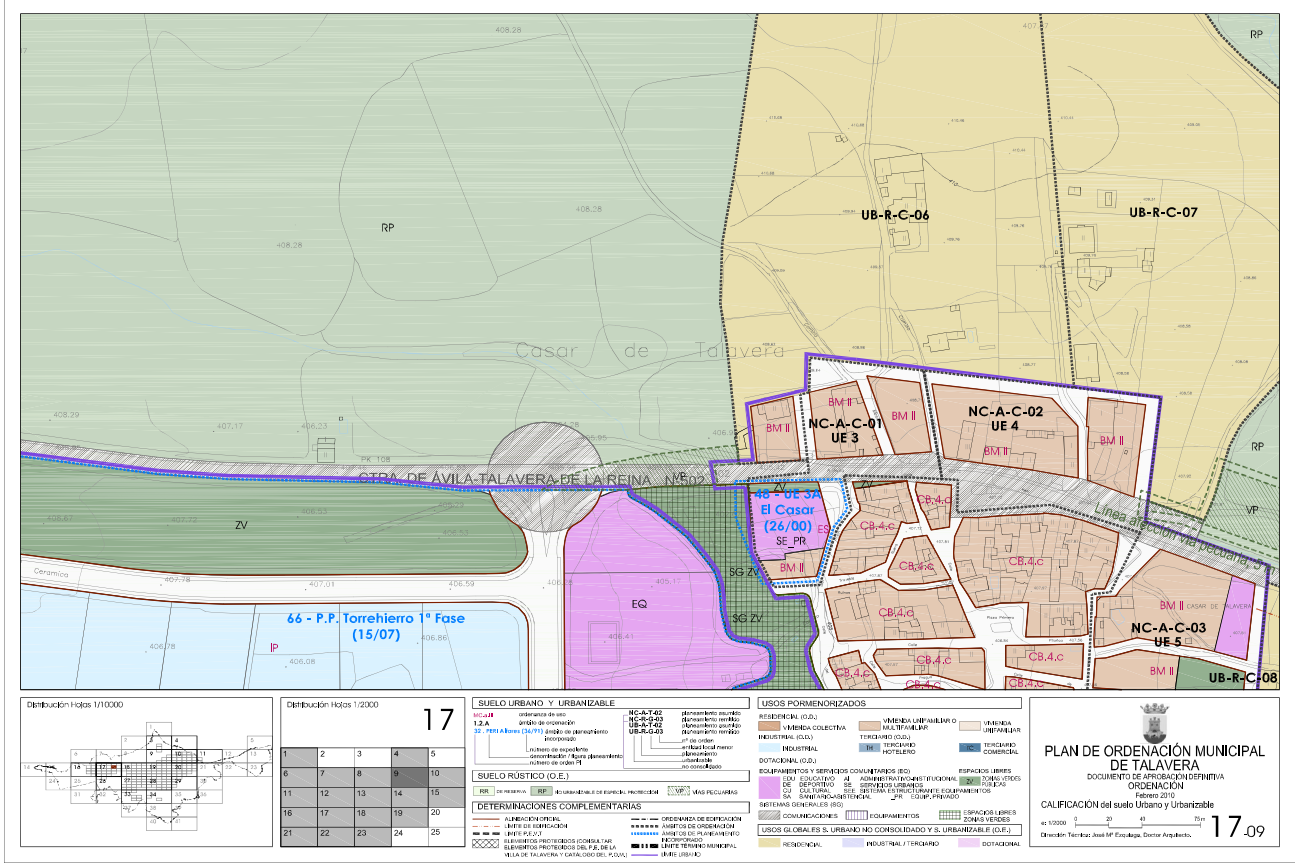
CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

17.08

Elaboración: Ferrnandez José M. Escalera, Doctor Arquitecto.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676742361905960732720a027n&entidad=45165>



Distribución Hojas 1:2000

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

17

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-A-T-02
 UE 3
 UE 4
 UE 5

SUELO RÚSTICO (O.E.)

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALINEACIÓN URBANA
 LÍMITE DE SERVIDUMBRA
 LÍMITE DE PROTECCIÓN
 SERVIDUMBRA PROTECTORA DEL P.E. DE LA CALLE DE TALAVERA (TALLERES DE COCA)

USOS POR MENORIZADOS

RESIDENCIAL (R.D.)
 VIVIENDA COLECTIVA
 INDUSTRIAL (I.D.)
 INDUSTRIAL
 DOTACIONES URBANAS
 EQUIPAMIENTOS Y SERVIDUMBRES COMPLEMENTARIAS (E.C.)
 SERVIDUMBRA DE SERVIDUMBRES URBANAS
 SERVIDUMBRA GENERAL
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (U.G.)

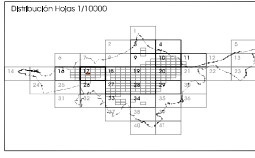
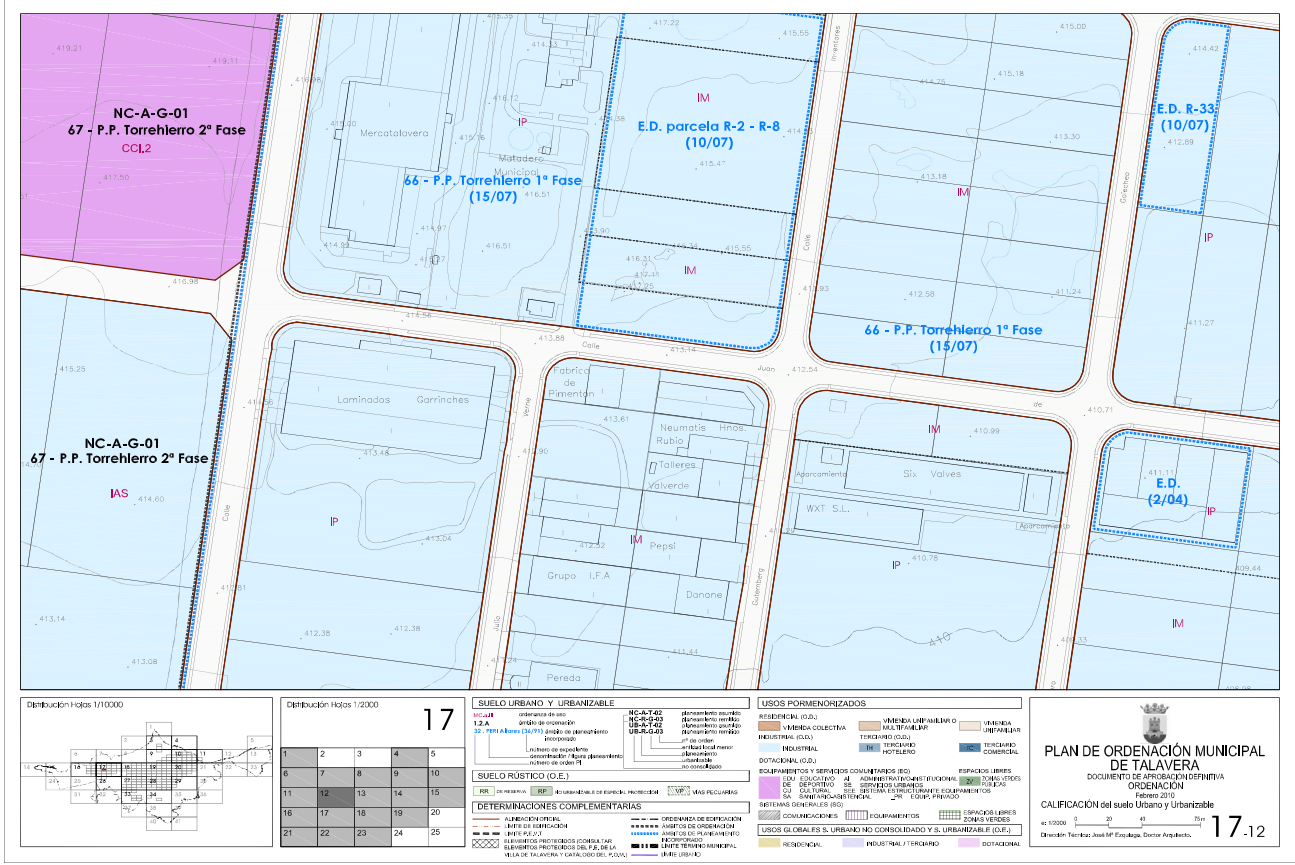
VIVIENDA URBANIZABLE
 MULTIFAMILIAR
 TERCIARIO (C.D.)
 HOTELERO
 COMERCIAL
 INDUSTRIAL
 DOTACIONES URBANAS
 ESPACIOS LIBRES
 ESPACIOS URBANOS
 ESPACIOS VERDES
 EQUIPAMIENTOS
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 DOTACIONES

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
 DOCUMENTO DE EJECUCIÓN DEFINITIVA
 ORDENACIÓN
 Febrero 2019

Calificación del suelo Urbano y Urbanizable

17.09

Diseño: Ferrnandez José M. Enciso, Doctor Arquitecto.



Distribución Hojas 1:2000

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

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-A-G-01: Área urbanizable no sujeta a ordenación
 E-D-01: Área urbanizable sujeta a ordenación
 URB-01: Área urbanizable sujeta a ordenación

SUELO RÚSTICO (O.E.)

IR: Infraestructura
 IRE: Infraestructura de carácter industrial
 IRI: Infraestructura de carácter residencial
 IRIE: Infraestructura de carácter industrial y residencial

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALINEACIÓN: Línea de alineación
 BITE DE SEPARACIÓN: Límite de separación
 BITE P.E.U.: Límite de parcelación
 BITE P.E.U. y BITE DE SEPARACIÓN COMBINADO: Límite de parcelación y separación combinado
 BITE DE SEPARACIÓN DE LAS PLANTAS TRANSACCIONALES: Límite de separación de las plantas transaccionales
 ORDENACIÓN DE SEPARACIÓN: Límite de ordenación
 LÍMITE DE PARCELACIÓN: Límite de parcelación
 LÍMITE TERRESTRE MUNICIPAL: Límite terrestre municipal
 LÍMITE MARITIMO: Límite marítimo

USOS POR MENZIONADOS

RESIDENCIAL (R-01): Residencial
 VIVIENDA COLECTIVA (R-02): Vivienda colectiva
 INDUSTRIAL (I-01): Industrial
 DOTACIONES (D-01): Dotaciones
 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E-01): Equipamientos y servicios comunitarios
 SERVICIOS URBANOS (E-02): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-03): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-04): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-05): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-06): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-07): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-08): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-09): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-10): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-11): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-12): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-13): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-14): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-15): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-16): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-17): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-18): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-19): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-20): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-21): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-22): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-23): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-24): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-25): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-26): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-27): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-28): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-29): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-30): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-31): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-32): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-33): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-34): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-35): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-36): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-37): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-38): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-39): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-40): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-41): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-42): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-43): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-44): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-45): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-46): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-47): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-48): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-49): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-50): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-51): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-52): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-53): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-54): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-55): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-56): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-57): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-58): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-59): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-60): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-61): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-62): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-63): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-64): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-65): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-66): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-67): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-68): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-69): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-70): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-71): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-72): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-73): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-74): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-75): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-76): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-77): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-78): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-79): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-80): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-81): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-82): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-83): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-84): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-85): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-86): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-87): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-88): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-89): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-90): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-91): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-92): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-93): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-94): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-95): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-96): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-97): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-98): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-99): Servicios urbanos
 SERVICIOS URBANOS (E-100): Servicios urbanos

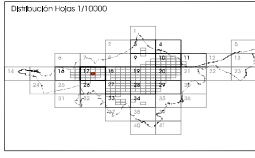
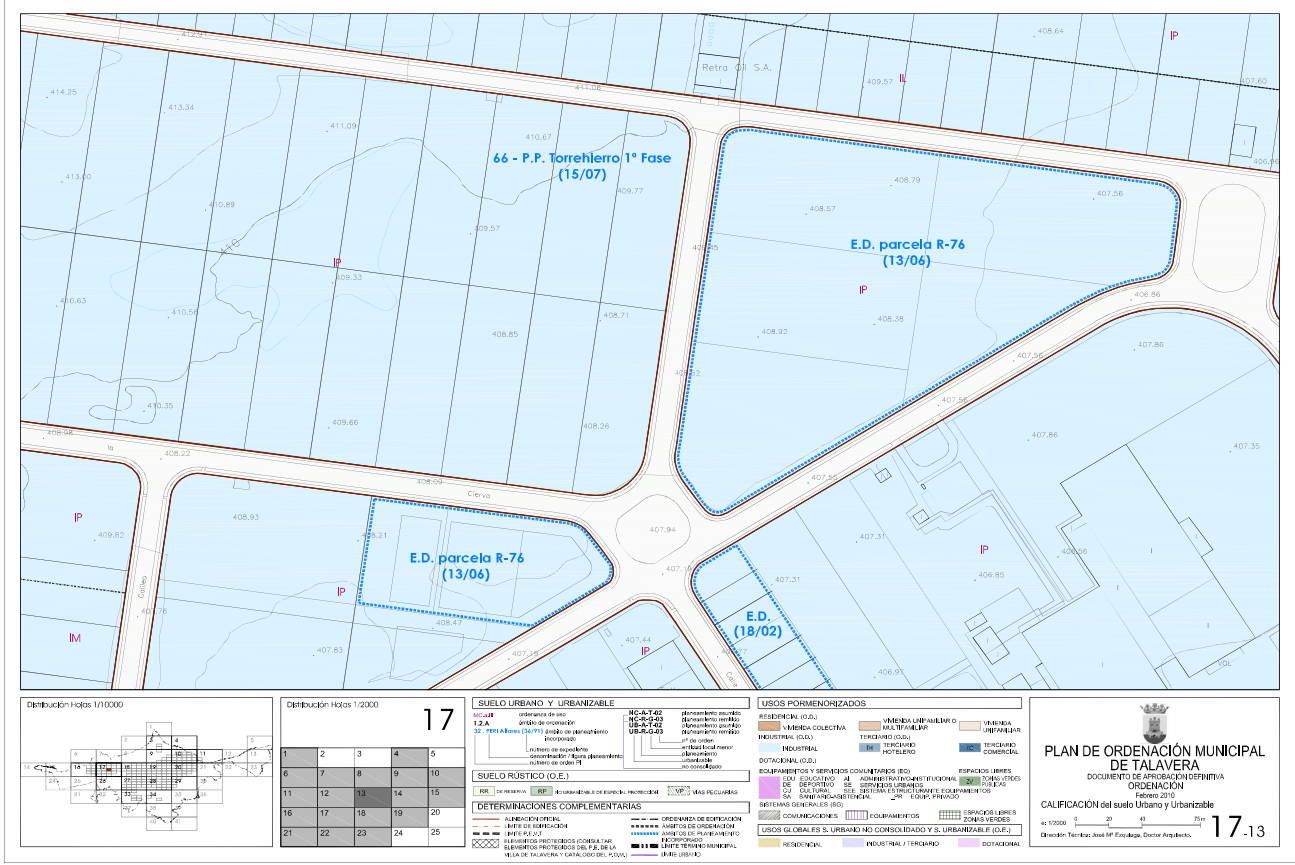
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
 DOCUMENTO DE SEPARACIÓN PRELIMINAR DE ORDENACIÓN
 Febrero 2019
 CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable
 Escala: 1:10000
 Dirección: Ferrnán José M. Escobar, Doctor Arquitecto.

ENTRADA

2019 - 34499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Talavera de la Reina



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=90067674236190596073220a027n&entidad=45165>



Distribución Hojas 1/2000

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

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-61-72
RS-61-03
UR-61-04
UR-61-05

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR (Rústico) RR-E (Rústico Especial)

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALMOCENA LOCAL
BITE DE SERVICIOS
BITE F-1 (F-1)
BITE F-2 (F-2)
BITE F-3 (F-3)
BITE F-4 (F-4)
BITE F-5 (F-5)
BITE F-6 (F-6)
BITE F-7 (F-7)
BITE F-8 (F-8)
BITE F-9 (F-9)
BITE F-10 (F-10)

USOS POR MENCIÓNADOS

RESIDENCIAL (R-1)
INDUSTRIAL (I-1)
COMERCIAL (C-1)
HOTELEÑO (H-1)
ESPACIOS LIBRES (L-1)
ESPACIOS VERDES (V-1)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE EJECUCIÓN DEFINITIVA

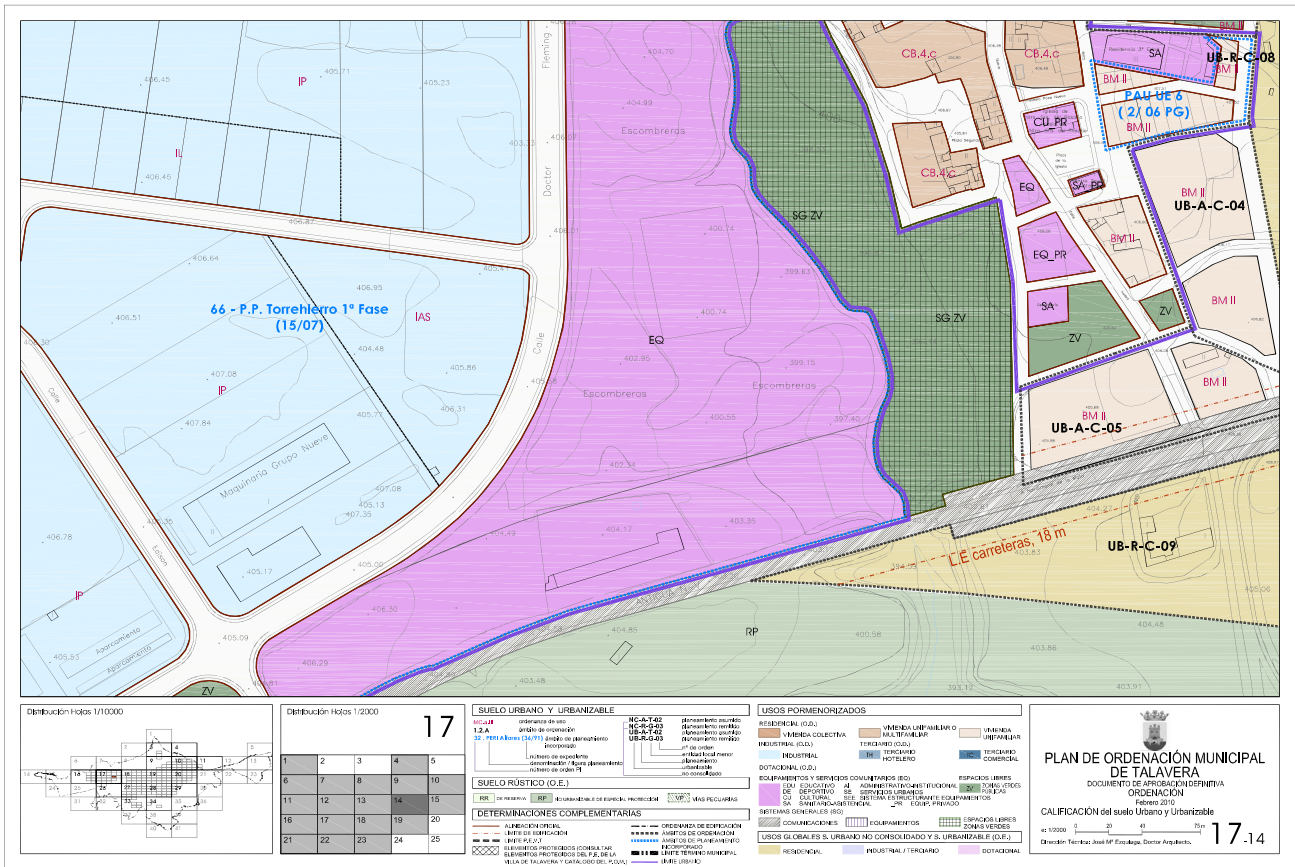
ORDENACIÓN

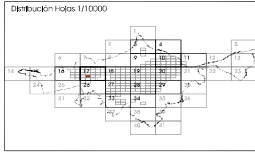
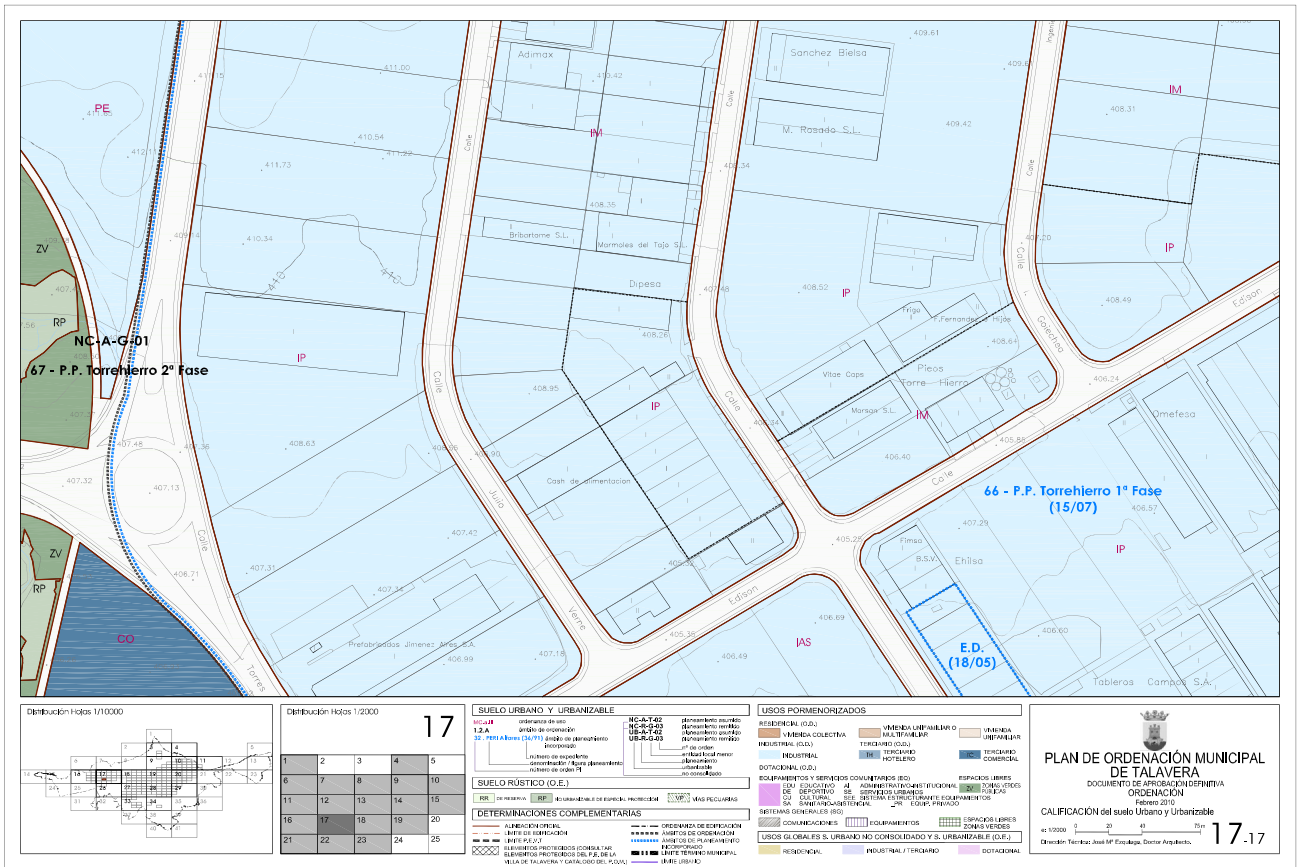
Febrero 2019

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

17-13

Elaboración: Ferraz José M. Escalera, Doctor Arquitecto.





Distribución Hojas 1:2000

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

17

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-A-G-01
 1.2.A
 2. Talavera (15/11) grupo de desarrollo procedido

SUELO RÚSTICO (O.E.)

IRE (IRIRIA) [RIR] [RIR]

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALINEACIÓN DE CALLES
 LÍMITE DE SERVIDUMBRA
 LÍMITE DE PROTECCIÓN
 SERVIDUMBRA PROTECTORAS DEL P.E. DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

OPORTUNIDAD DE SERVIDUMBRA
 LÍMITE DE PROTECCIÓN
 LÍMITE TERRESTRE MUNICIPAL
 LÍMITE TERRESTRE

USOS POR MENCIÓN

RESIDENCIAL (R.D.)
 VIVIENDA COLECTIVA
 INDUSTRIAL (I.D.)
 INDUSTRIAL
 DOTACIONES (D.D.)
 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.C.)
 SERVICIOS (S.S.)
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES (C.O.)
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (G.U.)

VIVIENDA URBANIZABLE MULTIFAMILIAR
 TERCIARIO (T.D.)
 HOTELERO (H.D.)
 ESPACIOS LIBRES
 SERVICIOS URBANOS DE DEPORTO (S.U.D.)
 SERVICIOS URBANOS DE TIPO COMPLEMENTARIO (S.U.C.)
 EQUIPOS PARQUEO (E.P.)
 EQUIPAMIENTOS
 ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES
 INDUSTRIAL Y TERCIARIO
 DOTACIONAL

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALavera
 DOCUMENTO DE EJECUCIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN
 Febrero 2019
 CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

0 20 40 75m
 Escala: 1:10000

Diseñador: Ferrnandez José M. Enciso, Doctor Arquitecto.

17 - 17

ENTRADA

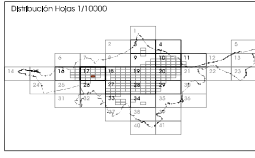
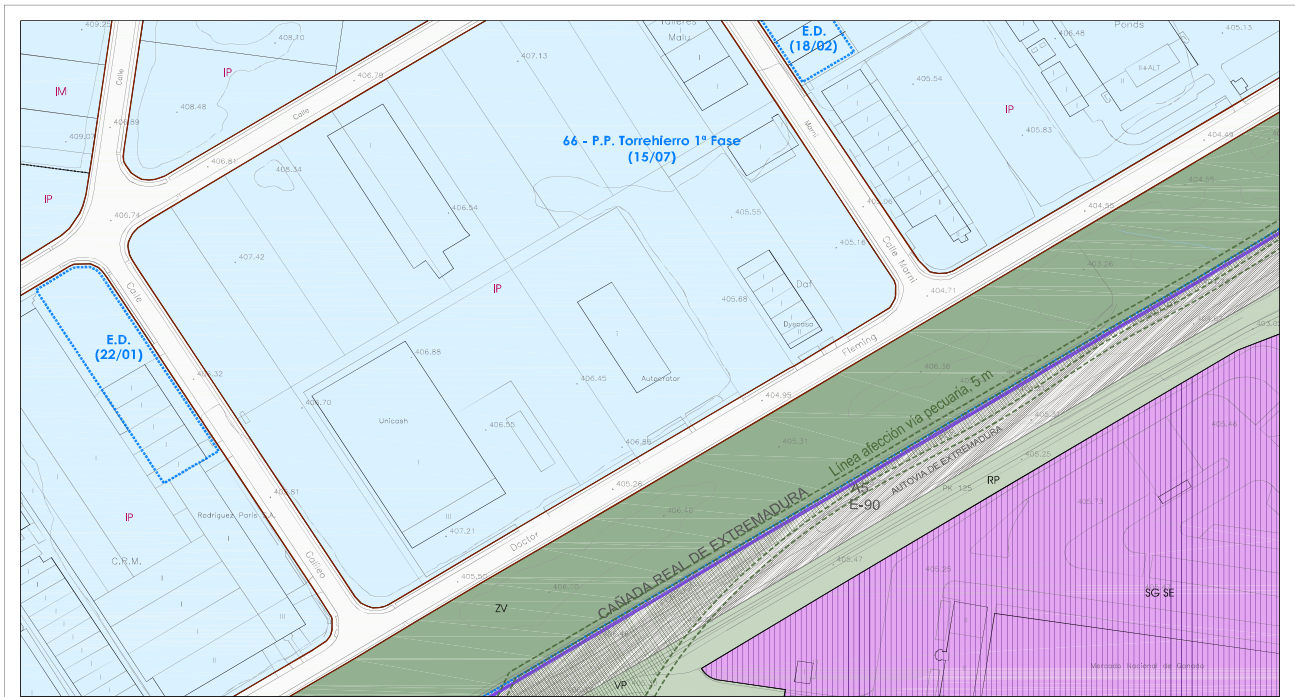
2019 - 34499

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

25/10/2019 11:41

900676742361905960732720a027n



Distribución Hojas 1:2000

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

17

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

USO: 1.2.A. Ordenación y gestión del territorio urbano

SUELO RÚSTICO (O.E.)

USO: 1.2.B. Ordenación y gestión del territorio rural

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALINEACIÓN DE CALLES
LÍMITE DE SERVIDUMBRA
LÍMITE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

USOS POR MENORIZADOS

RESIDENCIAL (R2)
INDUSTRIAL (I2)
COMERCIAL (C2)
HOTELERO (H2)

USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (G.U.)

RESIDENCIAL
INDUSTRIAL Y COMERCIAL
DOTACIONAL

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE EJECUCIÓN DEFINITIVA

ORDENACIÓN

Febrero 2019

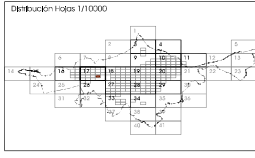
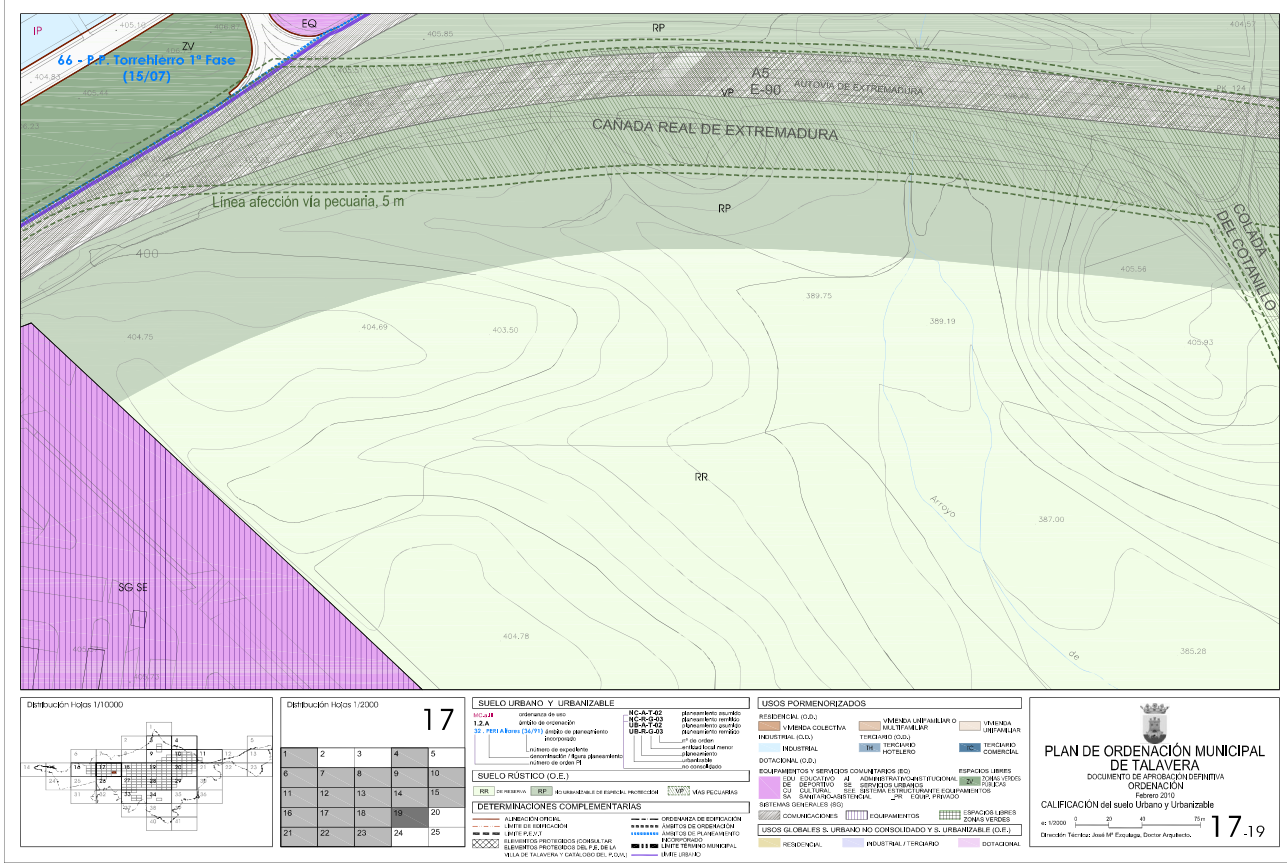
CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

Escala: 1:10000

Dibujante: Ferrnáz José M. Escalona, Doctor Arquitecto.

17-18

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676742361905960732720a027n&entidad=45165>



Distribución Hojas 1:2000

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

17

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-6-LT-62 (ordenación) - Aprobado en 1982, Modificado en 2002
UR-4-F-02 (ordenación) - Aprobado en 1982, Modificado en 2002
UR-4-F-03 (ordenación) - Aprobado en 1982, Modificado en 2002

La línea de separación de terrenos adyacentes que se indica en el plano es de carácter orientativo y no tiene carácter vinculante.

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR (ordenación) - Aprobado en 1982, Modificado en 2002
RR (ordenación) - Aprobado en 1982, Modificado en 2002

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALINEACIÓN URBANA - Límite de alineación
LÍMITE DE SEPARACIÓN DE TERRENOS ADYACENTES - Límite de separación de terrenos adyacentes
LÍMITE TERRITORIAL MUNICIPAL - Límite territorial municipal

USOS POR MENCIÓNADOS

RESIDENCIAL (R2), VIVIENDA COLECTIVA (R3), INDUSTRIAL (R4), INDUSTRIAL (R5), INDUSTRIAL (R6), INDUSTRIAL (R7), INDUSTRIAL (R8), INDUSTRIAL (R9), INDUSTRIAL (R10), INDUSTRIAL (R11), INDUSTRIAL (R12), INDUSTRIAL (R13), INDUSTRIAL (R14), INDUSTRIAL (R15), INDUSTRIAL (R16), INDUSTRIAL (R17), INDUSTRIAL (R18), INDUSTRIAL (R19), INDUSTRIAL (R20), INDUSTRIAL (R21), INDUSTRIAL (R22), INDUSTRIAL (R23), INDUSTRIAL (R24), INDUSTRIAL (R25), INDUSTRIAL (R26), INDUSTRIAL (R27), INDUSTRIAL (R28), INDUSTRIAL (R29), INDUSTRIAL (R30), INDUSTRIAL (R31), INDUSTRIAL (R32), INDUSTRIAL (R33), INDUSTRIAL (R34), INDUSTRIAL (R35), INDUSTRIAL (R36), INDUSTRIAL (R37), INDUSTRIAL (R38), INDUSTRIAL (R39), INDUSTRIAL (R40), INDUSTRIAL (R41), INDUSTRIAL (R42), INDUSTRIAL (R43), INDUSTRIAL (R44), INDUSTRIAL (R45), INDUSTRIAL (R46), INDUSTRIAL (R47), INDUSTRIAL (R48), INDUSTRIAL (R49), INDUSTRIAL (R50), INDUSTRIAL (R51), INDUSTRIAL (R52), INDUSTRIAL (R53), INDUSTRIAL (R54), INDUSTRIAL (R55), INDUSTRIAL (R56), INDUSTRIAL (R57), INDUSTRIAL (R58), INDUSTRIAL (R59), INDUSTRIAL (R60), INDUSTRIAL (R61), INDUSTRIAL (R62), INDUSTRIAL (R63), INDUSTRIAL (R64), INDUSTRIAL (R65), INDUSTRIAL (R66), INDUSTRIAL (R67), INDUSTRIAL (R68), INDUSTRIAL (R69), INDUSTRIAL (R70), INDUSTRIAL (R71), INDUSTRIAL (R72), INDUSTRIAL (R73), INDUSTRIAL (R74), INDUSTRIAL (R75), INDUSTRIAL (R76), INDUSTRIAL (R77), INDUSTRIAL (R78), INDUSTRIAL (R79), INDUSTRIAL (R80), INDUSTRIAL (R81), INDUSTRIAL (R82), INDUSTRIAL (R83), INDUSTRIAL (R84), INDUSTRIAL (R85), INDUSTRIAL (R86), INDUSTRIAL (R87), INDUSTRIAL (R88), INDUSTRIAL (R89), INDUSTRIAL (R90), INDUSTRIAL (R91), INDUSTRIAL (R92), INDUSTRIAL (R93), INDUSTRIAL (R94), INDUSTRIAL (R95), INDUSTRIAL (R96), INDUSTRIAL (R97), INDUSTRIAL (R98), INDUSTRIAL (R99), INDUSTRIAL (R100)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PRELIMINAR

ORDENACIÓN

Febrero 2019

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

0 20 40 70m

Escala: 1:10000

17-19

Oración: Ferrnáz José M. Espalza, Doctor Arquitecto.

ENTRADA

2019 - 34499

REGISTRO GENERAL

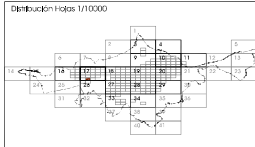
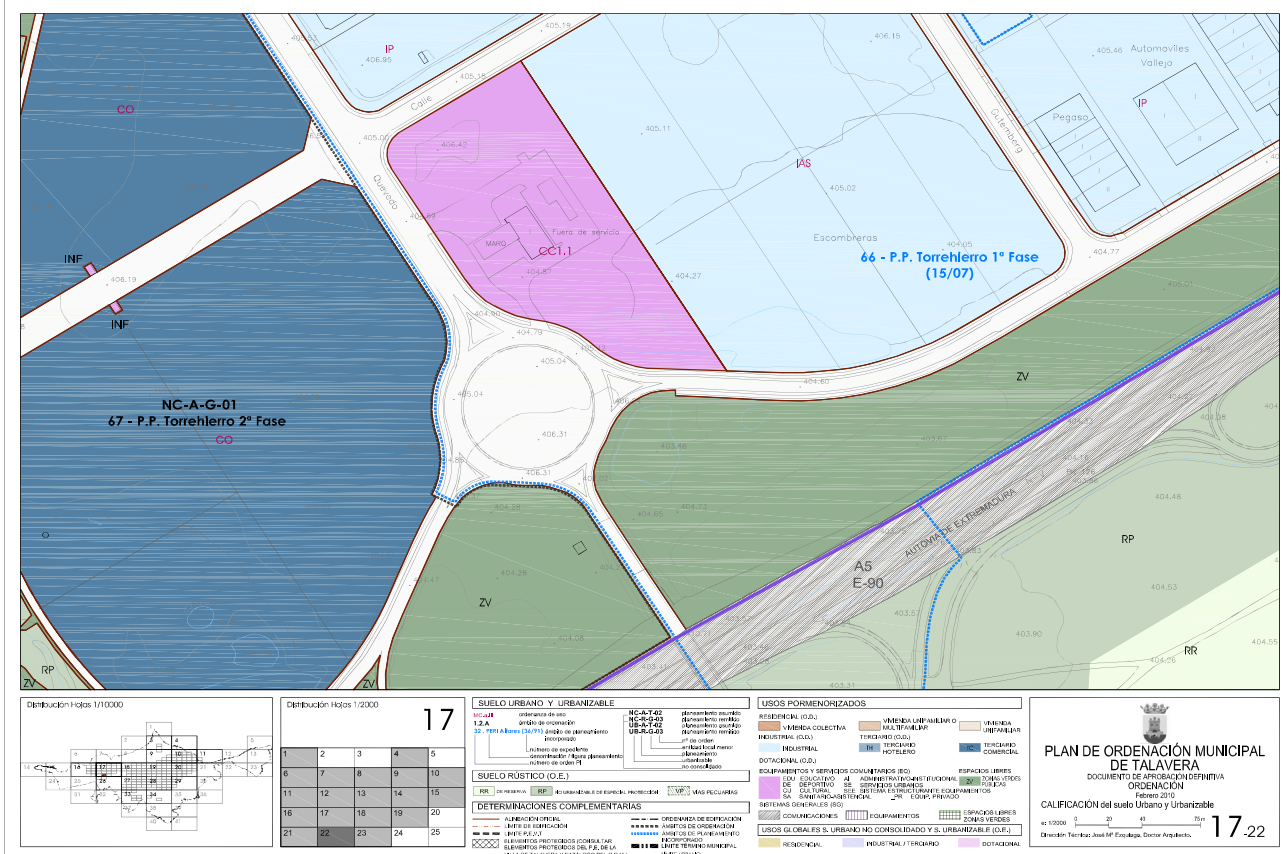
Ayuntamiento de Talavera de la Reina

25/10/2019 11:41

900676742361905960763220A0271

900676742361905960763220A0271

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676742361905960763220A0271&entidad=45165>



Distribución Hojas 1/2000

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

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NC-A-G-01 (ordenación) / 1.2.A (ordenación)

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR (ordenación) / RR (ordenación)

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

ALFANUMÉRICO / BARRIO DE IDENTIFICACIÓN / BARRIO DE IDENTIFICACIÓN / BARRIO DE IDENTIFICACIÓN

USOS POR MENCIÓN

RESIDENCIAL (R.D.) / VIVIENDA COLECTIVA / INDUSTRIAL (I.D.) / DOTACIONAL (D.D.)

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

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE EJECUCIÓN DEFINITIVA

ORDENACIÓN

Febrero 2019

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

17.22

Elaboración: Ferraz José M. Enciso, Doctor Arquitecto.

Documento firmado por: JESUS GONZALEZ AMEZQUITA

Fecha/hora: 25/10/2019 11:40

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD

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

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

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

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

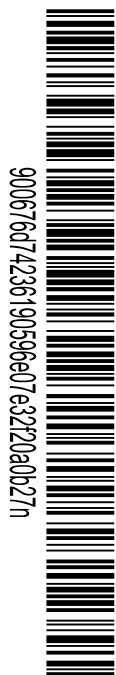
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación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

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

Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento operada a través de plan especial de reforma interior de mejora en la que sólo se produce una ampliación de usos permitidos, sin aumento de edificabilidad, de manera que no puede existir ningún impacto económico negativo derivado de este PERIM

8.1 IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

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



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

- No se hace necesaria la implantación de infraestructuras al encontrarse totalmente ejecutadas por tanto siendo ese coste 0.

- Para el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados se estima que la ampliación de usos no supondrá un aumento del coste del mismo. El mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, etc. continuará siendo el mismo o, incluso inferior pues el uso característico industrial suele atraer vehículos de transporte más pesados que deterioran el viario más rápidamente que el resto de usos que se pretenden permitir, así como las industrias por regla general producen más residuos. Por tanto, el coste en mantenimiento de los servicios urbanos sería igual o inferior al estado anterior a la aprobación de este plan.

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

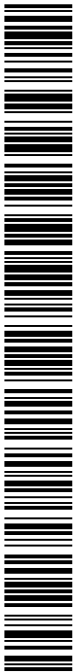
8.2 BALANCE ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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



900676d74236190599e07e32f20a0b27n

9. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL POM

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. NORMATIVAS URBANÍSTICAS, PLANEAMIENTO INCORPORADO

Se sustituirá la normativa del ámbito con el siguiente contenido:

SECCIÓN 66. PLAN PARCIAL MODIFICATORIO DE LAS ORDENANZAS DEL P.P. TORREHIERRO I FASE (Exp. 15/07)

Artículo 413. CATEGORÍA DE INDUSTRIA

II) Industria grande con superficies de parcela superiores a 3.500 metros cuadrados. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

III) Industria media con superficie de parcela comprendidas entre 1.500 y 3.500 m2. Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.

IV) Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre 500 y 1.500 m2. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal. Cuando un único promotor construya el sector completo aquél podrá destinar las naves a alquiler o venta dentro de los usos establecidos en las presentes ordenanzas.

Artículo 414. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m2.

Se permite la división de parcelas respetándose la limitación anterior siempre que dicha división no suponga un cambio en la categoría de Industria que se establece en las presentes Ordenanzas. La división de parcelas que supongan un cambio de categoría sólo podrá llevarse a acabo previa aprobación de Plan Especial de Reforma Interior, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza 15ª.

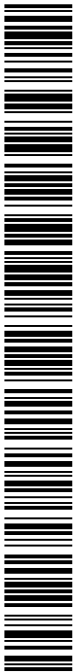
No se admiten parcelaciones en las que alguna parcela no cuente con acceso directo desde vía pública.

Las divisiones de parcelas autorizadas con anterioridad a la aprobación de la presente modificación de ordenanzas, se mantendrán sujetas a la categoría industrial que les correspondía por su dimensión.

Artículo 415. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones siempre que dicha adición no suponga un cambio en la categoría de Industria que se establece en las presentes Ordenanzas.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

Artículo 416. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.
- e) Acceso a Parcela
- f) Edificios para usos compatibles

Definiéndose:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje . – La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de la presente Ordenanza.
- b) Bloques representativos. – Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

- c) Espacios libres para aparcamientos de parcela. – La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

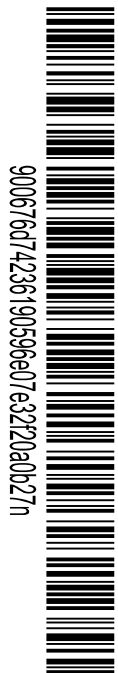
Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, las cuales tendrán resueltos los aparcamientos en la ordenación establecida para el Polígono.

Cuando se propongan los usos compatibles se deberá presentar el estudio correspondiente a las necesidades del uso a implantar, y la solución necesaria del aparcamiento en cada parcela.

- d) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos, elevadores, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc...

Su forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño razonado. Se localizarán siempre dentro del área de movimiento de la edificación.

Se entiende por área de movimiento de la edificación la superficie de terreno edificable comprendida entre las líneas de retranqueo obligatorio de la edificación o, en ausencia de éstas, por los límites de la parcela.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$., siendo h la altura del más alto de los edificio vecinos o del propio.

- e) Accesos. – El acceso rodado a cada parcela se producirá desde vía pública, transformando y urbanizando correctamente el espacio definido como acera y aparcamiento.

En la categoría de Industria Media o Ligera el acceso será único y su longitud la correspondiente al 20% de la longitud del frente de fachada de la parcela, estableciéndose la dimensión mínima de 6 metros.

En la categoría de Industria Grande las parcelas podrán contar con más de un acceso siempre que la longitud total de los mismos no supere el 20% de la longitud del frente de parcela en donde se ubiquen. Se establece la dimensión mínima de 6 metros.

- f) Edificios para usos compatibles. – Su forma es libre siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño razonado. Se localizarán siempre dentro del área de movimiento de la edificación. Se entiende por área de movimiento de la edificación la superficie de terreno edificable comprendida entre las líneas de retranqueo obligatorio de la edificación o, en ausencia de éstas, por los límites de la parcela.

Artículo 417. ESPACIOS COMUNES

Corresponden a:

- a) Espacios libres
- b) Equipamiento privado de uso público
- c) Red viaria

Definiéndose:

- a) Espacios libres. – A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

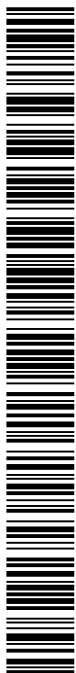
u cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

- b) Equipamiento Privado de Uso Público. – Corresponden a las zonas reservadas a edificios públicos de carácter administrativo, comercial, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada

mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

36190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165

- c) Red viaria. – El frente de las parcelas estará compuesto por 4 metros de acera y 3 metros para aparcamiento. En el supuesto de anchos diferentes, se mantendrá la dimensión de 3 metros para aparcamiento, destinándose el resto a la acera.



Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

Artículo 418. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las misma; pero en cualquier caso deberán atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

Artículo 419. COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán a las alineaciones oficiales establecidas para el polígono ateniéndose a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a las vías de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente los bloques representativos se retranquearan 10 metros, como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de categoría I). Análogo tratamiento se realizará para los Usos Compatibles.

El bloque representativo no será obligatorio en las industrias de II) y III) categoría. Si por el contrario se opta por su ejecución, este deberá retranquearse frontalmente un mínimo de 5,00 mts..

Para la implantación de Usos Compatibles en las parcelas asignadas para las industrias II) y III), el retranqueo mínimo a fachada será de 5,00 mts..

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halle cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 20,00 y máximo de 30,00 metros contados desde la alineación establecida, en cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.
- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta del titular de la parcela y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales y mercancías, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

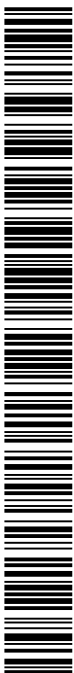
En los espacios de retranqueo no se permite la localización de construcciones accesorias.

Artículo 420. SOLUCIONES DE ESQUINA

- a) Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo, - al menos en planta baja, el espacio correspondiente al ángulo formado por las normales trazadas a las alineaciones de las calles consideradas, por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos tramos rectos.
- b) En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener su fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.
- c) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.
- d) El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.

Artículo 421. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS, salvo lo previsto en la ORDENANZA RELATIVA A CONDICIONES PARTICULARES USOS IAS

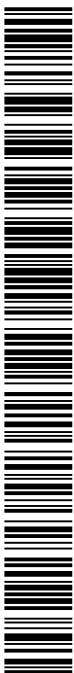
- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3,00 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.
- b) Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5, 00 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.
- c) Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose cerramientos laterales entre parcelas colindantes. Análogo tratamiento se realizará para los Usos Compatibles.
- d) Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

- e) Las alineaciones de los frentes de fachada se materializarán físicamente con cualquier solución que defina y separe claramente la parcela privada del viario público. Los lugares de acceso a las industrias habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura mínima de 2,00 metros.
- f) Las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con la siguiente cerca tipo: será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metros entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
- g) La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.
- h) En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración del polígono corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.
- i) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo, la altura de cornisa del más alto.
- j) Con excepción de las viviendas para personal encargado de vigilancia y conservación, las restantes construcciones accesorias quedan fuera de la anterior prescripción.
- k) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

Análogo número de plantas será el máximo permitido para los edificios definidos como Usos Compatibles.
- l) En las parcelas superiores a los 15.000 m² la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 20,00 m. y a 40,00 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.
- m) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m..
- n) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones, excepto en las edificaciones de uso compatible, no tiene limitación.
- o) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.
- p) En caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacén, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

edificaciones. La dimensión mínima de los patios será tal que permita la inscripción de un círculo de 4,00 metros de diámetro.

- q) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.
- r) Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.
- s) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.
- t) Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Artículo 422. ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES / USOS COMPATIBLES

- a) Se prohíben los elementos estilísticos.
- b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- d) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- e) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables – en todo momento - de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 423. CONDICIONES DE SEGURIDAD

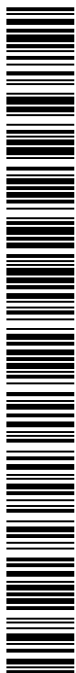
Como protección del área de parcela será obligatorio instalar como mínimo un hidrante en su interior. La localización de los hidrantes debe ser tal que cualquier punto de la fachada del edificio se encuentre a una distancia inferior 50m.

Todo ello independientemente del sistema de hidrantes que sea exigible en cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Artículo 424. CONDICIONES DE LOS USOS.

Para cada tipo de industria, se definen los usos: característico, compatible, complementario y prohibido, del siguiente modo:

USO CARACTERÍSTICO es aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

USO COMPATIBLE es aquel que puntualmente puede sustituir al uso característico, aportando diversidad funcional de forma que contribuye a un mejor funcionamiento del sector.

USO COMPLEMENTARIO es aquel supeditado al característico y que lo complementa, quedando integrado funcional y jurídicamente con éste.

USO PROHIBIDO los no contemplados.

1. Condiciones de uso en la INDUSTRIA GRANDE (IP).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda. - Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m2. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

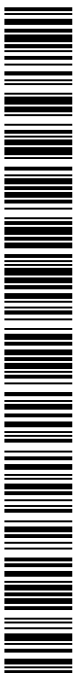
2. Uso de garajes. - Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. - Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas. - Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural. - Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería. - Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto. (R.D. 113/2004 de 23 de enero, el R.D.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

114/2004 de 23 de Enero y Orden de 31 de Marzo de 1.992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

2. Condiciones de uso en la INDUSTRIA MEDIA (IM).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m2. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos

2. Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. - Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

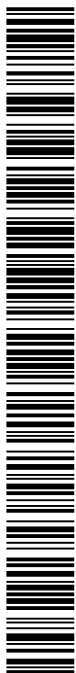
4. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería.- Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto. (R.D. 113/2004 de 23 de enero, el R.D. 114/2004 de 23 de Enero y Orden de 31 de Marzo de 1.992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

3. Condiciones de uso en la INDUSTRIA LIGERA (IL).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m². construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

2. Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

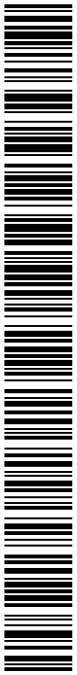
5. Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería.- Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto. (R.D. 113/2004 de 23 de enero, el R.D. 114/2004 de 23 de Enero y Orden de 31 de Marzo de 1.992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

Artículo 425. CONDICIONES DE HIGIÉNICAS

Serán de obligado cumplimiento las siguientes Ordenanzas Municipales:

a) Ordenanza Municipal de protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

- b) Ordenanza Municipal reguladoras del vertido de aguas residuales y su depuración.
- c) Ordenanza Municipal de protección frente a la contaminación acústica.

Artículo 426. DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

Dentro del objeto que la legislación les atribuye se podrá redactar Estudio de Detalle que reordene manzanas completas, con el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas y sin modificar la categoría de las parcelas.

Artículo 427. DESARROLLO MEDIANTE PERI

Podrá proponerse la realización de Programas de Actuación Urbanizadora que contengan uno o varios PERI para la reordenación de una o varias manzanas cuando se pretenda modificar la categoría de las parcelas.

En caso de que se creen nuevas vías interiores, estas deberán realizarse con anchura mínima de 16 metros y no podrán finalizar en fondo de saco. Para su realización será necesario un Proyecto de Urbanización en las condiciones generales exigibles y serán cedidas al Ayuntamiento.

Están sujetas al cumplimiento de los estándares urbanísticos y a la cesión de aprovechamiento fijados por la normativa en vigor.

Artículo 428. CONDICIONES GENERALES

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación.

Artículo 429. CONDICIONES PARTICULARES USO IAS

- a) Parcela destinada a albergar Industria Grande, con las condiciones definidas en la presente ordenanza, y a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.
- b) 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 en todas sus clases en situación de edificio exclusivo. Infraestructuras de cualquier clase.

- c) El tipo de construcción es el de Edificación Aislada
- d) Condiciones de Parcelación:

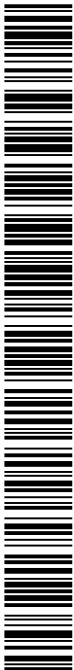
Parcela mínima: 3.000 m2



Frente mínimo: 20 m

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20m. de diámetro.

- e) Edificación en las Parcelas:
La resultante de las condiciones de altura y retranqueo.
- f) 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.
- g) Retranqueos:
A lindero público: > 10,00 m.
A lindero privado: > 3,00m.
- h) Alturas
Máxima: 10,00 m. salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial
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.
Max. nº de plantas:
Una planta en zonas de uso industrial.
Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.
- i) Vallado perimetral:
Se realizará de acuerdo a lo estipulado en estas ordenanzas.
- j) Composición de la parcelas:
Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.
- k) Patios:
Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.
- l) Ajardinamiento:
Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.
- m) Aparcamiento:
Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 200m² de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.



900676d74236190596e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

ZONA: IP, IM, IL, IAS

USO CARACTERISTICO : INDUSTRIAL

EXPEDIENTE:		Torrehierro 1ª Fase								
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES (1) Y COMPLEMENTARIOS (2)		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P	S	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar						X (2)			
	Multifamiliar									
COMERCIO	Hasta 2.000 m2						X (2)	X (1)		
	Mayor de 2.000 m2							X (1)		
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales						X (2)	X (1)		
	Mayores de 250 m2						X (2)	X (1)		
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas						X (2)			X
	4-30 plazas						X (2)			X
	Mayor de 30 plazas						X (2)			X
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2									
	Incompatible a viv. ó > 150 m2									
HOTELERO	Almacén industrial									
	Hasta 15 dormitorios							X (1)		
	De 16-50 dormitorios							X (1)		
ESPECTAC.	> 50 dormitorios							X (1)		
	Hasta 500 espectadores							X (1)		
	> 500 espectadores							X (1)		
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2						X (2)	X (1)		
	> 250 m2							X (1)		
	al aire libre							X (1)		
RELIGIOSO	Hasta 100 m2									
	101-500 m2									
	> 500 m2									
DOCENTE	Hasta 200 m2						X (2)	X (1)		
	201-1.000 m2						X (2)	X (1)		
	> 1.000 m2							X (1)		
CULTURAL	Hasta 200 m2							X (1)		
	> 200 m2							X (1)		
DEPORTIVO	sin espectadores							X (1)		
	Hasta 500 espectadores							X (1)		
	> 500 espectadores							X (1)		
SANITARIO	clínicas veterinarias							X (1)		
	urgencias y dispensario							X (1)		
	Hasta 20 camas							X (1)		
	> 20 camas							X (1)		
OTROS SERVICIOS							X (2)	X (1)		
OBSERVACIONES										



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190596e07e32f20a0b27n&entidad=45165>

2019 - 34499

25/10/2019 11:41

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

Plan Especial de Reforma Interior
Polígono Industrial Torrehierro I Fase

AMEZQUITA & IZQUIERDO
ARQUITECTOS ASOCIADOS

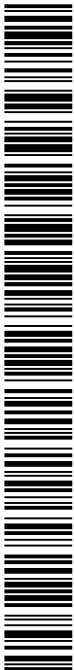
9.2 PLANOS DE REFUNDICIÓN (POM)

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

Talavera de la Reina
Febrero de 2019

Fdo.: Jesús González Amezcuita
ARQUITECTO

Fdo.: Javier García-Izquierdo y Ruíz
ARQUITECTO



900676d74236190599e07e32f20a0b27n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.talavera.org/validacion/Doc/?csv=900676d74236190599e07e32f20a0b27n&entidad=45165>