

2021 - 38939

27/10/2021 16:09

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Expte. 2/18 PG.

**DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR TAJO UB-R-T-4.14  
DE SUELO URBANIZABLE DEL POM DE  
TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**

TALINVERS, S.A.

C.I.F.: A-45242096

ANTIGUA CARRETERA N-V, km 107,500.

POLÍGONO INDUSTRIAL "SECTOR TALAUTO".

45683-CAZALEGAS (TOLEDO).

Octubre de 2021

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08



F006760742181b030f6076509b0a1008Z

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

2021 - 38939

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

En el término municipal de Talavera de la Reina, se planificó mediante Programa de Actuación Urbanizadora el desarrollo de la Unidad de Actuación 1 del Sector Tajo UB.R.T.4-14 de suelo urbanizable del POM, mediante Plan Parcial del sector Tajo y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 1, promovidos inicialmente por la sociedad TALINVERS, S.A., aunque finalmente fue seleccionada y aprobada la Alternativa Técnica presentada posteriormente por TALGONPER, S.L.

Por acuerdo del Pleno de la Excm. Corporación Municipal del Ayuntamiento de Talavera de la Reina de 26 de noviembre de 2020, se acordó la aprobación definitiva y la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 1 del Sector Tajo UB.R.T.4-14 de suelo urbanizable del POM. En el citado pleno de 26 de noviembre de 2020, la sociedad mercantil TALINVERS, S.A. fue designada como agente urbanizador de la Unidad de Actuación 1 del sector Tajo UB.R.T.4-14 de suelo urbanizable del POM de Talavera de la Reina.

Posteriormente, con fecha 7 de junio de 2021, a instancias de la mercantil TALINVERS, S.A., se presentó una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Tajo relativa a la Manzana 1 de la Unidad de Actuación 1 delimitada por las calles "A", "B", "C" y "D", la cual tiene por objeto la ordenación directa de volúmenes y la definición de parcelas en dicha manzana.

Por tanto, conforme a lo establecido en el artículo 39 (El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes) 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 en Castilla-La Mancha, se elabora el presente documento de refundición, en el que se reflejan tanto las nuevas determinaciones de la Modificación Puntual relativa a la Manzana 1 de la Unidad de Actuación 1 como las correspondientes al Plan Parcial del sector Tajo que se encontraban en vigor tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

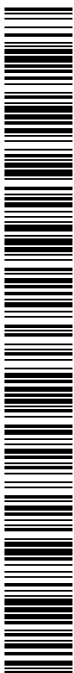
Talavera de la Reina, octubre de 2021.

El arquitecto, Miguel Rizo Ollero,  
colegiado en COACM Nº 6396.

Conforme,  
TALINVERS, S.A.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F00676d742181b03bfe07650e00a1008Z

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

Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021.

**ÍNDICE.****DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA****1. INTRODUCCIÓN.**

- 1.1. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL.
- 1.2. OBJETO Y MARCO LEGAL.
- 1.3. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.
- 1.4. TÉCNICO REDACTOR DEL PLAN PARCIAL.

**2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DEL MEDIO FÍSICO.**

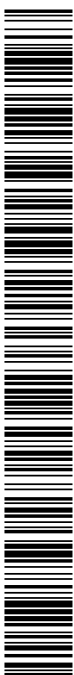
- 2.1. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN.
- 2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR.
  - 2.2.1. Topografía.
  - 2.2.2. Características geotécnicas.
  - 2.2.3. Características litológicas.
  - 2.2.4. Características climatológicas.
  - 2.2.5. Vegetación y fauna.
- 2.3. USOS ACTUALES DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
  - 2.3.1. Edificaciones agrícolas existentes.
  - 2.3.2. Edificaciones existentes destinadas a uso de Servicios Urbanos y Terciario Comercial.
- 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACIÓN.
  - 2.4.1. Comunicaciones.
  - 2.4.2. Red viaria.
  - 2.4.3. Red de abastecimiento de agua potable.
  - 2.4.4. Red de abastecimiento de agua para riego.
  - 2.4.5. Red de saneamiento.
  - 2.4.6. Red de energía eléctrica.
  - 2.4.7. Red de telecomunicaciones.
  - 2.4.8. Red de gas.
- 2.5. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.
- 2.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

**3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA ORDENACIÓN.**

- 3.1. DETERMINACIONES DEL POM DE TALAVERA DE LA REINA.
  - 3.1.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
  - 3.1.2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
  - 3.1.3. CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 3.2. DETERMINACIONES DEL DL 1/2010 DE CASTILLA-LA MANCHA.
  - 3.2.1. RESERVAS DE SUELO.
  - 3.2.2. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.
  - 3.2.3. CESIONES DESTINADAS A DOTACIONES PÚBLICAS Y PATRIMONIOS PÚBLICOS EL SUELO.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

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

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021.

**DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA****1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ANTICIPACIÓN EN LA PROGRAMACIÓN DE ETAPAS DEL POM CON RESPECTO A SECTORES COLINDANTES.

**2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN ADOPTADA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.**

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR EN UNIDADES DE ACTUACIÓN, Y SU INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR EN 3 UNIDADES DE ACTUACIÓN.

**3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.**

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1.1. Usos.

3.1.2. Viales.

3.1.3. Zonas verdes.

3.1.4. Dotaciones.

3.1.5. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico medio del Plan Parcial.

3.2. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

3.2.1. Delimitación.

3.2.2. Condiciones de uso.

3.2.3. Condiciones de parcela.

3.2.4. Edificabilidad neta sobre parcela.

3.2.5. Altura máxima.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

3.3.1. Red viaria.

3.3.2. Red de abastecimiento de agua.

3.3.3. Red de saneamiento.

3.3.4. Red eléctrica.

3.3.5. Red de alumbrado.

3.3.6. Canalización telefónica.

3.3.7. Canalizaciones futuras para telecomunicaciones.

3.3.8. Acequia de riego.

3.3.9. Plantaciones.

3.3.10. Residuos urbanos.

**4. DEFINICIÓN Y CÓMPUTO DE LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES.**

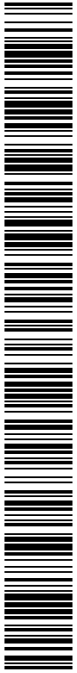
4.1. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA.

4.2. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

**5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.****6. DELIMITACIÓN DE LOS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.****7. TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES.****8.- ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ENTRE LAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES EXISTENTES Y LA ORDENACIÓN REALIZADA DEL SECTOR TAJO UB-R-T-4.14.****9.- ANÁLISIS DE IMPACTO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO; INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.**

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

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

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021.

**DOCUMENTO III.- NORMAS URBANÍSTICAS****1.- NORMAS GENERALES.**

- 1.1.- OBJETIVO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.
- 1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.
- 1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.
- 1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIÓN AL PLAN.
- 1.6.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

**2.- ORDENANZA PARTICULAR DE USO TERCIARIO, T.**

- 2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.2.- CARÁCTER.
- 2.3.- CONDICIONES DE PARCELA.
- 2.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- 2.5.- CONDICIONES DE USO.
- 2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 2.7.- VALLADO.
- 2.8.- VARIOS.
- 2.9.- TABLA RESUMEN DE RÉGIMEN DE USOS EN SECTOR TAJO.

**3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO, EQ.**

- 3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 3.2.- CARÁCTER.
- 3.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 3.4.- CONDICIONES DE PARCELA.
- 3.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- 3.6.- CONDICIONES DE USO.
- 3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

**4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS, EQSI.**

- 4.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 4.2.- CARÁCTER.
- 4.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 4.4.- CONDICIONES DE PARCELA.
- 4.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- 4.6.- CONDICIONES DE USO.
- 4.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

**5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES, ZV.**

- 5.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 5.2.- CARÁCTER.
- 5.3.- CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 5.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA CUERPOS EDIFICADOS.
- 5.5.- CONDICIONES DE USO.
- 5.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F0067607421810030f607650e00a1008Z

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

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021.

**DOCUMENTO IV.- MEMORIA DE GESTIÓN****1. PLAN DE ETAPAS.**

- 1.1. ETAPAS ESTABLECIDAS POR EL PLAN PARCIAL.
- 1.2. COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.
- 1.3. DURACIÓN DE LA ETAPA.
- 1.4. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 1.5. SUELO DOTACIONAL, DISPONIBILIDAD.

**2. EQUILIBRIO DE CARGAS E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

- 2.1. COSTES DE URBANIZACIÓN.
- 2.2. ESTUDIO DE EQUILIBRIO DE CARGAS.
- 2.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**APÉNDICE A LA MEMORIA DE GESTIÓN.****DOCUMENTO V.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

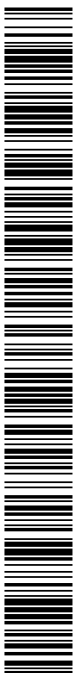
- I-1. SITUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.
- I-2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS APORTADAS QUE INTEGRAN EL SECTOR TAJO UB-R-T-4.14.
- I-3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- I-4. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

**DOCUMENTO VI.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O-1.1 SITUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.
- O-2.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
- O-3.1 CALIFICACIÓN.
- O-4.1 CESIONES DE SUELO.
- O-5.1 ORDENANZA Y RETRANQUEOS.
- O-6.1 RED VIARIA Y PUNTOS DE PERFILES.
- O-7.1 PERFILES TRANSVERSALES.
- O-8.1 RED DE SANEAMIENTO.
- O-9.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- O-10.1 RED DE RIEGO E HIDRANTES.
- O-11.1 RED ELÉCTRICA.
- O-12.1 RED ELÉCTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- O-13.1 RED DE TELEFONÍA.
- O-14.1 SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA****1.- INTRODUCCIÓN****1.1.- PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL.**

Por encargo de la sociedad mercantil TALGONPER, S.L., con CIF A-45452893, y domicilio social en Antigua Carretera N-V, km 107,500, Polígono Industrial "Sector Talauto", de Cazalegas (Toledo), se redacta el Plan Parcial del Sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable del POM de Talavera de la Reina (el cual fue aprobado por el Ayto. el 26 de noviembre de 2020).

Posteriormente, con fecha 7 de junio de 2021, a instancias de la mercantil TALINVERS, S.A., se presenta una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Tajo relativa a la Manzana 1 de la Unidad de Actuación 1 delimitada por las calles "A", "B", "C" y "D", la cual tiene por objeto la ordenación directa de volúmenes y la definición de parcelas en dicha manzana.

Finalmente el Ayuntamiento de Talavera de la Reina da curso a la Modificación Puntual del Plan Parcial, por lo que se recogen en este documento de refundición todas las determinaciones que conciernen al sector.

**1.2.- OBJETO Y MARCO LEGAL**

Tiene por objeto la ordenación del sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable del POM de Talavera de la Reina, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el DL 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 la Junta de Castilla-La Mancha, así como el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Este Plan Parcial representa una ordenación del Sector alternativa a la que ha sido objeto de exposición pública, afectando a la Unidad de Actuación 1 y 2. Esencialmente está enfocada en la supresión de un viario secundario que discurre en sentido Este-Oeste por la parte central del Sector, en razón a configurar unas manzanas de mayor tamaño que sean capaces de albergar iniciativas empresariales terciarias que demandan amplios espacios para su implantación.

Para alcanzar este fin, se ha procedido a alterar la morfología del viario, manteniéndose la superficie que éste representa en la Alternativa Técnica expuesta al público, pero adaptándole al modelo de implantación que se propone. En este sentido, se ha reubicado, manteniendo su número, las plazas de aparcamiento públicas en el ánimo de dotar de una mayor agilidad y fluidez al tráfico interior (en el seno del sector) y minimizar el impacto que pudiera tener en el distribuidor situado al norte de la actuación y que sirve al Centro Comercial "Los Alfares" y al Parque Comercial "el Golf".

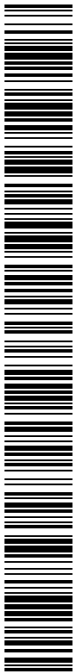
En lo que respecta a los estándares de calidad urbana, el presente Plan Parcial observa absoluta semejanza con el que integra la Alternativa Técnica con la que compete. No se produce minoración cuantitativa o demérito de los mismos. Muy al contrario, la redefinición del esquema de aparcamiento público va a permitir a este Ayuntamiento, la futura ordenación del tráfico con una mayor flexibilidad.

No entraña el presente Plan Parcial innovación de clase alguna en las ordenanzas propuestas en el Plan Parcial en competencia, como tampoco en la sostenibilidad económica y financiera ya evaluada. De hecho, si acaso, el resultado será una mejora de las mismas, con motivo de la reorganización, de las redes de saneamiento, agua potable, red eléctrica, etc.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

1



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

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

2021 - 38939

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Si se comparan ambos documentos se podrá advertir que también se ha procedido a reubicar los Centros de Transformación de suministro eléctrico, con el fin de satisfacer en mejor medida un adecuado suministro de energía.

Como quiera que el presente Plan Parcial se integra en una Alternativa Técnica de la que forma parte el Proyecto de Urbanización, el resultado que se alcanza a obtener, es una imagen cerrada, acabada y completa de la solución a la que se llegará tras la ordenación y ejecución del planeamiento.

Esta ordenación se realizará cumpliendo con lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## 1.3.- CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

La documentación integrante del presente Plan Parcial, dado su carácter y su objetivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, está constituida por:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Planos de ordenación.

\* No existen dentro del sector Bienes o Espacios Protegidos, por lo que no procede realizar catálogo alguno de los mismos.

## 1.4.- TÉCNICO REDACTOR DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial del Sector Tajo, de suelo urbanizable de Talavera de la Reina, está redactado por D. Miguel Rizo Ollero, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, con nº de colegiado 6396.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

2



F00676d742181b03bfe076509e0a1008Z

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

Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08



ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DEL MEDIO FÍSICO**

**2.1.- SITUACIÓN Y REDELIMITACIÓN.**

**2.1.1. Situación.**

El sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable del POM de Talavera de la Reina, está situado al Este del casco urbano de la localidad de Talavera de la Reina, en el paraje denominado "Palomarejos", junto a la carretera N-Va, antigua N-V, la cual constituye uno de los principales accesos al municipio.

**2.1.2. Redelimitación.**

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

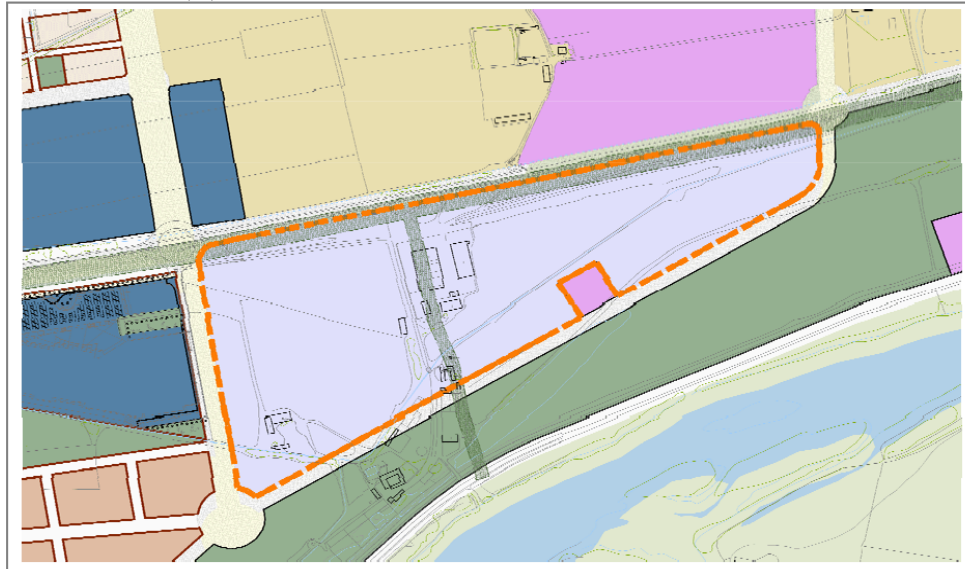
Planeamiento REMITIDO

febrero-10

NOMBRE	Tajo	CÓDIGO	UB-R-T-4.14	HOJA PLANO	20-8/20-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

ESQUEMA DE ORDENACIÓN (O.D)

e: 1/10000



Según la ficha del sector que figura en el POM de Talavera de la Reina, la superficie neta del sector es de 28,1737 ha (281.737 m<sup>2</sup>). No obstante, durante el proceso de redacción del presente Plan Parcial se ha comprobado que dentro del ámbito delimitado en el POM figura parte de la vía pecuaria "Cordel de las Merinas", un bien de dominio público de titularidad autonómica que es por tanto suelo rústico de especial protección. La inclusión de parte del "Cordel de las Merinas" en el sector Tajo realizada en el POM de Talavera de la Reina no parece lógica, pues se trata de un bien público y protegido sobre el que no se puede actuar en ningún caso y cuya inserción en un sector a urbanizar altera sustancialmente los estándares de calidad urbana.

De acuerdo con el Ayuntamiento de Talavera, se excluyen los terrenos de la vía pecuaria "Cordel de las Merinas". Los terrenos pertenecientes a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" tienen una superficie de 49.984,91 m<sup>2</sup>, la cual se extrae de la delimitación del sector Tajo. Al reducirse la superficie del sector se disminuye la edificabilidad en 19.993,96 m<sup>2</sup> edificables (49.984,91 m<sup>2</sup> x 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 19.993,96 m<sup>2</sup> edificables a reducir).

Con todo ello, se redelimita el sector, corrigiendo la delimitación que figura en el POM de Talavera de la Reina, y se determina una superficie de actuación en el desarrollo del sector de suelo urbanizable Tajo UB-R-T-4.14 de 231.752,09 m<sup>2</sup>. Esta redelimitación no modifica la Ordenación Estructural establecida en el POM de Talavera de la Reina en cuanto a los aspectos y elementos que determinan el modelo territorial y de crecimiento de la localidad.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

F006760742181b030f607650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.1.3. Comunicación y acceso.**

Al Oeste del sector, el POM contempla un Sistema General Viario (SG.A-V-TE-03) adscrito al sector UB-R-T-4.09 (denominado El Amago) de suelo urbanizable. Dicho viario separa el sector UB-R-T-4.09 y el Centro Comercial "Los Alfares" del sector Tajo UB-R-T-4.14, y sirve como conexión al sistema viario de Talavera de la Reina a través de la N-Va. Ocurre que parte de dicho viario se encuentra ya ejecutado y da servicio a las instalaciones del Centro Comercial. Por tanto, es necesario ejecutar una parte del tramo de Sistema General Viario situado entre el Centro Comercial y el sector Tajo, para que el sector a desarrollar cuente con una conexión apropiada con la trama urbana existente, y a la vez proceder a su reorganización, para que de servicio al Centro Comercial existente, al sector Tajo, y a los futuros desarrollos urbanos previstos en el POM de Talavera de la Reina.

Con ello se consigue satisfacer el objetivo funcional básico de conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, tal y como se establece en el artículo 110.2.a de la LOTAU.

La obtención del suelo necesario para ejecutar el tramo de Sistema General Viario incluido en el SG.A-V-TE-03 acontece por Ocupación Directa, compensándose posteriormente en el desarrollo del sector El Amago, con código UB-R-T-4.09, conforme a lo establecido en el punto 1 del artículo 128 de la LOTAU referente a *la ocupación directa de los terrenos destinados a Sistemas Generales*. La ocupación de dicha parte del Sistema General, supondrá al propietario de los terrenos una participación en la futura ordenación del sector UB-R-T-4.09, El Amago.

La urbanización de dicho tramo de Sistema General de viario es esencial para que el sector cuente con comunicación y su urbanización se realizará en la primera etapa de urbanización de los terrenos. El tramo de Sistema General que se urbaniza tiene una superficie de 11.525,00 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, en el extremo Este del sector se prevé también la ejecución de la conexión del viario interior con la rotonda ubicada en la carretera N-Va. Para ello se continúa el vial que discurre junto al límite Norte del sector hasta enlazar con la rotonda existente. Esta conexión supone el segundo acceso principal al sector Tajo, con lo que se completa el esquema de comunicaciones y la integración del sector en la red viaria urbana. Este enlace se ejecutara en la última fase del desarrollo del sector Tajo. Dicha conexión ocupa los terrenos programados en el POM de Talavera de la Reina para la disposición de una avenida (vía urbana de primer orden) y se realiza de manera acorde a la urbanización final de dicha avenida. Del mismo modo que ocurre con el vial a ejecutar junto al Centro Comercial "Los Alfares", en este caso la obtención de los terrenos necesarios para la urbanización del enlace Este se produce por Ocupación Directa. El tramo de vía que se urbanizada tiene una superficie de 435,20 m<sup>2</sup>.

**2.1.4. Límites.**

El sector, una vez redelimitado, presenta tres claros límites; la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" que discurre junto a la carretera N-Va, el viario junto al Centro Comercial "Los Alfares" y la subestación eléctrica que define su límite Sur. A continuación se detallan y describen los límites:

- al Norte, limita con la vía pecuaria "Cordel de las Merinas", que discurre junto a la carretera N-Va, antigua N-V.
- al Este, limita en su extremo más distante con la rotonda ubicada en la carretera N-Va que da acceso al campo de golf "Palomarejos".  
En la actualidad, el límite del sector no se puede identificar sobre el terreno, quedando únicamente plasmado en la planimetría del POM.
- al Sur, linda con las instalaciones de una subestación eléctrica existente. El resto del límite Sur del sector es prolongación de dichas instalaciones, aunque actualmente no puede identificarse sobre el terreno, pues la delimitación del mismo atraviesa varias fincas rústicas.  
Como queda establecido en el POM de Talavera de la Reina, el sector limita al sur con viario planeado en el POM.
- al Oeste, el sector limita con los terrenos destinados a Sistema General de viario denominado SG.A-V-TE-03, adscrito al 100% al sector UB-R-T-4.09 de suelo urbanizable (plano de Ordenación, Talavera Este - Reparto de Sistemas Generales). Al este de dicho sistema general de viario se encuentran las instalaciones del Centro Comercial "Los Alfares".

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

4



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR.****2.2.1. Topografía.**

El terreno en planta es de forma regular, asemejándose a un triángulo, siendo su orografía sensiblemente horizontal, presentando suaves pendientes, de aproximadamente un 1,75%, y siendo la diferencia máxima de cotas de aproximadamente 2 metros, según refleja el plano topográfico. No se encuentra en su interior ninguna masa forestal.

Una vez urbanizado el terreno, las pendientes en las vías públicas cumplirán lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

**2.2.2. 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.

**2.2.3. Características litológicas.**

La litología de los terrenos en los que se inscribe el sector Tajo se corresponden con el tipo Qe, correspondiente a 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.

**2.2.4. Hidrología e hidrogeología.**

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

Existen en él dos ríos de caudal moderado: el Tajo, que tienen más de treinta kilómetros de ribera, y el Alberche, que apenas recorre quinientos metros por el municipio hasta unirse con el Tajo por su margen derecha. Los arroyos que surcan el municipio en dirección al Tajo son numerosos. Por la margen derecha existen más de 8 arroyos de reducidas dimensiones que descienden desde el monte del Berrocal o desde los propios materiales arcósicos de la campiña. Los más importantes de Este a Oeste son: Las Parras, La Portiña (que nace en el embalse del mismo nombre), Bárrago, Baladiel, Merdancho, Zarzaleja, Cervines y Carohenilla. Apenas han incidido los materiales de esta margen y cuando se introducen en la vega (al sur del Canal Bajo del Alberche) están en la mayoría de los casos canalizados. En todos los casos son acuíferos detríticos, que debido a la porosidad de estos tres sistemas se encuentran conectados y sufren transferencias de unos a otros. Los materiales paleozoicos (granitos, gneises y micacitas) que afloran al norte del municipio no tienen entidad hidrogeológica, y tan sólo en alguna zona fracturada existe infiltración.

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

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

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

5



F006760742181b030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.2.4. Características climatológicas.**

El régimen térmico para la comarca en la que se encuentra situado el término de Talavera de la Reina es templado-cálido. Se exponen a continuación algunas de las principales características que definen el clima del término:

Datos climáticos y de precipitaciones.

Talavera de la Reina (Toledo)

Altitud: 372 msnm

Latitud: 39° 58' N

Longitud: 004° 50' W

Datos climáticos y de precipitaciones, recogidos entre 1982 y 2012.

	Ti	mi	Mi	Pi	PEi
Enero	6,5	2,4	10,7	72,0	10,8
Febrero	8,2	3,3	13,2	66,0	13,9
Marzo	11,3	6,0	16,7	67,0	33,5
Abril	13,9	8,1	19,8	48,0	52,1
Mayo	17,1	11,1	23,2	44,0	85,5
Junio	22,2	15,4	29,1	20,0	132,2
Julio	25,8	18,2	33,5	6,0	168,0
Agosto	25,0	17,7	32,4	9,0	148,4
Septiembre	21,4	14,9	28,0	38,0	99,9
Octubre	15,8	10,3	21,3	57,0	59,0
Noviembre	10,6	6,0	15,2	69,0	21,3
Diciembre	7,2	3,4	11,1	76,0	10,7
Anual	15,4	9,7	21,2	572,0	835,3

Ti: Temperatura media mensual.

Mi: Temperatura media mensual de las máximas.

mi: Temperatura media mensual de las mínimas.

Pi: Precipitación media mensual.

PEi: Índice de evapotranspiración potencial mensual.

- Insolación anual, 2.400 horas
- Número anual de días de precipitación, 80 días
- Precipitación media anual, 835,3 mm
- Número anual de días con niebla, 5-15 días

**2.2.5. Vegetación y fauna.**

No se encuentran en el interior del sector ninguna masa forestal, ni especies de singular interés. Únicamente se localizan árboles de manera dispersa en los márgenes de la acequia de riego que discurre desde el Este al Oeste a través del sector y en algún linde entre fincas.

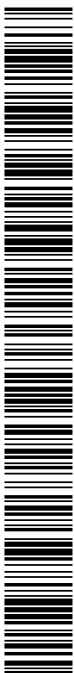
En la actualidad los terrenos se destinan principalmente a uso agrícola, por lo que la vegetación presente es la correspondiente a los cultivos realizados.

Dada la proximidad del sector a zonas ya urbanizadas y a la carretera N-Va, no se detecta la existencia de afecciones directas a valores o bienes públicos que puedan competir a la Consejería de Medio Ambiente, por no verse afectadas áreas protegidas, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial o montes públicos. Además, no se encuentran afectadas especies amenazadas.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

6



ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

2.3.- USOS ACTUALES DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la actualidad los terrenos que conforman el sector Tajo albergan diversos usos; el Agrícola, el Terciario Comercial y el de Servicios Urbanos en forma de una actividad de ITV.

El desarrollo de actividades agrarias constituye el principal uso de los terrenos, llegando a estar presente aproximadamente en el 95% de los mismos. Este uso se ve favorecido por la presencia y el servicio que presta la acequia, posibilitando el cultivo en regadío.

Los restantes usos presentes en el sector son minoritarios y se localizan en la parte central del mismo, en las parcelas 28 y 46 del Polígono 28 de Talavera de la Reina, señaladas en el presente PP como las fincas de origen 3 y 4 de las integrantes del sector. El uso de Servicios Urbanos se concreta en una ITV, y el Terciario Comercial en dos concesionarios y talleres de vehículos, actividades todas ellas relacionadas con el sector terciario en cuanto a la prestación de servicios se refiere. El acceso a dichas actividades se realiza desde la carretera N-Va y a través de la vía pecuaria "Cordel de las Merinas".

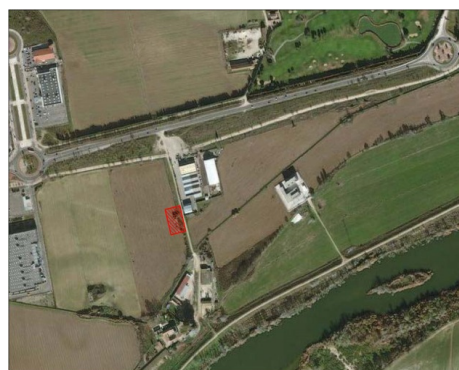
2.3.1. Edificaciones agrícolas existentes.

Edificación agrícola, en estado de ruina.



Se trata de una edificación en estado de ruina situada en la parcela 401 del Polígono 28.

Edificación agrícola, en estado de ruina.



Se trata de una edificación en estado de ruina situada en la parcela 24 del Polígono 28.



F0067607421810030f607650e00a1008Z

ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Edificación agrícola, actualmente en uso.



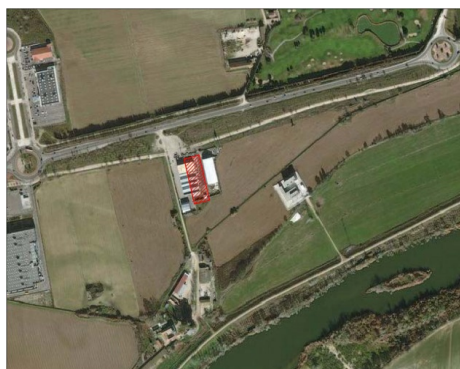
Se trata de una edificación destinada al sector primario, localizada en la Parcela 10042 del Polígono 28 de Talavera de la Reina. La edificación se encuentra en buen estado. Esta edificación existente se ve afectada por la delimitación del sector Tajo, pues el límite Sur del sector discurre sobre la huella de la construcción.

2.3.2. Edificaciones existentes destinadas a uso de Servicios Urbanos y Terciario Comercial.

Edificación industrial, actualmente en uso, destinada a actividad Servicios Urbanos de ITV.



Edificación industrial, actualmente en uso, destinada a actividad terciaria comercial y taller de vehículos.



SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F0067607421810030f607650e00a1008Z

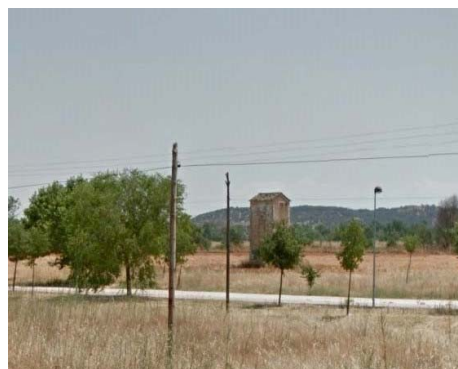
## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Edificación industrial, actualmente en uso, destinada a actividad terciaria comercial y taller de vehículos.



Edificación industrial, actualmente sin uso. Se trata de un antiguo Centro de Transformación



## 2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACIÓN.

## 2.4.1. Comunicaciones.

El viario existente de conexión con el núcleo urbano de Talavera de la Reina está constituido por la carretera N-Va, antigua Nacional-V y por la vía pecuaria "Cordel de las Merinas". El tránsito peatonal se realiza por medio de una pista de tierra que discurre dentro de la vía pecuaria y el empleo de la misma es principalmente lúdico y deportivo.

## 2.4.2. Red viaria.

No existe infraestructura viaria local dentro del sector. Las comunicaciones en el interior del mismo se realizan por medio de caminos privados existentes.

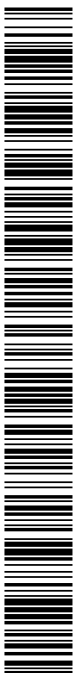
El acceso rodado a los terrenos que conforman el sector Tajo de suelo urbanizable de Talavera de la Reina, se realiza desde la Avenida de Madrid, también llamada carretera N-Va, antigua Nacional-V. Dicho acceso existente conduce de manera directa hasta las actividades que se ubican en el sector.

Inmediato a dichas actividades se encuentra una parcela que anteriormente era el camino denominado "Colada de Palomarejos", una vía perteneciente al tercer nivel jerárquico de la red pecuaria de la localidad, referida en la Memoria Informativa del POM de Talavera de la Reina. A día de hoy dicha vereda ha sido desafectada de su destino y uso como vía pecuaria, por lo que actualmente tiene la misma consideración que una parcela más, habiendo dejado de existir la colada como tal. La parcela que conformaba la vía se ha identificado como la Finca nº 7 de las que integran los terrenos del sector. Por tanto, la redelimitación realizada del sector Tajo no incide sobre ninguna vía pecuaria, al no producirse ocupación alguna.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

9



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.4.3. Red de abastecimiento de agua potable.**

En los terrenos del sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable de Talavera de la Reina, no existe una red de distribución para abastecimiento de agua potable.

Para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas, así como los consumos demandados a la red en caso de incendios, es necesaria la realización de una nueva red de suministro que conecte con la red municipal.

**2.4.4. Red de abastecimiento de agua para riego.**

En la actualidad el sector se ve atravesado de Este a Oeste por una acequia de agua de riego, cuya propiedad y gestión recae en la Confederación Hidrográfica del Tajo. Dicha acequia da servicio a las parcelas rústicas situadas al Sur y al Oeste del sector.

Es necesario recalazar la acequia de riego por el suelo público para que las parcelas rústicas mantengan el suministro de agua para riego. El trazado de la misma se hará coincidir con el de las nuevas vías urbanas que discurrirán por el sector.

**2.4.5. Red de saneamiento.**

En el interior del sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable de Talavera de la Reina, no existe una red de saneamiento como tal que sea capaz de procurar la evacuación de las aguas residuales y pluviales por gravedad.

Por ello, se hace necesario realizar una nueva red que vierta a la red municipal ya existente inmediata al sector. Se realizará una red de saneamiento separativa, en que tanto la circulación de las aguas como pluviales se realice por gravedad, sin emplear sistemas de bombeo.

**2.4.6. Red de energía eléctrica.**

En la actualidad existe una red eléctrica aérea, por lo que resulta necesario su soterramiento. Dicha obra se contempla en el Proyecto de Urbanización, en caso de que siga dando servicio tras la activación del Plan Parcial.

No existe infraestructura suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas ni la red de alumbrado público, por lo que se hace necesaria la creación de una nueva red conectada a la Red municipal. La energía eléctrica para alimentar el sector será suministrada por la compañía distribuidora Iberdrola, S.A., operativa en el Término Municipal de Talavera de la Reina. El suministro se plantea en media tensión, con transformadores y red de baja tensión subterránea.

**2.4.7. Red de telecomunicaciones.**

En el interior del sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable de Talavera de la Reina, no existe infraestructura suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas, por lo que se hace necesaria la creación de una nueva red conectada a la red municipal. Se prevé la realización de una red de canalizaciones subterráneas que den servicio a las parcelas mediante arquetas correctamente ubicadas, sin disponer ningún tramo aéreo.

En la actualidad, existe un tendido aéreo de telecomunicaciones que discurre sobre los terrenos de la vía pecuaria y atraviesa en dirección sur el sector que motiva el presente Plan Parcial, conectando con otras parcelas ajenas al mismo. Por dicho motivo resulta necesario contemplar su soterramiento y definir sus características en el Proyecto de Urbanización.

**2.4.8. Red de gas.**

No existe red canalizada de suministro de gas natural en el interior de los terrenos que conforman el sector Tajo. Asimismo, en el desarrollo urbano del sector no se prevé la ejecución de dicha red, pues dado el uso principal del mismo no se considera necesario.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

10



F006760742181b030f607650e00a1008Z



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## 2.5.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

La aptitud de los terrenos que conforman el sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, de suelo urbanizable de Talavera de la Reina, para su destino a zonas de uso global terciario, viene reconocida en el POM de la localidad.

El POM de Talavera de la Reina, vigente desde febrero de 2011, clasifica el suelo para el que se redacta el presente Plan Parcial como suelo urbanizable para uso terciario, y así queda reflejado en los Planos de Ordenación Estructural del POM. Concretamente, dicha clasificación aparece en los siguientes documentos:

- en Plano 2, referente a *Clasificación del suelo y Sistemas Generales, Ordenación Estructural*, queda clasificado el suelo como urbanizable;
- en Plano 3-2, referente a *Sectores, Unidades de Actuación Urbanizadora y Ámbitos PERI*, aparece delimitado el sector Tajo;
- en Plano 7, referente a *Fases de ejecución*, aparece delimitado el sector Tajo dentro de la Fase 3 de desarrollo del POM de Talavera de la Reina.

En los Planos de Clasificación del POM de Talavera de la Reina (con escala 1/10.000), referentes a *Clasificación del Suelo y Sistemas Generales, Ordenación Estructural*, figura en el plano 2-20 el suelo que conforma el sector Tajo clasificado como Suelo Urbanizable.

En los Planos de Clasificación del POM de Talavera de la Reina (con escala 1/2.000), referentes a *Calificación del suelo Urbano y Urbanizable*, con número 20-08, 20-09, 20-13 y 20-14, aparece reflejado el sector de suelo urbanizable UB-R-T-4.14 (sector Tajo), al cual se le asigna como uso pormenorizado el terciario.

El artículo 37 del POM, en el que se enumeran las *Condiciones objetivas para la incorporación del suelo urbanizable al proceso de urbanización*, establece como requisito para el desarrollo del suelo la contigüidad a suelos ya urbanizados conforme al planeamiento vigente. En el caso que nos ocupa encontramos que junto al sector Tajo, se halla el área urbana en la que se ubica el Centro Comercial "Los Alfares". Dicho suelo urbano es el correspondiente al PAU 3 - CENTRO COMERCIAL (EXPT 18/00), y como tal aparece reflejado en los planos de Ordenación del POM, y el Plan Parcial de su desarrollo en la Sección 47 del Planeamiento Incorporado de las Normas Urbanísticas. Por lo tanto se cumple con la condición establecida en el artículo 37 del POM para proceder a desarrollar el sector que motiva el presente Plan Parcial.

La adecuación de los terrenos que conforman el sector Tajo para su destino a zonas en las que desarrollar el uso terciario viene reconocida por la propia configuración del planeamiento urbanístico local. Dicho uso se desarrolla en el suelo inmediatamente contiguo al sector, donde se encuentra el Centro Comercial "Los Alfares", y además enfrente del mismo y de una parte del sector Tajo, al otro lado de la carretera N-Va, en el Parque Comercial "el Golf", donde se ubican diversos establecimientos comerciales de grandes dimensiones, así como restaurantes y una gasolinera. En este sentido, el desarrollo del sector Tajo supondrá un incremento de la oferta comercial en la localidad de Talavera de la Reina.

A su vez, en el interior del sector Tajo ya existen 3 actividades en funcionamiento: un establecimiento que presta servicio de ITV y dos dedicadas a la venta de vehículos. Existen por tanto edificaciones en uso dentro del sector, las cuales se mantienen y se hacen compatibles con la ordenación planteada, así como con el desarrollo programado de la misma en tres unidades de actuación. Se hallan en el sector otras edificaciones en estado de ruina, las cuales se demolerán.

Las condiciones topográficas como se ha comentado anteriormente no son accidentadas, confiriendo a los terrenos un grado óptimo para la edificación.

Para concluir, la realización de nuevas infraestructuras y sistemas generales, hacen que el desarrollo de la zona de una forma organizada y coherente de acuerdo con el planeamiento vigente sea viable e incluso beneficioso para el conjunto del municipio.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

11



ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

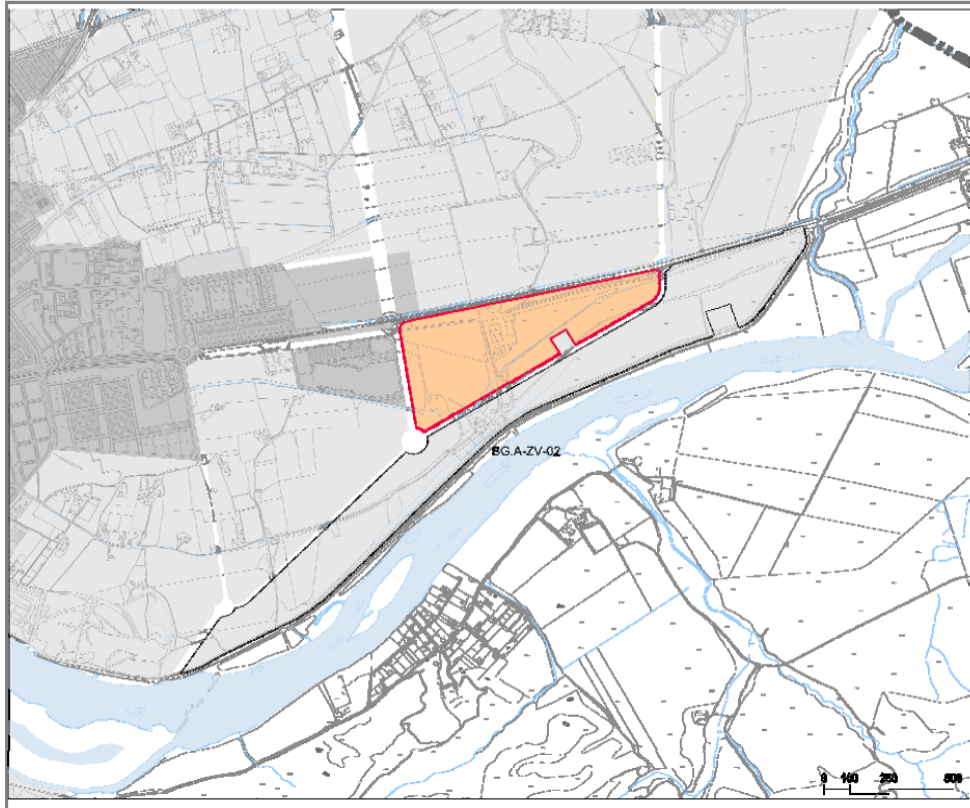
Figura dentro de las Fichas de Planeamiento del POM de la localidad, en el apartado referente a Talavera Este, la ficha del sector Tajo con código UB-R-T-4.14, en la cual quedan establecidos los usos y los parámetros generales que ha de respetar la ordenación.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR  
febrero-10

Planeamiento REMITIDO

<b>NOMBRE</b>	Tajo	<b>CÓDIGO</b>	UB-R-T-4.14	<b>HOJA PLANO</b>	20-8/20-14
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbanizable	<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>			P.P

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



<b>SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)</b>	
SUPERFICIE BRUTA (Has.)	28,1737
SUPERFICIE META (Has.)	28,1737

<b>SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (O.E.)</b>	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Has)	0,0000

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Has)	Código	TOTAL
	22,1% S.G.A-ZV-02	11,3059

<b>EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)</b>	
ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada GESTIÓN Indirecta



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

pagina 54,1

SORPE INGENIEROS S.L.  
Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

F0067607421810030f607650e00a1008Z



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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

febrero-10

## Planeamiento REMITIDO

NOMBRE	Tajo	CÓDIGO	UB-R-T-4.14	HOJA PLANO	20-8/20-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

## OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. Potenciar los usos mixtos en el área este de la ciudad ordenando los usos terciarios y aprovechar la potencialidad del eje fluvial del Tajo.
2. Reordenar la trama viaria mejorando la accesibilidad y movilidad del área a través de un viario estructurante que permite el cierre total de la circunvalación sur a través del nuevo puente sobre el Tajo y la comunicación norte-sur y este-oeste de la ciudad.
3. Mejora dotacional del ámbito con la creación de nuevos equipamientos y nuevas zonas verdes entre las que destaca el Parque Fluvial del Tajo.
4. Incorporar criterios de integración paisajística de borde fluvial.
5. En este sector se proyecta una nueva subestación eléctrica para satisfacer las necesidades de los nuevos crecimientos previstos lo cual condicionará el posterior planeamiento de desarrollo.
6. Se reflejará en el Plan Parcial el deslinde de las vías pecuarias "Cordel de las Merinas" y "Colada de Palomarejos" y sus respectivas zonas de afección de 5 metros a cada lado de las mismas según lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico 242/2004 de la LOTAU-CLM.

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL, USOS (O.E.)

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Terciario	Terciario-Comercial	Industrial

## APROVECHAMIENTO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (O.E.)

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> )	112.695
APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m <sup>2</sup> s)	0,2855

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	112.695	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,40
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP	0		

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	0	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0
----------------------------------	---	------------------------	---

## ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)

ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )	art. 22 RP y 31 TRLOTAU	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	art. 22 RP y 31 TRLOTAU
APARCAMIENTOS	art. 22 RP y 31 TRLOTAU		

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Área de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito está condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



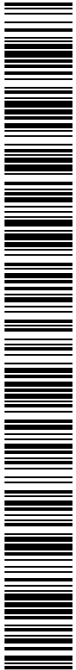
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

pagina 54,2

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

13



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

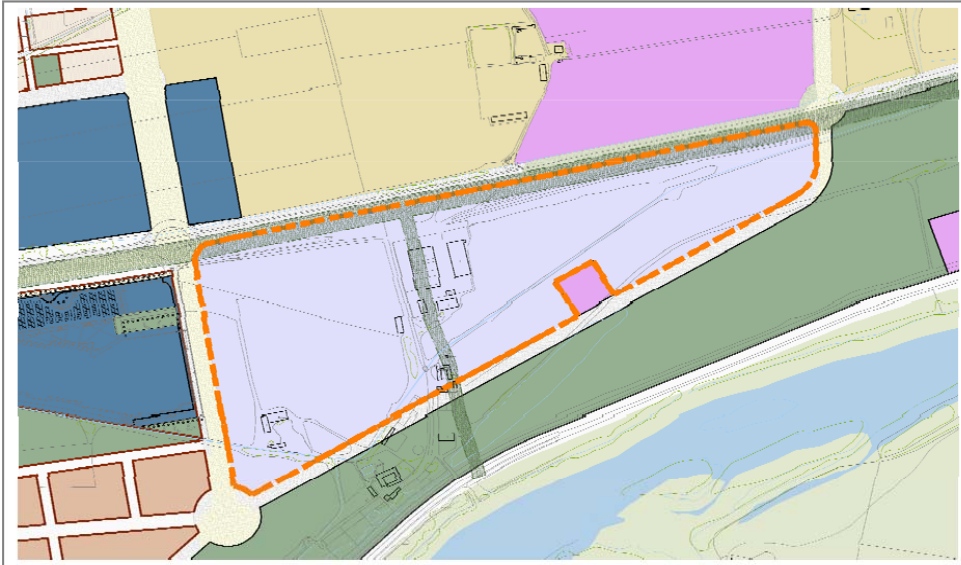
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR  
febrero-10

Planeamiento REMITIDO

NOMBRE	Tajo	CÓDIGO	UB-R-T-4.14	HOJA PLANO	20-8/20-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

ESQUEMA DE ORDENACIÓN (O.D)

e: 1/10000



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)

El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. El esquema de ordenación del ámbito.
2. Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.
3. Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes.
4. Se respetará el trazado del viario reflejado en el esquema de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.



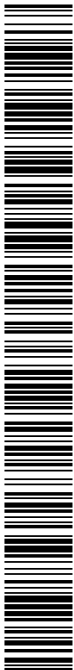
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

pagina 54,3

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

14



F0067607421810030f607650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## 2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Se adjunta tabla con la relación de las parcelas intervinientes en el sector, así como sus propietarios y el porcentaje de participación sobre el total.

## LISTADO PROPIETARIOS DEL SECTOR.

Denominación por Finca Registral	Finca Registral	Propietario	Parcela y Referencia Catastral	Superficie Título (m²)	Superficie Medición (m²)	
1	69.935	TALINVERS, S.A. (100%)	Parte de P 401, Pol 28. 45166A028004010000EP	60.000,00	50.884,84	
2	5.768	Dña. Margarita Hesse Monge (100%)	2-A P 24, Pol 28.	Parte de P 24, Pol 28. 45166A028000240000EO	259.889,81	103.633,25
2-B P 46, Pol 28.			Parte de P 46, Pol 28. 45166A028000460000EG			
2-C P 47, Pol 28.			Parte de P 47, Pol 28. 45166A028000470000RW (48.562,678 m²)			
3	31.921	D. Vicente Hesse Monge (40%)	P 57, Pol 28. 45166A028000570000EK	5.143,17	5.217,59	
		D. Vicente Hesse Monge y Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (60%)				
4	31.922	Dña. Margarita Hesse Monge (7,781778%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A028000460000EG	5.143,00	5.143,00	
		Dña. Josefa Machuca Hesse (7,304555%)	DS 1567. 001800400UK42F0001BP			
		D. Vicente Machuca Hesse (7,304555%)	DS 1568. 001800200UK42F0001WP			
		D. Jesús Machuca Hesse (7,304555%)				
		Dña. Margarita Machuca Hesse (7,304555%)				
5	47.018	Dña. Margarita Hesse Monge (7,781778%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A028000460000EG	40.000,00	40.000,00	
		Dña. Josefa Machuca Hesse (7,304555%)				
		D. Vicente Machuca Hesse (7,304555%)				
		D. Jesús Machuca Hesse (7,304555%)				
		Dña. Margarita Machuca Hesse (7,304555%)				
6	31.914	Dña. Margarita Hesse Monge y D. Antonio Machuca Cuchet (100%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A028000460000EG	4.058,83	2.520,14	
7	31.915	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,333%)		1.338,00	1.481,96	
		D. José Luis Roldán Hesse (33,333%)				
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,333%)				
8	31.916	D. Vicente Hesse Monge y Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (33,333%)		2.310,00	2.360,37	
		Dña. Margarita Hesse Monge y D. Antonio Machuca Cuchet (33,333%)				
		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (11,111%)				
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (11,111%)				
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (11,111%)				

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

15



F006760742181b030fe07650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

## Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Denominación por Finca Registral	Finca Registral	Propietario	Parcela y Referencia Catastral	Superficie Título (m <sup>2</sup> )	Superficie Medición (m <sup>2</sup> )
9	31.917	Dña. Margarita Hesse Monge y D. Antonio Machuca Cuchet (50%)	Parte de P 9002, Pol 28. 45166A028090020000EW	470,00	279,56
		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
10	31.918	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 10042, Pol 28. 45166A028000420000EF	18.000,00	2.346,36
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
11	31.919	D. Vicente Hesse Monge y Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (50%)		1.600,00	427,72
		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
12	5.777	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 41, Pol 28. 45166A028000410000RJ	613.875,00	7.301,69
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
13	5.773	D. Vicente Hesse Monge (100% usufructo – 16,666% nuda propiedad)	Parte de P 48, Pol 28. 45166A028000480000EP		3.850,91
		Dña. Beatriz Hesse Manterola (33,3333% nuda propiedad)			
		Dña. Marta Hesse Manterola (33,3333% nuda propiedad)			
		Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (16,6666% nuda propiedad)			
14		Estado-Confederación Hidrográfica del Tajo (100%)	Acequia 45166A028090040000EB		6.304,70

TOTAL 231.752,09
---------------------

El sector Tajo UB-R-T-4.14 tiene adscrito el 22,1% del Sistema General de Zona Verde SG.A-ZV-02, con una superficie de 113.059,00m<sup>2</sup>, y ocupa parte de las siguientes parcelas:

- Parcela 41 del Polígono 28. Paraje: Palomarejos. Referencia catastral: 45166A028000410001RJ Subparcela o recinto c, CR Labor o labradío regadío. Aporta 31.570,14m<sup>2</sup>, lo que supone un 27,924% del total del SG de ZV.
- Parcela 42 del Polígono 28. Paraje: Palomarejos. Referencia catastral: 45166A028000420000EW Subparcela o recinto f, CR Labor o labradío regadío. Aporta 77.588,90m<sup>2</sup>, lo que supone un 68,627% del total del SG de ZV.
- Parcela 9006 del Polígono 28. Camino del Amago. Referencia catastral: 45166A028090060000EG Aporta 2.017,54m<sup>2</sup>, lo que supone un 1,784% del total del SG de ZV.
- Parcela 9010 del Polígono 28. Acequia. Referencia catastral: 45166A028090100000EQ Aporta 1.882,42m<sup>2</sup>, lo que supone un 1,665% del total del SG de ZV.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

16



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**3.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA ORDENACIÓN.****3.1.- DETERMINACIONES DEL POM DE TALAVERA DE LA REINA.**

Son las constituidas para el sector denominado Tajo, con código UB-R-T-4.14 del suelo apto para urbanizar en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina.

**3.1.1. Condiciones de aprovechamiento.**

Al sector Tajo del POM de Talavera de la Reina le corresponde un aprovechamiento tipo de 0,2855 ua/m<sup>2</sup>s (unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo).

La edificabilidad lucrativa (aprovechamiento privativo) será el resultado de multiplicar el aprovechamiento tipo por la superficie del sector, una vez deducido el porcentaje de aprovechamiento de titularidad municipal.

No se producen excedentes de aprovechamiento.

**3.1.2. Condiciones Generales de Ordenación.**

En el POM de Talavera de la Reina, en el Título IV referente a *normas reguladoras en suelo urbanizable*, se indican en el capítulo 4 las *condiciones orientativas para la ordenación en zonas de ordenación urbanística con uso pormenorizado de terciario comercial*. En los artículos 293 y 294 del POM, incluidos en el capítulo 4, se ofrece las siguientes orientaciones sobre las condiciones de parcela y de la edificación, las cuales son:

**Condiciones de parcela.**

Se consideran una superficie mínima de parcela:

- a. Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de veinte (20) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro.
- b. Grado 2º: Cuatro mil (4.000) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de treinta (30) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de cincuenta (50) metros de diámetro.

**Condiciones de la edificación.**

Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Ocupación máxima:**

- a. Grado 1º: 35% de la parcela edificable. La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 30%, dedicándose la superficie remanente a áreas ajardinadas.
- b. Grado 2º: 50% de la parcela edificable. La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 30%, dedicándose la superficie remanente a áreas ajardinadas.

Retranqueo mínimo a lindero público del viario principal: diez (10) metros. Retranqueo mínimo a otras alineaciones; cinco (5) metros.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: tres metros y medio (3,5) metros.

Altura máxima de la edificación: doce (12) metros, PB+2.

Dichas condiciones, por tener el carácter de orientativas y no ser imperativas, son susceptibles de adaptarse al contexto urbano en que se enmarca el presente desarrollo y a la demanda a la que se pretende dar respuesta. Por ello, y para permitir la presencia de una mayor heterogeneidad de tamaños en las actividades, se determina la siguiente división en grados, las condiciones de parcela, condiciones de la edificación y el régimen de usos:

**Condiciones de parcela.**

Se considera una superficie mínima de parcela:

- a. Grado 1º: Ochocientos (800) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de quince (15) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de quince (15) metros de diámetro.
- b. Grado 2º: Mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de treinta (30) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

17



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Condiciones de la edificación

- a. Grado 1º: *Edificabilidad máxima: 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima 50% de la parcela edificable, destinándose el resto de superficie de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.*
- b. Grado 2º: *Edificabilidad máxima: 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima 60% de la parcela edificable, destinándose el resto de superficie de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.*

Tipología de edificación: aislada, adosada o pareada.

- Retranqueo mínimo a linderos público de viario principal de 5 metros.
- Retranqueo mínimo a otras alineaciones de 5 metros, permitiéndose el adosamiento a uno o varios linderos.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: 3,50 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Nº máximo de plantas: PB+2 plantas.

Régimen de los usos

- Uso global mayoritario: terciario. Uso característico: Terciario en todas sus categorías.  
Usos compatibles: Equipamiento (señalados en ordenanza T).  
Usos prohibidos: Industrial.

**3.1.3. Condiciones de desarrollo.**

Las condiciones para el desarrollo y requerimientos al proceso de urbanización establecidos en la ficha del sector Tajo con código UB-R-T-4.14 son los siguientes:

- 1.- La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Área de Reparto independiente.
- 2.- La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
- 3.- Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento.
- 4.- Este ámbito está condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

**3.2.- DETERMINACIONES DEL DL 1/2010 DE CASTILLA-LA MANCHA.****3.2.1. Reservas de suelo.**

En su artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística establece que, en los sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo del quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

La superficie total de ordenación es de 231.752,09m<sup>2</sup>. Por lo tanto, en este caso, la superficie mínima que se debe destinar a suelo dotacional es: 231.752,09m<sup>2</sup> x 0,15 = 34.762,81m<sup>2</sup>.

Se destinarán como mínimo a uso dotacional las siguientes superficies:

- Zonas verdes = 23.175,21m<sup>2</sup>
- Equipamientos = 11.587,60m<sup>2</sup>

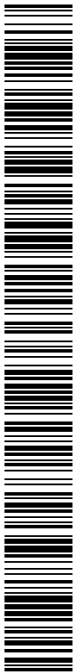
**3.2.2. Aparcamientos obligatorios.**

El DL 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, establece en su artículo 31 que en las zonas de uso global no residencial, la proporción nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

18



F0067607421810030f6076509e00a1008Z



2021 - 38933

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria informativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Sobre el total de la superficie de actuación que conforma el sector Tajo (231.752,09m<sup>2</sup>) y considerando el coeficiente de edificabilidad determinado para el mismo en la ficha del POM de Talavera de la Reina, se obtiene un máximo de superficie edificable máxima.

Superficie edificable máxima = 231.752,09m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 92.700,83 m<sup>2</sup>  
Plazas de aparcamiento: 92.700,83 m<sup>2</sup> / 200 = 464 plazas.

Conforme al artículo 22.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, las plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, equivaldrán al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Conforme al artículo 9 referente a la reserva de estacionamiento de vehículos, de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha, deberá reservarse como mínimo una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. El diseño de estas plazas cumplirá con lo dispuesto en dicha ley, y lo establecido en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

**3.2.3. Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.**

Conforme a las determinaciones del DL 1/2010, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

- La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Talavera de la Reina, octubre de 2021

El arquitecto, Miguel Rizo Ollero,  
colegiado en COACM N° 6396.

Conforme,  
TALINVERS, S.A.



F00676d742181b03bfe076509b0a1008Z

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

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

19

Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08

ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA****1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

La ordenación proyectada del sector se realiza de acuerdo a lo dispuesto y establecido en el POM de Talavera de la Reina, en el cual queda delimitado el sector objeto del presente Plan Parcial, se le da el nombre de "Tajo" y se designa con código UB-R-T-4.14. Por tanto, no se modifica la Ordenación Estructural contenida en el POM de Talavera de la Reina.

Figura dentro de las Fichas de Planeamiento del POM de la localidad, en el apartado referente a Talavera Este, la ficha del sector UB-R-T-4.14, en la cual quedan establecidos los usos y los parámetros generales que ha de respetar la ordenación, todos los cuales se cumplen.

En el Planeamiento de la zona Este de Talavera de la Reina se determinan una serie de Sistemas Generales de Viario y de Zonas Verdes, asignándose cada uno de ellos a los sectores que conforman dicha zona. El sector Tajo que motiva el presente PP, tiene asignada un área del Sistema General de Zona Verde SG.A-ZV-02 que supone el 22,1% del total, la cual se incluye en el PP para su uso como zona verde.

Se prevé la conexión al sistema viario de Talavera a través del Sistema General Viario SG.A-V-TE-03, adscrito al sector de suelo urbanizable UB-R-T-4.09 denominado El Amago. Para procurar el acceso al sector conforme a las determinaciones establecidas en el POM se urbaniza parcialmente el viario del SG.A-V-TE-03 mediante ocupación directa de las parcelas afectadas, quedando pendiente la compensación de los propietarios del suelo una vez se proceda con la ordenación del sector UB-R-T-4.09 (El Amago).

El acceso al sector se realiza desde dos rotondas existentes en la carretera N-Va situadas en los extremos Este y Oeste del sector. Desde la rotonda situada en el extremo Oeste parte un vial en dirección Sur, el cual forma parte del Sistema General de Viario SG.A-V-TE-03 y que se ejecuta a lo largo de parte del lindero Oeste del sector Tajo. El viario interior conecta de manera longitudinal los márgenes Este y Oeste del sector, hasta enlazar con la rotonda de la carretera N-Va próxima al extremo Este del sector, permitiéndose de este modo la circulación a través del mismo y su conexión con la trama urbana existente.

Por tanto, la organización del sector se realiza a partir del Sistema General viario determinado por el POM de Talavera de la Reina, para desde dicha ordenación estructural proyectar los viales, dotaciones y aprovechamientos que conforman la adecuación del sector para su uso terciario. Con ello se garantiza una unidad funcional que se integra de manera correcta en la ordenación estructural, y se consigue satisfacer el objetivo funcional básico de conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, tal y como se establece en el artículo 110.2.a de la LOTAU.

**1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ANTICIPACIÓN EN LA PROGRAMACIÓN DE ETAPAS DEL POM CON RESPECTO A SECTORES COLINDANTES.**

El desarrollo del sector Tajo supone una anticipación en la programación establecida en las Fases de Ejecución del POM de Talavera de la Reina, y que quedan reflejadas en el plano nº 7 de los Planos de Ordenación Estructural. Según dicha programación, el sector Tajo forma parte de la Fase 3 de ejecución.

Según esto, el sector El Amago con código UB-R-T-4.09, el más próximo e incluido en la Fase 2 de ejecución del POM, debería de haberse desarrollado con anterioridad al sector Tajo que motiva el presente Plan Parcial. Sí que se hayan desarrollados los terrenos que conforman el Parque Comercial "el Golf" y el campo de golf que se hallan al otro lado de la N-Va y que están incluidos también en la Fase 2 de ejecución del POM.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

20



F0067607421810030f607650900a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

En las Normas Urbanísticas del POM, en el artículo 16 se indica lo siguiente:

**Artículo 16. Organización temporal de la ejecución del planeamiento y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (OE).**

**b. En suelo urbanizable:**

- Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será el siguiente desde la delimitación de la Unidad de Actuación, o desde la aprobación definitiva del presente POM si éste recoge la delimitación definitiva de dichas Unidades:
  - Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 1: cuatro años
  - Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 2: ocho años.
  - Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 3: doce años.

La inmediatez al sector Tajo de las áreas de suelo urbano en las que se localizan el Centro Comercial "Los Alfares" y el Parque Comercial "el Golf" es determinante al acometer el desarrollo del sector anticipándose a la programación estimada en el POM.

La adecuación de los terrenos que conforman el sector Tajo para su destino a zonas en las que desarrollar el uso terciario viene reconocida por la propia configuración del planeamiento urbanístico local. Dicho uso se desarrolla en el suelo inmediatamente contiguo al sector, donde se encuentra el Centro Comercial "Los Alfares", y además enfrente del mismo, al otro lado de la carretera N-Va, en el Parque Comercial "el Golf", donde se ubican diversos establecimientos comerciales de grandes dimensiones, así como restaurantes y una gasolinera. En este sentido, el desarrollo del sector Tajo supondrá un incremento de la oferta comercial en la localidad de Talavera de la Reina.

Dada la situación actual que atraviesa la actividad inmobiliaria, teniendo presente las fluctuaciones en que se encuentra inmerso el mercado y en base a su prudente análisis, se estima que la promoción del presente desarrollo con destino a uso terciario, dedicado a la instalación de actividades de prestación de servicios, ofrece una mayor viabilidad que el desarrollo de sectores destinados a uso residencial. Esto ocurre con el sector de suelo urbanizable más cercano al sector Tajo, el sector UB-R-T-4.09 denominado el Amago, el cual, pese a formar parte de la fase anterior en la programación del POM de Talavera de la Reina, aún no han iniciado su desarrollo.

La ordenación planteada, aun suponiendo un adelanto en cuanto al Plan de Etapas estimado, respeta íntegramente la Ordenación Estructural establecida en el POM de Talavera de la Reina en cuanto a los aspectos y elementos que determinan el modelo territorial y de crecimiento de la localidad, y constituye una unidad bien conectada con las áreas colindantes, pues tanto los accesos como las salidas enlazan con la vía N-Va que discurre al norte del sector, la cual es una de las principales arterias de circulación de la ciudad y desde la que se puede acceder a cualquiera de los sectores contiguos.

Se estima además que el presente desarrollo servirá como incentivo para el desarrollo más temprano del cercano sector El Amago, pues la implantación de actividades terciarias y el establecimiento de nuevos servicios impulsarán la creación de suelo urbano residencial.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

21



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN ADOPTADA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.**

La demanda de suelo para usos terciarios en el Este de Talavera de la Reina, puesta en evidencia por la rápida promoción y aceptación de otras actuaciones en la zona, hacen recomendable el planteamiento de esta iniciativa de creación de suelo, que además de atender las demandas existentes, servirá para regular la zona de acuerdo con su entorno, dando continuidad a las actuaciones ya existentes.

Con el desarrollo del sector Tajo se pretende incrementar la oferta comercial y abrir nuevos espacios para la competencia que redundan finalmente en beneficio del consumidor, y ampliar la tipología de comercios y modelos de gestión comercial que no han encontrado hueco en otros desarrollos cercanos.

La ejecución de una parte de los sistemas generales que dan acceso al área y relacionan los sectores terciarios entre sí incentiva también futuros desarrollos urbanos.

En la actualidad se encuentran desarrolladas las áreas colindantes al sector, en las que se ubican respectivamente el Centro Comercial "los Alfares" y el Parque Comercial "el Golf", por lo que se encuentra totalmente justificado el desarrollo del mismo a través del presente Plan Parcial.

La solución adoptada conforma una unidad bien integrada porque mantiene la ordenación estructural establecida en el POM, ejecutando las partes del Sistema General de viario que son precisas para acceder a la misma pero sin alterar sus características estructurantes como viario urbano de primer orden.

La ordenación se realiza teniendo en cuenta los flujos de tráfico que confluirán en la zona, pues dado el uso terciario al que se destina el sector conforme establece el POM de Talavera de la Reina, su ubicación con respecto al Casco urbano de la localidad y la tipología de las actividades cuya implantación se prevé, se generará un destacable flujo de vehículos. La ordenación canaliza adecuadamente los flujos de tránsito vehicular previstos de manera que no se generen situaciones de embotellamiento.

La urbanización planeada da servicio al sector de uso global terciario así como a las zonas verdes y equipamientos, y la vez proporciona una correcta integración y comunicación con el tejido urbano existente.

Además, la ordenación planteada constituye una unidad bien conectada con las áreas colindantes, pues tanto los accesos como las salidas enlazan con la carretera N-Va que discurre al norte del sector, la cual es una de las principales arterias de circulación de la ciudad y desde ella se puede acceder a cualquiera de los sectores contiguos. Esta vía es también uno de los principales puntos de entrada y salida de la localidad de Talavera de la Reina, pues conecta con la Autovía A-5, lo cual acredita la idoneidad de las conexiones realizadas con la trama urbana.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

22



F006760742181b030f6076509e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL VIAL CORRESPONDIENTE A PARTE DEL SISTEMA GENERAL SG-A-V-TE-03.

Al Oeste del sector, el POM contempla el Sistema General Viario SG-A-V-TE-03. Dicho Sistema General no está adscrito al sector Tajo motivo del presente Plan Parcial, sino a otro sector de suelo urbanizable, al sector UB-R-T-4.09 denominado El Amago.

Dicho Sistema General Viario SG-A-V-TE-03 separa el sector El Amago UB-R-T-4.09 y el Centro Comercial "Los Alfares" del sector Tajo UB-R-T-4.14. Ocurre que parte de dicho viario se encuentra ya ejecutado y da servicio a las instalaciones del Centro Comercial "Los Alfares". Es necesario ejecutar una parte más del tramo de Sistema General situado entre el Centro Comercial y el sector Tajo, para que el sector a desarrollar cuente con una conexión apropiada con la red viaria local, y a la vez proceder a su reorganización, para que de servicio al Centro Comercial existente, al sector Tajo y a los futuros desarrollos urbanos previstos en el POM.

Por tanto, se completa y continua el vial entre el Centro Comercial y el sector Tajo hasta el punto en que se produce el enlace tanto con el viario interior del sector en desarrollo como con el viario secundario programado por el POM para el sector colindante El Amago. En dicho enlace se dispone una rotonda para facilitar las maniobras de los vehículos y propiciar la fluidez del tráfico.

No es necesario prolongar el vial hasta el límite Sur del sector ya que ejecutándolo hasta donde se produce el enlace con el viario interior del sector basta para conseguir una óptima integración y conexión con las áreas colindantes.

Se considera innecesario ejecutar dicha vía hasta alcanzar el límite Sur del sector, puesto que de hacerlo el vial llegaría hasta un punto en el que no existe enlace con ninguna otra vía y quedaría, o bien sin salida, o para facilitarla sería preciso resolver dicho fondo de saco acometiendo una solución vial a que dificultaría sobremanera la fluidez del tráfico.

Prolongar el vial hasta el límite Sur del sector, supone además incrementar las cargas urbanísticas del mismo, cargas éstas que no corresponden al desarrollo del sector, pues esta parte de viario forma parte de un Sistema General adscrito a otro sector.

Por dichas razones se considera más apropiada la manera en que se ha proyectado dicha vía y su terminación, ya que se ejecuta únicamente lo necesario para facilitar una adecuada conexión al sector sin incrementar las cargas urbanísticas de la actuación, y se termina con una rotonda temporal que enlaza con el viario interior del sector y propicia una circulación fluida.

VIAL PROGRAMADO JUNTO AL LÍMITE NORESTE DEL SECTOR TAJO.

Aparece reflejado en los planos de Ordenación del POM de Talavera de la Reina, un vial de primer orden que circunda el sector Tajo por el sureste, y que conectaría el sistema general SG-A-V-TE-03 con la carretera N-Va a la altura del extremo Este del sector Tajo. Dicho vial no se vincula al desarrollo del sector Tajo ni ha de ejecutarse conjuntamente al mismo. Además, dicho vial no está incluido dentro de la delimitación del sector que figura en el POM de Talavera de la Reina.

No procede atribuir la ejecución de dicho vial a los propietarios de los terrenos que conforman el sector Tajo ni vincularlo a su desarrollo, ya que dicho vial no forma parte del sector Tajo, y así se comprueba en la ficha de planeamiento del sector Tajo con código UB-R-T-4.14.

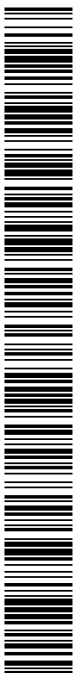
Del mismo modo y como se puede comprobar en el plano relativo al Reparto de Sistemas Generales de Talavera Este (escala 1/40.000), dicho vial no queda adscrito a ninguno de los sectores que conforman la zona Este de la localidad, por lo que su ejecución no puede quedar vinculada al desarrollo del sector Tajo.

Los terrenos que ocupa el vial programado junto al límite Sureste del sector Tajo, al no formar parte del mismo, habrían de ser obtenidos por expropiación, lo cual no es viable en un Programa de Actuación Urbanizadora.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

23



F006760742181b030f6076509b0a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Inicialmente, al establecerse en el POM de Talavera de la Reina las condiciones de desarrollo del sector, las cargas y beneficios estaban equilibrados, pero al descontar del mismo la superficie correspondiente a la vía pecuaria se disminuye la superficie edificable, con lo cual, al mantenerse los Sistemas Generales adscritos, supone un aumento de las cargas. La ejecución de dicho vial no puede atribuirse al sector Tajo pues tal circunstancia supondría una nueva carga más para el sector y haría inviable el desarrollo del mismo.

Dentro de la inicial delimitación del sector se incluía la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" la cual, al tratarse de un bien de dominio público, se excluye finalmente del ámbito del sector Tajo. Si inicialmente la superficie total del sector era de 281.737,00 m<sup>2</sup>, al descontar la superficie de 49.984,91 m<sup>2</sup> correspondiente a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas", finalmente se determina una superficie para el sector Tajo de 231.752,09 m<sup>2</sup>. Al tener asignado el sector un índice de edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se pierden 19.993,96 m<sup>2</sup> edificables (49.984,91 m<sup>2</sup> x 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 19.993,96 m<sup>2</sup> edificables a reducir).

Dentro de la inicial delimitación del sector, la superficie correspondiente a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" de 49.984,91 m<sup>2</sup>, se descuenta, por lo que al descontarse del sector Tajo queda éste una superficie de 231.752,09

Por último, para conseguir conectar adecuadamente el sector Tajo con la red urbana de la localidad, no es necesaria la ejecución del vial programado que discurre junto al límite Sureste del sector, pues para conseguir una adecuada conexión basta con la ejecución de parte del sistema general de viario SG-A-V-TE-03 y con la conexión con la rotonda ubicada en la carretera N-Va en el extremo Este del sector.

## 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR EN UNIDADES DE ACTUACIÓN, Y SU INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

El objetivo del Plan Parcial del sector Tajo, con código UB-R-T-4.14, del POM de Talavera de la Reina, es procurar la ordenación, desarrollo y urbanización de los terrenos, de manera que se haga viable la formulación posterior del correspondiente Proyecto de Urbanización cumpliendo todas las determinaciones urbanísticas señaladas en las Normas Urbanísticas del citado POM de Talavera de la Reina.

La ordenación realizada del sector ha tenido en cuenta la existencia de actividades en funcionamiento. Se trata de actividades mercantiles que ofrecen sus servicios tanto a la población de Talavera de la Reina como a la de otros municipios cercanos. Además, una de dichas actividades es una empresa de ITV de vehículos, la cual tiene un marcado carácter de servicio público.

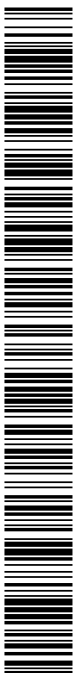
Por todo ello y con el fin de facilitar el proceso urbanizador, se divide el sector en 3 Unidades de Actuación. Las actividades mercantiles existentes que actualmente se encuentran en uso se ubican en las parcelas 3, 4 y 5 (denominación de parcelas conforme a la estructura de la propiedad existente), y se localizan en la parte central del sector. Para procurar que las actividades mercantiles presentes en los terrenos puedan continuar en funcionamiento se conforman 3 Unidades de Actuación: una en la parte media del sector y otras 2 más, cada una a ambos lados de la central.

Se programa la ejecución de la ordenación comenzando por la Unidad de Ejecución 1, siguiendo con la Unidad de Ejecución 2 y finalizándose con la Unidad de Ejecución 3. Dicha programación viene dictada por la lógica que implica comenzar con la urbanización de la zona más próxima al Casco Urbano de la localidad y proseguir de manera continua hasta la más lejana.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

24



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Al ejecutar en primer lugar la Unidad de Actuación 1 se lleva a cabo la parte del viario estructural correspondiente al Sistema General SG.A-V-TE-03 que constituye uno de los accesos al sector. Desde dicho viario se ingresa en primer lugar a la Unidad de Actuación 1 para a continuación acceder al resto de las Unidades de Actuación. Una vez ejecutada la Unidad de Actuación 3 se completará el viario del sector, contando entonces con dos puntos de acceso desde la carretera N-Va, aunque con el primero de ellos ya se contase desde la ejecución de la Unidad de Actuación 1.

La ejecución por partes del sector no supone perjuicio alguno en cuanto a la integración y conexión de las Unidades de Actuación 1 y 2 con el resto de la trama urbana (la ejecución de la Unidad de Actuación 3 se realizará una vez terminadas las dos anteriores y completa el desarrollo urbanístico, quedado éste totalmente conectado e integrado). La Unidad de Actuación 1 constituye por sí misma una unidad bien integrada y conectada con las áreas colindantes, pues al ejecutarse la vía entre el Centro Comercial "Los Alfares" y el sector Tajo se dispone de acceso y salida a la carretera N-Va, y a su vez las vías interiores permiten la circulación a través de la misma. La Unidad de Actuación 2 se ejecuta a continuación de la 1 y contará con el mismo acceso.

Desarrollando el sector de manera progresiva, dividiéndolo en 3 Unidades de Actuación, no se contraría el interés público ni se compromete ni entorpece el desarrollo del sector, sino que con ello se pretende seguir un proceso cauteloso en la entrega del suelo, de manera que la oferta sea capaz de dar respuesta a la demanda sin generar situaciones de vacíos en la trama urbana.

Los viales correspondientes a cada Unidad de Actuación se ejecutarán íntegramente. El tramo de viario correspondiente al Sistema General SG.A-V-TE-03 a ejecutar es el preciso para conectar e integrar adecuadamente el sector con la trama urbana existente, y sirve además para canalizar el flujo de tráfico de entrada y de salida del Centro Comercial "Los Alfares" sin que se generen atascos ni embotellamientos.

La totalidad del viario correspondiente al Sistema General SG.A-V-TE-03 permanecerá inconcluso hasta que no se desarrolle el sector vecino UB-R-T-4.09 denominado El Amago, pues a pesar de que se ejecuta una parte del mismo para dar comunicación al sector Tajo con la cual se canaliza correctamente el tráfico, esté viario está adscrito al sector El Amago y habrá de ser completado al desarrollar urbanísticamente dicho sector.

## 2.2.- VIABILIDAD TÉCNICA DE LA DIVISIÓN DEL SECTOR EN 3 UNIDADES DE ACTUACIÓN.

El desarrollo del sector Tajo con código UB-R-T-4.14 se programa en las siguientes fases:

Fase 1: Unidad de Actuación 1.

Fase 2: Unidad de Actuación 2.

Fase 3: Unidad de Actuación 3.

La programación de la gradual urbanización del sector se realiza comenzando por la ejecución de la Unidad de Actuación más próxima al suelo urbano, de manera que el crecimiento del Casco Urbano de la ciudad a través de la incorporación de nuevo suelo se haga mediante nuevas anexiones, sin crear áreas aisladas, alejadas o separadas del Casco Urbano. De esta forma, las sucesivas siguientes fases, la ejecución de la Unidad de Actuación 2 y finalmente la Unidad de Actuación 3, supondrán cada una de ellas un progresivo incremento del suelo desarrollado.

Para garantizar la viabilidad técnica de la división del sector Tajo en 3 Unidades de Actuación, se tiene en cuenta el hecho de que las redes de infraestructuras a ejecutar en primer lugar, las que discurren y dan servicio a la Unidad de Actuación 1, han de proyectarse y dimensionarse de manera que sean capaces de acoger las necesidades de las restantes Unidades de Actuación 2 y 3.

De esta manera, las redes de suministro de agua de la Unidad de Actuación 1, y otras como las de suministro y alumbrado eléctrico y telefonía, correspondientes a la Fase 1 y por tanto la primera a ejecutar, no sólo han de dimensionarse atendiendo a las necesidades de dicha Unidad, sino que ha de considerarse el total de los suministros que asumirán las redes una vez completada la urbanización del sector, esto es, considerando también las necesidades de las Unidades de Actuación 2 y 3.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

25



F006760742181b030fe07650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Las redes de suministro de agua, las cuales parten desde la red municipal existente y darán abastecimiento en una primera fase a la Unidad de Actuación 1, se dimensionan de manera que sean capaces de ser aprovechadas para abastecer, en las sucesivas fases de ejecución, a las Unidades de Actuación 2 y 3.

Lo mismo ocurrirá con las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, las cuales, una vez ejecutadas en la Unidad de Actuación 1, no suponen menoscabo alguno para las futuras ejecuciones de dichas redes en las respectivas Unidades de Actuación 2 y 3.

Otro aspecto a tener en cuenta al asegurar la viabilidad técnica de la división del sector en 3 Unidades de Actuación, es el de contar con la conformidad para poder acometer obras de conexión con las redes de infraestructuras existentes, ante la posibilidad que de ello existe. Por ello, cabe tener presente lo establecido en el punto 2 del artículo 114 del TRLOTAU, en el que se indica lo siguiente:

*Artículo 114. La delimitación de las unidades de actuación.*

*2. Los Programas podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los Planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.*

En este sentido, se recurrirá a la ocupación de los terrenos necesarios para la realización de las obras imprescindibles que procuren la correcta conexión a las redes de servicio existentes. Para llevar a cabo obras tales como la ejecución de líneas eléctricas subterráneas, la conexión a la red de saneamiento local existente o el soterramiento de la acequia de riego que en la actualidad discurre por los terrenos que conforman el sector Tajo, habrá que recurrir a la ocupación de los terrenos inmediatos al sector, actuando estricta y únicamente sobre el terreno necesario para realizar las obras y causando siempre el menor perjuicio posible.

En cuanto a las comunicaciones, para dotar al nuevo desarrollo urbanístico de las comunicaciones necesarias para su óptima conexión e integración con la trama urbana, se impone la obligación de urbanizar el vial que se encuentra junto al Centro Comercial "Los Alfares" al mismo tiempo que se ejecuta la Unidad de Actuación 1.

Por tanto, junto con la ejecución de la Unidad de Actuación 1, se urbaniza la vía correspondiente a una parte del Sistema General SG.A-V-TE-03 que se halla entre el Centro Comercial "Los Alfares" y la propia Unidad de Actuación 1 del sector Tajo. Con ello se garantiza que la primera fase del desarrollo configura una unidad bien integrada y conectada a las áreas colindantes, pues se cuenta con acceso y salida directa a la vía N-Va, la cual es una de las principales arterias de comunicación de la ciudad.

La Unidad de Actuación 2, a ejecutar a continuación de la Unidad de Actuación 1, contará con el mismo acceso que la primera, por lo que queda garantizada también su conexión con la red viaria existente. Finalmente, la ejecución de la Unidad de Actuación 3 completará el desarrollo urbanístico, quedando el sector totalmente integrado en la trama urbana de la localidad.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

26



F006760742181b030f607650e00a1008Z

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



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.****3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

La ordenación realizada del sector ha tenido en cuenta la parcelación preexistente y la existencia de edificaciones no amortizadas, pues no han agotado su vida útil, actualmente están en uso y en ellas se desarrollan actividades terciarias compatibles con la ordenación realizada, por lo que para facilitar el proceso urbanizador se divide el sector en 3 Unidades de Actuación. Las edificaciones ya existentes en las que se desarrollan actividades económicas se ubican en las parcelas 3, 4 y 5 (denominación de parcelas conforme a la estructura de la propiedad existente), y se localizan en la parte central del sector. La necesidad de mantener dichas construcciones así como las actividades que en ellas se desarrollan determina la conformación de 3 Unidades de Actuación, una en la parte media del sector, otra en el lado Oeste y la restante en el Este.

**3.1.1. Usos.**

El uso principal previsto para el sector es el Terciario, siendo compatibles los usos de Equipamiento Educativo, Cultural, Deportivo y Sanitario Asistencial según las condiciones establecidas en la Normas Urbanísticas del sector, y quedando prohibido el uso industrial. La regulación de usos se realiza conforme a lo previsto en la correspondiente ficha de planeamiento del sector UB-R-T-4.14 del POM de Talavera de la Reina.

Las edificaciones existentes que actualmente se encuentran dentro de los terrenos delimitados por el sector Tajo resultan acordes con la ordenación urbanística planteada.

**3.1.2. Viales.**

Se plantea una urbanización que dé servicio al sector de uso global terciario con áreas de zonas verdes y equipamientos, y a su vez asegure la correcta integración y comunicación con el tejido urbano existente.

La presencia de la carretera N-Va al norte del sector, la cual constituye una vía interurbana de gran importancia para Talavera de la Reina, determina en gran medida la ordenación del sector. Los accesos al mismo se realizan desde dicha vía, a través de 2 rotondas ya existentes y en servicio ubicadas respectivamente en los extremos Este y Oeste del sector.

El concepto para la composición de la red viaria considerada parte del esquema viario indicado en el POM de Talavera de la Reina, el cual queda plasmado en los Planos de Ordenación Estructural 4.1A y 4.1B referentes a *Estructura viaria*. En dichos planos quedan planeadas la vía principal que discurre entre el Centro Comercial "Los Alfares" y el sector Tajo, y otra vía que transita a lo largo del lindero sur del sector. De ellas se considera la ejecución del vial situado entre el sector y el Centro Comercial, lo cual posibilita la conexión a la trama urbana a través del nudo de enlace existente en la carretera N-Va inmediato al extremo Oeste del sector. A partir de dicha vía se proyectan 3 viales que parten en dirección este, estructurando los terrenos del sector, de las cuales, la situada más al norte, discurre de manera paralela a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas", sin incidir en ella, hasta enlazar finalmente con la rotonda situada en la carretera N-Va próxima al extremo Este del sector, y que constituye el segundo nudo de enlace desde el cual se puede acceder al mismo. Además se proyectan otros 2 viales que conectan el sector de Norte a Sur, intersecándose con las vías que discurren en dirección Este-Oeste mediante cruces, con lo que se facilita la circulación por el interior del sector y se hace posible el enlace con la red urbana principal de la localidad.

La ejecución de parte del Sistema General de viario con código SG.A-V-TE-03, adscrito al sector UB-R-T-4.09 denominado El Amago, se lleva a cabo con la urbanización de la Unidad de Actuación 1. Es necesario realizar esa actuación para garantizar una correcta vinculación e integración del sector en la trama urbana de la localidad. La urbanización de dicha parte del Sistema General de viario adscrito a otro sector se realiza mediante ocupación directa de las parcelas afectadas, quedando pendiente la compensación una vez se desarrolle el sector UB-R-T-4.09 El Amago. El tramo del Sistema General SG.A-V-TE-03 que se urbaniza tiene una superficie de 11.525,00 m<sup>2</sup>.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

27



F006760742181b030f607650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

La ejecución del resto de los viales se realizará gradualmente conforme se vayan urbanizando las unidades de actuación en las que se divide la actuación, ejecutándose íntegramente los viales correspondientes a cada una de ellas. La urbanización de la Unidad de Actuación 1, la primera que ha de realizarse, conlleva la ejecución de la vía entre el Centro Comercial "Los Alfares" y el sector Tajo, por lo que los accesos al sector quedan garantizados.

**3.1.3. Zonas verdes.**

Las zonas verdes exigibles por el TRLOTAU, en su artículo 31 relativo a los estándares mínimos de calidad urbana (al menos 2/3 de la superficie total ordenada), se han situado en la zona sur del sector, lo más próximas posibles a las Zonas Verdes de Sistemas Generales que están programadas para conformar un gran parque a lo largo de la ribera Norte del río Tajo. De esta forma, la ubicación de las zonas verdes favorece la accesibilidad a los espacios verdes urbanos y a las áreas ambientalmente significativas del entorno de la ciudad.

**3.1.4. Dotaciones.**

La superficie mínima exigible por el TRLOTAU en su artículo 31 para dotaciones públicas de equipamiento se corresponde con 1/3 de la superficie total ordenada. Dichas dotaciones se han repartido de manera proporcional a cada una de las 3 unidades de actuación en que se divide el presente desarrollo urbano. Se ubican junto a las zonas verdes, con el fin de propiciar su integración en el entorno urbano.

**3.1.5. Cesión del suelo donde materializar el 10 % del aprovechamiento urbanístico medio del Plan Parcial, de titularidad municipal.**

El porcentaje de cesión correspondiente a la Administración Municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será el diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico obtenido con la presente actuación.

Dada la división que del sector se hace en 3 Unidades de Actuación, a medida que se vayan urbanizando, en cada de ellas se cederá a favor del Ayuntamiento de Talavera de la Reina una parcela en la que pueda materializarse una superficie correspondiente al 10% del aprovechamiento total obtenido en cada Unidad de Actuación.

**3.2.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.**

El Plan Parcial de Ordenación desarrolla el sector Tajo con código UB-R-T-4.14, conforme a las especificaciones establecidas en el POM de Talavera de la Reina, que se concretan en la correspondiente ficha del sector.

**3.2.1. Delimitación.**

La ordenación del sector Tajo queda delimitada por el POM de Talavera de la Reina, excluyéndose de dicha delimitación el suelo correspondiente a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas". En base a la parcelación existente y la presencia de actividades económicas la ejecución del sector se divide en 3 Unidades de Actuación.

Delimitación Sector Tajo	231.752,09 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>

**3.2.2. Condiciones de uso.**

Se mantienen las condiciones de uso que para el sector Tajo con código UB-R-T-4.14 están establecidas en el POM de Talavera de la Reina, en la Ficha de Planeamiento del sector que figura en el apartado relativo a la zona de Talavera Este. Dichas condiciones son las siguientes:

Uso global mayoritario: Terciario. Uso característico: Terciario en todas sus categorías.  
Usos compatibles: Equipamiento (señalados en ordenanza T).  
Usos prohibidos: Industrial.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

28



F006760742181b030fe07650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**3.2.3. Condiciones de parcela.**

El Plan Parcial establece unas condiciones de parcela mínima de 800m<sup>2</sup> para el Grado 1 de uso terciario, y de 1.500m<sup>2</sup> para el Grado 2 de uso terciario.

**3.2.4. Edificabilidad neta sobre parcela.**

Se establecen dos grados para la ordenanza reguladora de los solares con edificabilidad lucrativa de uso Terciario. En esencia, la diferencia entre ambos grados radica en la edificabilidad neta sobre parcela y la ocupación. La edificabilidad neta de las parcelas queda establecida en:  
T GRADO 1º: Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ocupación 50%.  
T GRADO 2º: Edificabilidad máxima: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ocupación 60%.

La razón de esta diferencia reposa en que las parcelas con fachada visible desde la carretera N-Va son más atractivas para uso terciario comercial escaparate con parking en superficie, mientras que las más distantes, al estar más alejadas de la mencionada vía de comunicación, presentan una vocación más vinculada a usos terciarios distintos al comercial. Por ello, al incrementar la edificabilidad neta sobre parcela para el Grado 2 se está corrigiendo, incluso, el desequilibrio de valor entre edificabilidades, al tiempo que se está procurando el desarrollo uniforme de toda la fachada del área terciaria que colinda con la carretera N-Va.

En la Manzana 1 de la Unidad de Actuación 1 delimitada por las calles "A", "B", "C" y "D", se ha procedido a su ordenación mediante Ordenación Directa (Modificación Puntual del P.P.).

**3.2.5. Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación será de PB + 2 sobre rasante. La altura máxima a cornisa sobre el nivel del terreno será de 12,00 metros, salvo excepciones debidamente justificadas (conforme a la Modificación Puntual del P.P. se permite, mediante Estudio de Detalle, trasvasar edificabilidad entre parcelas de una misma manzana para puntualmente alcanzar una altura máxima de 5 plantas sobre rasante).

Se permiten plantas de sótano y semisótano siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, almacén, instalaciones o similar.

No contabilizarán a efecto de edificabilidad las plantas de sótano, ni las plantas de semisótano siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros de la rasante del terreno.

**3.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.**

En proyecto de urbanización se identificarán y caracterizarán todas las redes de servicios de infraestructuras que discurren por el sector Tajo. Asimismo se ha procurado localizar las redes de infraestructuras existentes en el entorno de la actuación al objeto de considerarlas para establecer las conexiones exteriores de las diferentes redes de servicios que atenderán las demandas generadas por el Proyecto de Urbanización. Para ello se ha realizado una investigación de campo y se han mantenido diferentes entrevistas con los técnicos responsables de los distintos servicios (Iberdrola, Telefónica, Aqualia, Confederación Hidrográfica del Tajo, etc.).

**3.3.1. Red viaria.**

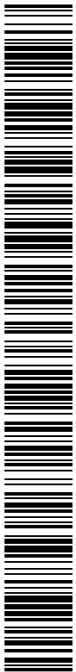
Para conectar el sector con la trama urbana existente se ejecuta parte del Sistema General de viario (SG.A-V-TE-03) adscrito al sector UB-R-T-4.09 (denominado El Amago). Aunque dicho vial no forme parte de la delimitación del sector Tajo, se ejecuta junto con el desarrollo de la Unidad de Actuación 1, en la primera etapa de urbanización de los terrenos. El tramo de Sistema General que se urbaniza tiene una superficie de 11.525,00 m<sup>2</sup>. Una franja de dicho viario se encuentra ya urbanizada y da servicio a las instalaciones del Centro Comercial, pero con el desarrollo de los terrenos que conforman el sector Tajo se procede con su ampliación para, conforme a lo establecido en el POM de Talavera de la Reina, configurar un vial de Primer Orden que de conexión y servicio tanto al sector en desarrollo como a los futuros desarrollos urbanos.

En dicho vial, denominado Calle "A", se disponen 2 rotondas; una para canalizar el tráfico de salida procedente del Centro Comercial "Los Alfares" y otra que permite a los vehículos cambiar de sentido y acceder al interior del sector Tajo. Esta vía dispondrá de carril-bici conectado con el que actualmente discurre al sur de la carretera N-Va.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

29



F006760742181b030f6076509e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

La tipología de anchos de calzada y de aceras perimetrales, de acuerdo con los perfiles transversales de la red viaria, es la siguiente:

Sección transversal A-A' (Vía urbana de Primer Orden ubicada al Oeste del sector, con conexión a rotonda existente en N-Va). - Calle "A"	- Acera, 1,35m de ancho (junto a CC "Los Alfares"). - Calzada de 12,60 m (5,60 + 3,50m + 3,50m). - Mediana de 10,00 m de anchura. - Calzada de 7,00 m (3,50m + 3,50m). - Acera, 5,50 m de ancho. - Carril bici de 3,00 m de ancho.
Sección transversal B-B'. - Calle "B" - Calle "E"	- Acera, 3,00 m de ancho+ aparcamiento en línea de 2,25 m. - Calzada de 7,00 m (3,50m + 3,50m). - Acera, 3,00 m de ancho+ aparcamiento en línea de 2,25 m.
Sección transversal C-C'. - Calle "C" (Ud. Act 1) (ancho total: 33,43 m)	- Acera, 2,50 m de ancho + aparcamiento en línea de 2,25 m. - Calzada con aparcamiento central en línea de 12,18 metros. - Acera, 2,50 m de ancho + aparcamiento en línea de 2,25 m. - Calzada de 7,00 m (3,50m + 3,50m). - Acera, 2,50m de ancho + aparcamiento en línea de 2,25 m.
Sección transversal D-D'. - Calle "D" - Calle "F"	- Acera, 2,50 m de ancho+ aparcamiento en línea de 2,25 m. - Calzada de 7,00 m (3,50m + 3,50m). - Acera, 2,50m de ancho+ aparcamiento en línea de 2,25 m.
Sección transversal E-E'. - Calle "C" (Ud. Act 2) (ancho total: 31,93 m)	- Acera, 3,23 m de ancho. - Calzada con aparcamiento central en línea de 12,20 metros. - Acera, 2,50 m de ancho + aparcamiento en línea de 2,25 m. - Calzada de 7,00 m (3,50m + 3,50m). - Acera, 2,50m de ancho + aparcamiento en línea de 2,25 m.
Sección transversal F-F' (Vial de conexión con rotonda existente en N-Va al Este del sector Tajo).	- Calzada de 7,00 m (3,50m + 3,50m).

De acuerdo con lo establecido en el punto 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, existe a lo largo de todas las aceras un recorrido peatonal accesible, teniendo éste una anchura mínima de 1,80m libres (superior a la establecida de 1,50m como mínimo) y una altura libre de obstáculos superior a 2,10m, por lo que se cumple con la normativa. La pendiente longitudinal de las aceras no supera el 6%, y su pendiente transversal no es superior al 2% en ningún punto. El pavimento será duro, realizado con losetas de terrazo tipo Panot de cemento para acerado, tipo antideslizante, con coeficiente de resistencia al deslizamiento >40. El pavimento varía su textura y color en las esquinas, cambios de dirección y proximidad a los pasos de peatones.

Conforme a lo establecido en el POM de Talavera de la Reina, las calzadas están constituidas por un firme flexible compuesto por las siguientes capas:

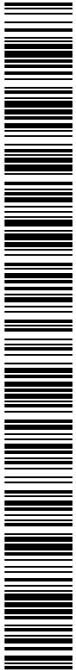
- Sub-base de zahorra natural compactada al 95% ensayo próctor (NTL - 108/72) de 25 cm. de espesor, la realización de esta base granular se atenderá a las especificaciones contenidas en el artículo 501 del PPTG; los materiales serán extendidos en tongadas de espesor uniforme, no inferior a 10 cm., ni superior a 20 cm. El apisonado se realizará longitudinalmente, comenzando por los exteriores y solapándose en cada recorrido un ancho no inferior a un tercio del compactador.
- Base de hormigón en masa de 25 cm. de espesor, con P-350 de resistencia característica  $f_{ck} = 175 \text{ kg/cm}^2$ . Se dispondrán juntas de hormigonado de dilatación que deberán situarse cada 5 m., el material de sellado de juntas será betún asfáltico o neopreno estruido.
- Capa de aglomerado asfáltico en caliente tipo D-12 de 6 cm. de espesor, el contenido de ligante de la mezcla densa se dosificará siguiendo el método Marshall, de acuerdo a la Norma NTL-159/75 y con los siguientes parámetros: Estabilidad 500 kgf; Deformación 2/4 mm; Huecos en mezcla 3 al 5%; Huecos en áridos 15%.

Las aceras se ejecutarán mediante baldosas de terrazo tipo Panot de 30x30 cm., tomadas con mortero de cemento P-350 sobre solera de hormigón de 15 cm. de espesor y 100 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica ( $f_{ck}=100\text{Kg/cm}^2$ ).

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

30



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Los pasos para minusválidos en terrazo especial antideslizante abotonado de 30x30cm, colocado también sobre solera de hormigón de  $f_{ck}=100\text{Kg/cm}^2$  ( $10\text{N/mm}^2$ ).

Los pasos para minusválidos se ejecutarán en terrazo especial antideslizante abotonado de 30x30, colocado también sobre solera de hormigón.

Los bordillos serán de hormigón vibrado, de  $175\text{ kg/cm}^2$  de resistencia característica, asentados sobre un cimientado de 20x30 de hormigón de  $150\text{ kg/cm}^2$  de resistencia característica.

Las vías de carril bici se ejecutarán mediante una solera de hormigón de 15 cm de espesor rematada exteriormente mediante un slurry en color.

**3.3.2. Red de abastecimiento de agua.**

El suministro de agua para el abastecimiento del sector proviene de la red general de agua que discurre junto a la carretera N-Va frente al Centro Comercial "Los Alfares".

Se dará suministro de agua para:

- Suministro de agua a las parcelas privadas. Se dimensiona de acuerdo a las previsiones de suministro de cada parcela a la que sirva. A partir del punto de conexión el diseño de la red será en anillo. En la Unidad de Actuación 1 se dimensionarán la red de modo que las secciones y servicios auxiliares sean útiles para el futuro desarrollo de las Unidades restantes.

La red de abastecimiento de agua potable está formada por tubería de Polietileno de alta densidad banda azul PE 100 de 10atm de presión y diámetro nominal de 200mm a 110mm, según tramo de la red. En todas las derivaciones de la tubería, así como en los puntos que lo aconsejen, se proyectarán las llaves de paso, válvulas de compuerta o bridas ciegas que permitan continuar la instalación por fases y aislar tramos completos, de forma que se pueda mantener el servicio en el resto de la red en caso de avería.

Las llaves de paso, ventosas, desagües, etc., se instalarán en arquetas de registro. Las acometidas a parcelas se harán conectando a la terminal de tubo que llega desde la red al interior de la parcela.

La prueba de presión interior se realizará dejando todas las juntas descubiertas. La prueba se realizará en tramos cuya longitud sea aproximadamente de 500 m. la presión interior de la prueba será de 1,4 veces la presión máxima de trabajo en el punto de más presión; la presión se hará subir lentamente y una vez alcanzado el valor deseado se mantendrá durante 30 min., considerándose satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusase un descenso superior a  $V p/5$ , siendo la P, la presión de prueba.

- Suministro de agua para red de riego de suelo público. Será obligatorio el proyecto y ejecución de una red de riego tanto para la limpieza de las vías como para el servicio de las zonas verdes.

Se realizará un diseño en anillo desde la conexión a la Red Municipal, empleándose la red para su uso en las zonas verdes de nueva adquisición. No se prevé su utilización para el riego de otros sectores ni para la creación de láminas de agua. En la Unidad de Actuación 1 se dimensionará la red de modo que las secciones y servicios auxiliares sean útiles para la futura urbanización de las Unidades de Actuación 2 y 3.

La red de riego se realiza en tubería de Polietileno de alta densidad de banda azul PE 100 de 16atm de presión. Los diámetros de las conducciones empleadas son de diámetro de 125mm a 90mm según tramo de la red.

Se disponen bocas de riego cada 50m aproximadamente para las zonas verdes y limpieza de calzada. El resto de los elementos de la red de riego: acometidas, valvulería, ventosas, desagüe, válvulas de retención, son de características similares a la red de abastecimiento.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

31



F006760742181b030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

- Suministro de agua para Protección Contra Incendios. Este suministro y el de agua para riego se realizarán en una misma red. En la Unidad de Actuación 1 se dimensionará la red de modo que las secciones y servicios auxiliares sean útiles para la futura urbanización de las Unidades de Actuación 2 y 3.

La red de agua para suministro contra incendios a las parcelas y servicio de hidrantes se realiza en tubería de Polietileno de alta densidad de banda azul PE 100 de 16atm de presión, de diámetro de 125mm a 90mm según tramo de la red.

Todos los conductos deberán discurrir enterrados según la legislación vigente en el momento de la realización del Proyecto de Urbanización. Todas las instalaciones adicionales que sean precisas para el buen funcionamiento de las redes, deberán disponerse en cualquier caso en suelo público, siendo preferible en el interior de las zonas verdes.

Para un correcto funcionamiento del suministro y por indicación del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, se contempla la realización de un tramo de tubería de unos 60 metros entre el Plan Parcial 6 y el Polígono I-57 de Talavera de la Reina. Al tratarse de terrenos situados al norte del casco urbano de la ciudad, la obtención de los terrenos le corresponde al Ayuntamiento de Talavera de la Reina por expropiación.

### 3.3.3. Red de saneamiento.

La red de saneamiento se realiza de forma separativa, para aguas residuales y para pluviales. Ambas redes discurrirán siguiendo el trazado del viario, procurando que sus pendientes se adapten a las del terreno. Todos los conductos se dispondrán enterrados según la legislación vigente en el momento de la realización del Proyecto de Urbanización. Todas las instalaciones adicionales que sean precisas para el buen funcionamiento de las redes, deberán disponerse en cualquier caso en suelo público, siendo preferible en el interior de las zonas verdes.

Las redes de aguas residuales conectarán a los respectivos colectores existentes en las vías urbanas próximas, realizándose el vertido de las aguas por gravedad. Se prevé el vertido de las aguas residuales de la Unidad de Actuación 1 a colector existente en la Avenida de Madrid (carretera N-Va), y el vertido de las aguas residuales de las Unidades de Actuación 2 y 3, por cuestiones topográficas, a colector A-6 cercano al río (Ronda del Tajo - Calle Fundidores).

La red de aguas pluviales desembocará en punto de vertido determinado por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En la Unidad de Actuación 1 se proyecta un colector de dimensiones suficientes para conducir las aguas pluviales hasta donde finalmente se precise.

En el diseño de las redes de saneamiento se han tenido en cuenta las recomendaciones técnicas establecidas en el artículo 65 del POM de Talavera de la Reina, referente a *Evacuación de residuales y pluviales*, las cuales son las siguientes:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,30 - 3,00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 30 m.
- Los pozos serán obligatorios en todas las confluencias de redes de distintas calles, con independencia de las distancias que haya entre ellos.
- Tuberías de hormigón vibro-comprimido para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores. En tuberías de diámetro inferior a 0,60 m. se puede reemplazar el hormigón vibrocomprimido por PVC corrugado.
- La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m. en viales primarios y secundarios. Para el resto de viales la sección mínima se establece en 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas (con la excepción definida en el número 1 del presente artículo) y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Con redes de PVC corrugado las acometidas, tanto de imbornales, como acometidas particulares, se realizarán siempre a pozos de registro.
- Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón, con tapa de fundición abisagrada con llave.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

32



F006760742181b030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Se dimensionan las redes de acuerdo a las previsiones de cada parcela a las que da servicio así como a las superficies de viario y de zonas verdes.

En la red de saneamiento de aguas residuales se dispone una canalización de 500mm de diámetro bajo el viario.

Para la red de pluviales se dispone una canalización de 800mm de diámetro bajo el viario de Sistema General SG.A-ZV-02 y una canalización principal a través del sector de 1500mm de diámetro.

Las conducciones se reforzarán cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto a aceras, o de 2,50 m respecto a calzadas.

Se dispondrán los siguientes elementos:

- Cámaras de descarga: en cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro.
- Sumideros: en los casos en que sea necesaria la recogida de aguas de lluvia y riego, sin que en tal caso la superficie de recogida exceda de 600 m<sup>2</sup>.
- Pozos de registro: en acometidas a la red de evacuación de residuales, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección y dirección. La distancia máxima entre pozos será de 50 m.

### 3.3.4. Red eléctrica.

El diseño de la red de suministro de energía eléctrica se realiza teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 67 del POM de Talavera de la Reina, las cuales son:

- Las redes de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas.
- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para B.T. e Instrucciones Complementarias, así como las Normas particulares de la compañía suministradora (Distribuidora Eléctrica IBERDROLA S.A.U.), aprobadas por la Dirección General de la Energía.

La Línea de A.T. proyectada realizará conexión desde la Subestación Transformadora situada en las proximidades, el punto de conexión será asignado por la empresa distribuidora Iberdrola a la cual ya se ha realizado petición de suministro. No obstante, como el plan parcial se tiene previsto ejecutar por fases, se realizarán peticiones de suministro según se avance con las fases de obra y la Cía. Suministradora Iberdrola podrá dar punto de conexión provisional desde otras Líneas de A.T. próximas.

En el origen de la instalación se ha previsto la instalación de un Centro de Seccionamiento Telemandado, el cual estará formado por 1 celda de entrada-línea y 3 celdas de salida-línea motorizadas. Esta apartamentada se alojará en el interior de una envolvente prefabricada de hormigón tipo PFU4 de Ormazabal o similar, con dimensiones exteriores 4,46 x 2,38 m (largo x ancho).

Desde este Centro de Seccionamiento se ejecutará una Línea Subterránea de A.T. en anillo, formada por conductores HEPRZ1 12/20 3(1x240) K Al+H16, realizando entrada-salida en cada uno de los centros de transformación previstos para dar servicio al Sector Tajo. La canalización de la Línea Subterránea de A.T. se realizará bajo tubo de PVC Ø160 mm. El trazado de esta línea será el indicado en planos.

Repartidos por toda la urbanización, se ha previsto la instalación de 18 Centros de Transformación de 400 kVA, suficientes para cubrir toda la potencia demandada por las parcelas.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

33



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Los Centros de Transformación proyectados cumplirán norma Iberdrola y serán del tipo miniBLOK de Ormazabal o similar de 400kVA/20kV, con dimensiones 2,10 x 2,10 m (largo x ancho). Todos los Centros de Transformación dispondrán de 2 celdas de línea y 1 celda de protección con fusibles. Se dispondrá de un acerado perimetral de 1,50 m alrededor de cada CT. El emplazamiento de cada Centro de Transformación será el indicado en planos.

Junto a la parcela P 2.3 (3), se ha previsto la instalación de otro Centro de Seccionamiento que servirá para dar salida a una línea particular que alimentará a un Centro de Transformación existente que dota de suministro actualmente a esa parcela. Este Centro de Seccionamiento dispondrá de 2 celdas de línea y 1 celda de protección con fusibles y se alojarán en el interior de una envolvente prefabricada de hormigón tipo PFU4 de Ormazabal o similar, con dimensiones exteriores 4,46 x 2,38 m (largo x ancho).

Desde los Centros de Transformación hasta las diferentes parcelas se ejecutarán Líneas Subterráneas de Baja Tensión, formadas por conductores XZ1 (S) AL 0,6/1 kV 3x240/150 mm<sup>2</sup> y canalizadas bajo tubo de PVC Ø160 mm.

### 3.3.5. Red de alumbrado.

En el diseño de la red de alumbrado pública se han tenido en cuenta las recomendaciones técnicas establecidas en el artículo 69 del POM de Talavera de la Reina, las cuales dependiendo del tipo de vía son las siguientes:

- **Calles principales.** Luminancia: 2 cada m<sup>2</sup>. Iluminación: 30-40 lux. Uniformidad: Muy buena. U. MED 0,75. Deslumbramiento: Limitado.
- **Calles secundarias con tráfico importante.** Luminancia: 1 cada m<sup>2</sup>. Iluminación: 20-25 lux. Uniformidad: buena. U. MED 0,6. Deslumbramiento: Limitado.
- **Calles secundarias de poco tráfico y calles peatonales.** Luminancia 0,5 cada m<sup>2</sup>. Iluminación 15-20 lux. Uniformidad: Satisfactoria. U. MED. 0,5. Deslumbramiento: Limitado.

El alumbrado público se realiza con luminarias que garanticen la ausencia de contaminación lumínica nocturna.

Se tienen en cuenta también las condiciones de los materiales indicadas en el artículo 69 del POM de Talavera de la Reina, las cuales son:

- a. Todo el material empleado en alumbrado público será de primera calidad, disponiéndose con el esmero y condiciones de seguridad que la obra requiera.
- b. Se utilizarán como conductores cables unipolares y/o multipolares de cobre con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado. Aislamiento 1000 V normalizado, en haces de conductores de 3 y 2 en los finales de tramos.
- c. Las secciones mínimas serán de 4 mm<sup>2</sup> en canalización aérea y de 6 mm<sup>2</sup> en canalización subterránea. Se calcularán de forma que la caída de tensión en el tramo más desfavorable sea inferior al tres por ciento (3%) de la tensión nominal.
- d. El aspecto exterior será uniforme, sin que presente irregularidad alguna, debiendo conservar sus características generales aún en caso de humedades, calentamiento y enfriamientos externos.
- e. Las lámparas serán de vapor de sodio alta presión de cualquiera de las marcas de primera calidad existentes en el mercado excepto en jardines o en las zonas en que el entorno arquitectónico requiera otro tipo de lámparas. En los demás casos será de vapor mercurio con halógenos metálicos.
- f. La potencia de la lámpara dependerá de la anchura de la calle y el nivel de iluminación deseado.
- g. Las luminarias estarán construidas en fundición de aluminio inyectado acabado en poliéster. Conjunto óptico con reflector de aluminio, cierre de vidrio templado de geometría lenticular. Hermeticidad IP66. Bandeja porta equipo clase II. Equipo auxiliar doble nivel con línea de mando.
- h. Las luminarias previstas en jardines y zonas residenciales deberán ser aceptadas por los técnicos municipales y se utilizarán siempre materiales antivandálicos y clase II.
- i. Los soportes para sustentar las luminarias serán columnas, diámetro en punta 88 mm., 10 mts y 12 mts de altura. Homologados y normalizados.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

34



F006760742181b030f607650e00a1008Z



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

- j. Para el alumbrado de vías en áreas residenciales o vías bordeadas de árboles se utilizarán las sustentaciones adecuadas para compatibilizar árboles con iluminación. La solución adoptada deberá ser aceptada por los técnicos municipales.
- k. Todos los soportes metálicos así como los pernos de anclaje irán protegidos contra la corrosión mediante tratamiento de galvanizado por inmersión y cumplirá la norma A.A.M. 311-2.
- l. Los puntos de luz en las zonas de viviendas con voladizos guardarán una distancia mínima desde el eje de la columna hasta la fachada de 100 cms.
- m. Los puntos de luz en las zonas de viviendas unifamiliares se instalarán en las medianeras y deberá quedar espacio alrededor de las columnas.
- n. En las zonas de árboles, los puntos de luz se instalarán en el centro de dos árboles y se tendrá en cuenta el desarrollo de los mismos para dimensionar y diseñar el tipo de punto de luz, siempre priorizando los niveles de iluminación definidos en el punto 2.
- o. Esquema unifilar y centro de mando se diseñarán de forma que pueda funcionar al 100% de la potencia de las lámparas durante todas las horas nocturnas, o bien reducir el flujo luminoso en un 40 o 50% a partir de la hora que el Ayuntamiento considere.
- p. El control de encendido se hará con reloj astronómico diario con cálculo automático de orto y ocaso. La Protección diferencial se hará con interruptores automáticos diferenciales con rearme automático, sensibilidad variable y rearme de 2, 4, 8, 16, 32, y 64 minutos. Independiente por circuito y por líneas de fuerza y mando.  
Se instalará un sistema de telegestión de la citada instalación de alumbrado que en cada momento será definido por los técnicos municipales.
- q. Se colocarán los cables bajo aceras o zonas verdes, pero siempre entubados. La colocación del cable se efectuará en tubo de policloruro de vinilo corrugado reforzado, dos capas, interior capa lisa independiente para cada línea de potencia y mando. En cruces de calzada se instalarán tipos de 90 de las mismas características anteriores, se dejarán dos de reserva.  
Los tubos irán hormigonados. En los extremos de los cruces se colocarán arquetas para la posterior localización del cruce.
- r. Se instalará un circuito de toma de tierra con conductor de cobre desnudo (35 mm de diámetro), y el número de picas necesario para que el valor de la resistencia de paso a tierra, no exceda de 5Ω.
- s. Los contactos eléctricos del conductor, tanto con la parte metálica que se desee poner a tierra como con el electrodo, habrán de ser eficaces por lo que la conexión entre los diferentes elementos de la red equipotencial se harán con soldadura aluminotérmica.
- t. Las pinturas utilizadas en cualquier elemento del conjunto de alumbrado público será de primera calidad y el procedimiento de obtención de los mismos garantizará la bondad de sus condiciones. Se utilizará el sistema de termolacado.
- u. Antes de proceder a la pintura de cualquier superficie metálica, deberá limpiarse y rascarse convenientemente, aplicando previamente una o varias capas de pintura antióxido de reconocida calidad.

La red de alumbrado tendrá varios centros de mando dispuestos de acuerdo a las 3 Unidades de Actuación en que se divide la urbanización del sector.

La red de distribución será subterránea, discurriendo por debajo de las aceras, y protegiendo la red con tomas de tierra. La canalización de la red de alumbrado se realizará en tubo de policloruro corrugado rígido, de 63mm<sup>2</sup> de diámetro. Se utilizarán cables unipolares, con aislamiento y cubierta de policloruro de vinilo, en haces de tres conductores y neutro, con sección mínima de 6mm<sup>2</sup> en la conducción subterránea y de 2,5mm<sup>2</sup> en el interior de las unidades luminosas. Se dispondrá, así mismo, una red de tierra, con conductor de cobre de 16mm<sup>2</sup> de sección, además de las correspondientes picas de tierra separadas como máximo cada cinco puntos de luz.

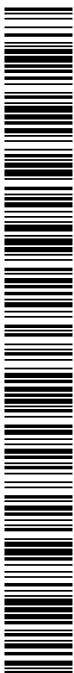
El nivel de iluminación media exigido será de 30 lux en la vía principal situada entre el Centro Comercial "Los Alfares" y el sector Tajo y de 15 lux en el resto de las vías, adecuado al tipo de tráfico previsto en la ordenación. Los puntos de luz se dispondrán sobre báculos con brazo curvo, de forma troncocónica de sección circular, en chapa de acero de espesor mínimo de 3mm.

Las luminarias serán de armadura en aluminio inyectado a presión, con tabique separador entre compartimentos de lámpara y equipo auxiliar.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

35



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

La lámpara será de tipo eficiente, determinándose su potencia, así como la separación máxima entre puntos de luz, mediante los correspondientes cálculos luminotécnicos que aseguren la obtención del nivel de iluminación media antes señalado.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio, y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años. Las características de esta red están recogidas en el proyecto de urbanización.

En el plano de proyecto correspondiente se muestra el esquema de la red de alumbrado público prevista para la ordenación. La red será proyectada ajustándose al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y demás normas vigentes.

**3.3.6. Canalización telefónica.**

La red de Telefonía se ajustará a las prescripciones Técnicas supervisadas por la C.T.N.E., tanto en lo que se refiere a la disposición de la canalización principal como a la situación y número de arquetas de registro.

Se prevé la canalización subterránea de las líneas telefónicas bajo las aceras y cruces de calzada. En el plano correspondiente se indicaran las canalizaciones y cruces dispuestos en la urbanización.

La canalización será subterránea y será realizada de acuerdo con la Normativa Básica de Telefónica, que se recoge en la Norma NP-PI-001 referente a "Redes Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales".

El tendido se realizará bajo acera, en solución tipo base 2 con dos tubos rígidos de PVC, y arquetas de registro prefabricadas homologadas por Telefónica de España S.A.

La red de la urbanización se realiza con dos tubos rígidos de PVC de 110mm, arquetas prefabricadas tipo D en nudos de enlace y de tipo H para registro, con armarios tipo I-600 repartidos a lo largo de la red. Para las acometidas se disponen en las alineaciones de los frentes de las parcelas arquetas tipo M y 2 tubos de PVC de 40mm.

En los pasos subterráneos por los viales de acceso a las distintas parcelas la conducción de CNTE se realiza reforzada.

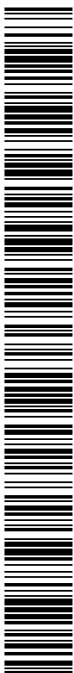
**3.3.7. Canalizaciones futuras para telecomunicaciones.**

En previsión de la instalación de redes de telecomunicaciones por cable y otros servicios, se prevé una canalización formada por dos tubos de PVC de 110mm de diámetro y arquetas prefabricadas de registro, la cual discurrirá por las aceras proyectadas.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

36



F006760742181b030fe076509e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

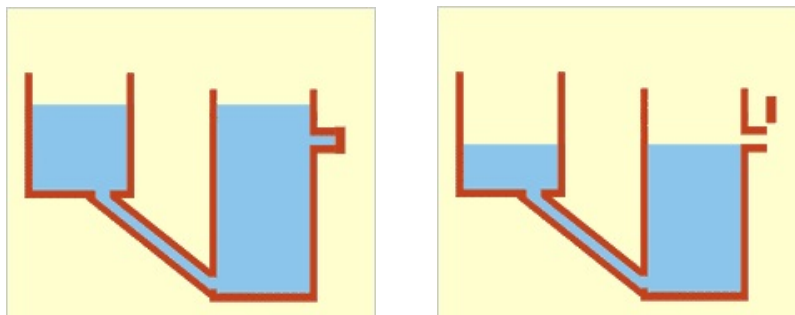
Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**3.3.8. Acequia de riego.**

Discurre por los terrenos que conforman el sector Tajo una acequia de riego propiedad de la Confederación Hidrográfica del Tajo, la cual se encuentra en uso y da servicio a las fincas agrícolas situadas en la margen Norte del río Tajo.

El desarrollo urbano de los terrenos se ha de realizar de manera compatible al servicio de suministro de agua de riego que procura la acequia, de manera que dicha infraestructura continúe operativa una vez finalizada la urbanización y se mantenga el suministro a los actuales regantes.

Para ello se plantea el soterramiento de la acequia siguiendo el principio de los vasos comunicantes. Esto se lleva a cabo disponiendo un pozo en la acequia antes de que ésta se interne en el sector y otro a su salida, en el mismo punto donde ésta continúa aguas abajo, unidos ambos por una red subterránea en pendiente. De esta forma se consigue que el agua alcance el mismo nivel en ambos pozos, permitiendo verter el curso de agua en el canal existente de la acequia y que éste fluya aguas abajo siguiendo el trazado del canal.



La obra de enterramiento de la acequia se ejecutará según establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo, en base a las especificaciones técnicas que dicho organismo determine.

**3.3.9. Plantaciones.**

El tratamiento de los espacios libres se realiza conforme al carácter público y el uso del sector, disponiéndose plantaciones de arbolado a lo largo de las principales vías de tránsito. Se seleccionarán especies vegetales en base a su adaptación al clima local, escogiendo las que no superan la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas y son comparables en términos botánicos con éstas, sin que causen invasiones ni transmitan enfermedades.

El arbolado de alineación de las vías se establecerá a distancias mínimas de 11 metros, debiéndose prever para tal tipo de plantación una anchura de orden de 4 metros. El arbolado será de fuste recto hasta una altura de 3 metros, en donde se iniciará la copa.

Las plantaciones se realizarán de acuerdo con las especificaciones de la Ordenanza Municipal para la protección de zonas verdes y arbolado urbano en Talavera de la Reina.

**3.3.10. Residuos urbanos.**

Se reservan emplazamientos en el espacio viario para la localización de contenedores que faciliten la separación de residuos de acuerdo con la organización del servicio municipal. Los contenedores se disponen en superficie. Las soluciones empleadas permiten la integración en condiciones de salubridad y estética con el paisaje urbano de cada zona.

Se contemplan los lugares de acogida de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 70/1999 por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha. Se considera como espacio necesario para contenedor de acera, 1/75 hab (resto) 2m<sup>2</sup> y para área de aportación 1/500 hab. (p.c vidrio y envases) 10m<sup>2</sup>. Los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano y cumplirán las condiciones de diseño y localización de éstos.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

37



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**4.- DEFINICIÓN Y CÁLCULO DE LAS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES.****4.1.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA.**

**Artículo 31. Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.**

*En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional sin computar el viario será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.*

Dado que la superficie total ordenada tiene una superficie de 231.752,09m<sup>2</sup>, las reservas de suelo dotacional serán como mínimo:

10%, s/231.752,09m<sup>2</sup> zonas verdes: 23.175,21m<sup>2</sup>.  
5%, s/231.752,09m<sup>2</sup> equipamientos: 11.587,60m<sup>2</sup>.

Las cesiones de zonas verdes se corresponden con las siguientes parcelas:

Parcela ZV1.1 Pública superficie: 5.861,18m<sup>2</sup>  
Parcela ZV2.1 Pública superficie: 6.576,80m<sup>2</sup>  
Parcela ZV2.2 Pública superficie: 2.157,36m<sup>2</sup>  
Parcela ZV3.1 Pública superficie: 7.347,68m<sup>2</sup>  
Parcela ZV3.2 Pública superficie: 1.788,14m<sup>2</sup>

Total cesiones zonas verdes: **23.731,16m<sup>2</sup>** > 23.175,21 m<sup>2</sup>

Las zonas destinadas a equipamiento dotacional se corresponden con la siguiente parcela:

Parcela EqD. 1 (Públic) superficie: 2.929,51m<sup>2</sup>  
Parcela EqD. 2 (Públic) superficie: 4.355,57m<sup>2</sup>  
Parcela EqD. 3 (Públic) superficie: 4.304,52m<sup>2</sup>

Total cesiones zonas equipamiento: **11.589,60m<sup>2</sup>** > 11.587,57m<sup>2</sup>

Se cumple por lo tanto con lo establecido en el artículo 31 del TRLOTAU, pues las superficies de reserva de suelo dotacional contempladas en la ordenación son superiores al porcentaje mínimo indicado en el artículo 31 de dicha ley.

Por lo tanto, en función de lo determinado en la vigente legislación urbanística y en el POM de Talavera de la Reina, se deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos que se reseñan a continuación:

**- Zonas verdes**

De acuerdo con lo indicado en el artículo 31 del TRLOTAU, en sectores de uso terciario, se cederán como reserva de suelo dotacional destinado a zonas verdes, como mínimo el 10% de la superficie total ordenada.

Se cederán al Ayuntamiento las parcelas ZV1.1, ZV2.1, ZV2.2, ZV3.1 y ZV3.2, indicadas como zonas verdes, serán públicas y se ubican en las zonas señaladas en planos.

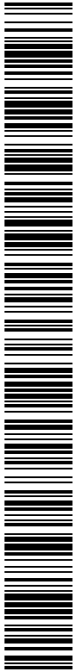
Parcela ZV1.1 Pública superficie: 5.861,18m<sup>2</sup>  
Parcela ZV2.1 Pública superficie: 6.576,80m<sup>2</sup>  
Parcela ZV2.2 Pública superficie: 2.157,36m<sup>2</sup>  
Parcela ZV3.1 Pública superficie: 7.347,68m<sup>2</sup>  
Parcela ZV3.2 Pública superficie: 1.788,14m<sup>2</sup>

Estas parcelas vienen indicadas en los planos, y entre ambas tienen un total de **23.731,16m<sup>2</sup>**, lo cual se corresponde con una superficie superior al 10% exigido por el TRLOTAU en concepto de dotaciones públicas para zonas verdes.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

38



F006760742181b030fe076509e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

- Equipamiento.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 31 del TRLOTAU, en sectores de uso terciario, se cederán como reserva de suelo dotacional destinado a equipamientos, como mínimo el 5% de la superficie total ordenada.

Se cederá al Ayuntamiento las siguientes parcelas de Equipamiento, de titularidad pública,

- Parcela EqD. 1 (Públic) superficie: 2.929,51m<sup>2</sup>,
- Parcela EqD. 2 (Públic) superficie: 4.355,57m<sup>2</sup>,
- Parcela EqD. 3 (Públic) superficie: 4.304,52m<sup>2</sup>.

Las 3 parcelas de dotación para equipamiento suponen una superficie total de **11.589,60m<sup>2</sup>**, lo cual se corresponde con una superficie superior al 5% exigido por el TRLOTAU en concepto de dotaciones públicas para equipamiento, por lo que se cumplen con los estándares de calidad urbana exigidos.

- Infraestructuras.

Se cederán a la compañía eléctrica suministradora las parcelas de equipamiento de infraestructuras globales, destinadas a alojar un centro de transformación o un centro de seccionamiento. Estas parcelas se reflejan en los planos de ordenación correspondientes. Son un total de 20 parcelas y tienen entre todas ellas una superficie de 370,89m<sup>2</sup>. Estas parcelas representan el 0,16% de la superficie total ordenada.

- Red viaria.

Se cederán los viales, tras la urbanización del sector, los cuales cuentan con una superficie total de 42.647,45 m<sup>2</sup>.

- Terrenos correspondientes al 10 % del aprovechamiento urbanístico medio del Plan Parcial.

El porcentaje de cesión correspondiente a la Administración Municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será el diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico obtenido con la presente Actuación Urbanizadora.

Mediante la ordenación realizada, en el sector Tajo se obtienen un total de 92.440,58 m<sup>2</sup> construidos para uso terciario, los cuales se dividen entre las 3 Unidades de Actuación de la siguiente manera:

- Unidad de Actuación 1: 23.650,05 m<sup>2</sup> const. de uso terciario
- Unidad de Actuación 2: 34.093,08 m<sup>2</sup> const. de uso terciario
- Unidad de Actuación 3: 34.697,45 m<sup>2</sup> const. de uso terciario

Se cederán a favor del Ayuntamiento de Talavera de la Reina los terrenos correspondientes a las parcelas CS.A.U 1, CS.A.U 2 y CS.A.U 3, las cuales, en conjunto, cuentan con una superficie de 13.235,51 m<sup>2</sup>, en la que puede materializarse un máximo de 9.264,85 m<sup>2</sup> construidos, superficie superior al 10% del aprovechamiento terciario obtenido con la presente actuación (9.264,85 m<sup>2</sup> const > 9.245,16 m<sup>2</sup> const).

Cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico				
	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Superficie edificable
En UA 1	CS.A.U 1	3.387,55 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.371,28 m <sup>2</sup>
En UA 2	CS.A.U 2	4.882,37 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.417,66 m <sup>2</sup>
En UA 3	CS.A.U 3	4.965,59 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.475,91 m <sup>2</sup>
Total		13.235,51 m <sup>2</sup>		9.264,85 m <sup>2</sup>

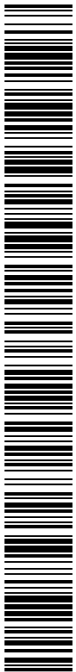
En la Unidad de Actuación 1, con una superficie de 58.585,55 m<sup>2</sup> de superficie, se obtiene un aprovechamiento lucrativo de 23.650,05 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario. La cesión de la parcela CS.A.U 1, con una superficie de suelo de 3.387,55 m<sup>2</sup> y edificabilidad asignada de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, permite la materialización en la misma de 2.371,28 m<sup>2</sup> construidos, lo cual es superior al 10% del aprovechamiento total que se obtiene en la Unidad de Actuación 1.

10% de 23.650,05 m<sup>2</sup> const = 2.365,00 m<sup>2</sup> const < 2.371,28 m<sup>2</sup> const en parcela CS.A.U 1.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

39



F0067607421810030f607650900a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

En la Unidad de Actuación 2, con una superficie de 87.088,87 m<sup>2</sup> de superficie, se obtiene un aprovechamiento lucrativo de 34.093,08 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario. La cesión de la parcela CS.A.U 2, con una superficie de suelo de 4.882,37 m<sup>2</sup> y edificabilidad asignada de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, permite la materialización en la misma de 3.417,66 m<sup>2</sup> construidos, lo cual es superior al 10% del aprovechamiento total que se obtiene en la Unidad de Actuación 1.  
10% de 34.093,08 m<sup>2</sup> const = 3.409,30 m<sup>2</sup> const < 3.417,66 m<sup>2</sup> const en parcela CS.A.U 2.

En la Unidad de Actuación 3, con una superficie de 86.077,10 m<sup>2</sup> de superficie, se obtiene un aprovechamiento lucrativo de 34.697,45 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario. La cesión de la parcela CS.A.U 3, con una superficie de suelo de 4.965,59 m<sup>2</sup> y edificabilidad asignada de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, permite la materialización en la misma de 3.475,91 m<sup>2</sup> construidos, lo cual es superior al 10% del aprovechamiento total que se obtiene en la Unidad de Actuación 3.  
10% de 34.697,45 m<sup>2</sup> const = 3.469,74 m<sup>2</sup> const < 3.475,91 m<sup>2</sup> const en parcela CS.A.U 3.

De esta forma, las parcelas CS.A.U 1, CS.A.U 2 y CS.A.U 3, destinadas a ser cedidas en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, suponen un aprovechamiento lucrativo superior al 10%.

Se cumplen por lo tanto las exigencias indicadas en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento.

## 4.2. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

La Ley 1/2.004 de Castilla-La Mancha establece en el artículo 31, que deberá determinarse reglamentariamente la proporción de plazas de aparcamiento por metro cuadrado construido, estableciendo que en zonas de uso global no residencial, esta proporción nunca deberá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 200m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.

Además, en el punto 5 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento referente a *Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable*, se especifica lo siguiente:

5. La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

- 1º. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:
  - b) en sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.
- 2º. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

En este sector, de acuerdo con lo indicado en la ley, las plazas mínimas de aparcamiento deben ser:

Unidad de Actuación 1		23.650,05	m <sup>2</sup> const de uso terciario
Parcela EqD 1	2.929,51 x 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	1.757,71	m <sup>2</sup> const equipamiento
Unidad de Actuación 2		34.093,08	m <sup>2</sup> const de uso terciario
Parcela EqD 2	4.355,57 x 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	2.613,34	m <sup>2</sup> const equipamiento
Unidad de Actuación 3		34.697,45	m <sup>2</sup> const de uso terciario
Parcela EqD 3	4.304,52 x 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	2.582,71	m <sup>2</sup> const equipamiento

Superficie de techo potencialmente edificable: 99.394,34 m<sup>2</sup> const

Plazas de aparcamiento: 99.394,34 m<sup>2</sup> const / 200 = 497 plazas.

En las vías que discurren a través del sector Tajo, se ubican 600 plazas de aparcamiento de uso público delimitadas con pintura. Esta cantidad es superior al 50% de las plazas previstas con carácter privado, por lo que se cumple con lo indicado en el Reglamento de Planeamiento.

El número de plazas dispuestas en los viales, cumple por lo tanto con la cantidad exigida en el DL 1/2010 de la LOTAU de Castilla-La Mancha. De estas 600 plazas de aparcamiento, 16 son plazas de aparcamiento accesibles, y se encuentran ubicadas en las vías públicas que discurren a través del sector Tajo.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

40



F006760742181b030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

El Plan Parcial proyecta la exigencia de disponer de una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela por cada 200m<sup>2</sup> de edificación.

**4.2.1. Plazas de aparcamiento accesibles.**

Conforme al artículo 15.3 del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha (Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, D.O.C.M. de 24 de junio de 1994 y el Código de Accesibilidad que desarrolla la Ley), se establecen con precisión las plazas de aparcamiento reservadas a minusválidos.

El número de plazas a reservar será como mínimo de una plaza por cada 50 o fracción.

Por lo tanto:

Total plazas de aparcamiento  $600 / 50 \approx 12$  plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos.

Se disponen 16 plazas de aparcamiento accesibles ubicadas en las vías públicas que discurren a través del sector Tajo, concretamente en la vía denominada "Calle B" se ubican 10 plazas, y en la vía denominada "Calle C" se ubican 6 más, por lo que se cumple con lo establecido en la ley.

Los estacionamientos se considerarán accesibles cuando reúnan las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del Anexo 1, de la citada Ley 1/1994, en la cual se indica lo siguiente:

*Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:*

- *Tienen unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m x 5 m en batería y 2,20 x 5 m en línea.*
- *En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.*
- *Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50m de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.*
- *Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".*

Las plazas de aparcamiento accesibles dispuestas en los viales son para aparcamiento en batería y para aparcamiento en línea con el lado del conductor hacia la acera.

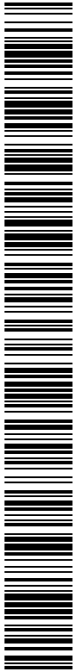
Estas 16 plazas se colocarán lo más cercano posible a los pasos de peatones, por estar destinadas a personas de reducida movilidad, y deben señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles.

Se cumple por lo tanto con las indicaciones exigidas por la ley.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

41



F006760742181b030f6076509e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.**

En base a la parcelación preexistente y a la existencia de edificaciones con uso terciario compatible con las ordenación en la parte central del sector, para facilitar el proceso de desarrollo urbano de los terrenos se divide el sector en 3 Unidades de Actuación. La presencia de actividades económicas en la zona media del sector Tajo que han de continuar su actividad, determina la conformación de una Unidad de Actuación central y otras 2 más, cada una a cada lado de la central.

Se programa la ejecución de la ordenación comenzando por la Unidad de Actuación 1, siguiendo con la Unidad de Actuación 2 y finalizándose con la Unidad de Actuación 3. Simultáneamente a la ejecución de la Unidad de Actuación 1 se urbaniza una parte del Sistema General de Viario SG.A-V-TE-03 (una superficie de 6.834,28 m<sup>2</sup> del total), la cual es necesaria para dotar de comunicaciones al sector e integrarlo en la trama urbana de la localidad.

	Superficie	Porcentaje	Sistema General adscrito de ZV de 113.059,00 m <sup>2</sup> . A cada UA, según su superficie en el sector, le corresponde una parte del SG adscrito de ZV.	Total de suelo afectado en cada Unidad de Actuación
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>	25,2794 %	28.580,64 m <sup>2</sup>	87.166,19 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>	37,5787 %	42.486,10 m <sup>2</sup>	129.575,54 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>	37,1419 %	41.992,26 m <sup>2</sup>	128.069,36 m <sup>2</sup>
Total sector Tajo	231.752,09 m <sup>2</sup>	100,0000 %		

A continuación se expone la relación de las parcelas que conforman cada una de las tres Unidades de Actuación en que se divide el sector Tajo, indicando el porcentaje que tiene cada parcela sobre el total de la Unidad de Actuación.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

42



2021 - 38939

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Unidad de Actuación 1. Superficie UA 1: 58.585,55 m<sup>2</sup>

Denominación por Finca Registral	Finca Registral	Propietario	Parcela y Referencia Catastral	Superficie Medición (m <sup>2</sup> ) en UA1	
1	69.935	TALINVERS, S.A. (100%)	Parte de P 401, Pol 28. 45166A028004010000EP	50.884,84	58,377 %
12	5.777	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%) D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%) Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 41, Pol 28. 45166A028000410001RJ	6.708,57	7,696 %
14		Estado-Confederación Hidrográfica del Tajo (100%)	Acequia	992,14	1,138 %
Subtotal Suelo UA 1				58.585,55	
S.G.1. Zona Verde		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%) D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%) Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%) Propietario de la Par. 42, POL 28	Parte de P 41, Pol 28. 45166A028000410001RJ  Parte de P 42, Pol 28. 45166A028000420000EW	28.580,64	32,789 %
TOTAL SUELO AFECTADO por UA 1				87.166,19	100,000 %

En la Unidad de Actuación 1, con una superficie de 58.585,55m<sup>2</sup>, se cumple con los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del DL 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.

Cesión de Zonas Verdes en UA1 = 5.861,18m<sup>2</sup> > 5.858,55m<sup>2</sup> (10% de 58.585,55m<sup>2</sup>)

Cesión de Equipamiento Dotacional en UA1 = 2.929,51m<sup>2</sup> > 2.929,27m<sup>2</sup> ( 5% de 58.585,55m<sup>2</sup>)

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

43

Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08

F0067607421810030f6076509b0a1008Z



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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Unidad de Actuación 2. Superficie UA 2: 87.089,44 m<sup>2</sup>

Denominación por Finca Registral	Finca Registral	Propietario	Parcela y Referencia Catastral	Superficie Medición (m <sup>2</sup> ) en AU2	
2	5.768	Dña. Margarita Hesse Monge (100%)	Parte de P 24, Pol 28. 45166A02800024000EO (52.631,9664 m <sup>2</sup> )	57.640,69	44,484 %
			Parte de P 46, Pol 28. 45166A02800046000EG (2.090,1314 m <sup>2</sup> )		
			Parte de P 47, Pol 28. 45166A02800047000RW (2.918,5997 m <sup>2</sup> )		
3	31.921	D. Vicente Hesse Monge (40%)	P 57, Pol 28. 45166A02800057000EK	5.217,59	4,027 %
		D. Vicente Hesse Monge y Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (60%)			
4	31.922	Dña. Margarita Hesse Monge (70,781778%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A02800046000EG	5.143,00	3,969 %
		Dña. Josefa Machuca Hesse (7,304555%)	DS 1567. 001800400UK42F0001BP		
		D. Vicente Machuca Hesse (7,304555%)	DS 1568. 001800200UK42F0001WP		
		D. Jesús Machuca Hesse (7,304555%)			
		Dña. Margarita Machuca Hesse (7,304555%)			
5	47.018	Dña. Margarita Hesse Monge (70,781778%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A02800046000EG	7.755,42	5,985 %
		Dña. Josefa Machuca Hesse (7,304555%)			
		D. Vicente Machuca Hesse (7,304555%)			
		D. Jesús Machuca Hesse (7,304555%)			
		Dña. Margarita Machuca Hesse (7,304555%)			
6	31.914	Dña. Margarita Hesse Monge y D. Antonio Machuca Cuchet (100%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A02800046000EG	2.520,14	1,945 %
7	31.915	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,333%)	Parte de P 9005, Pol 28 45166A02809005000EY	1.481,96	1,144 %
		D. José Luis Roldán Hesse (33,333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,333%)			
8	31.916	D. Vicente Hesse Monge y Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (33,333%)		2.360,37	1,822 %
		Dña. Margarita Hesse Monge y D. Antonio Machuca Cuchet (33,333%)			
		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (11,111%)			
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (11,111%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (11,111%)			

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

44

F0067607421810030f6076509b0a1008Z



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

## Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

9	31.917	Dña. Margarita Hesse Monge y D. Antonio Machuca Cuchet (50%)	Parte de P 9002, Pol 28. 45166A028090020000EW	279,56	0,216 %
		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
10	31.918	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 10042, Pol 28. 45166A028000420000EF	2.346,36	1,811 %
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
11	31.919	D. Vicente Hesse Monge y Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (50%)	Parte de P 9006, Pol 28 45166A028090060000EG (427,72 m²)	427,72	0,330 %
		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (16,6666%)			
12	5.777	Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 10042, Pol 28. 45166A028000420000EF	593,12	0,458 %
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
14		Estado-Confederación Hidrográfica del Tajo (100%)	Acequia	1.323,51	1,021 %
			Subtotal Suelo UA 2	87.089,44	
S.G.2. Zona Verde		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 41, Pol 28. 45166A028000410001RJ	42.485,88	32,788 %
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Propietario de la Par. 42, POL 28	Parte de P 42, Pol 28. 45166A028000420000EW		
			TOTAL SUELO AFECTADO UA 2	129.574,75	100,000 %

En la Unidad de Actuación 2, con una superficie de 87.089,44m<sup>2</sup>, se cumple con los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del DL 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.

Cesión de Zonas Verdes en UA2 = 8.734,16m<sup>2</sup> > 8.708,94m<sup>2</sup> (10% de 87.089,44m<sup>2</sup>)

Cesión de Equipamiento Dotacional = 4.355,57m<sup>2</sup> > 4.354,47m<sup>2</sup> ( 5% de 87.089,44m<sup>2</sup>)

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

45



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Unidad de Actuación 3. Superficie UA 3: 86.077,10 m<sup>2</sup>

Denominación por Finca Registral	Finca Registral	Propietario	Parcela y Referencia Catastral	Superficie Medición (m <sup>2</sup> ) en AU3	
2	5.768	Dña. Margarita Hesse Monge (100%)	Parte de P 46, Pol 28. 45166A028000460000EG (349,45 m <sup>2</sup> )	45.992,56	35,912 %
			Parte de P 47, Pol 28. 45166A028000470000RW (45.643,11 m <sup>2</sup> )		
5	47.018	Dña. Margarita Hesse Monge (70,781778%)	Parte de P 46. Pol 28. 45166A028000460000EG	32.244,58	25,177 %
		Dña. Josefa Machuca Hesse (7,304555%)			
		D. Vicente Machuca Hesse (7,304555%)			
		D. Jesús Machuca Hesse (7,304555%)			
		Dña. Margarita Machuca Hesse (7,304555%)			
13	5.773	D. Vicente Hesse Monge (100% usufructo – 16,666% nuda propiedad)	Parte de P 48, Pol 28. 45166A028000480000EP (3.850,91 m <sup>2</sup> )	3.850,91	3,007 %
		Dña. Beatriz Hesse Manterola (33,3333% nuda propiedad)			
		Dña. Marta Hesse Manterola (33,3333% nuda propiedad)			
		Dña. María Mercedes Manterola Moraleda (16,6666% nuda propiedad)			
14		Estado-Confederación Hidrográfica del Tajo (100%)	Acequia	3.989,05	3,115 %
Subtotal Suelo UA 3				86.077,10	
S.G.3. Zona Verde		Dña. María Teresa Pérez Roldán Hesse (33,3333%)	Parte de P 41, Pol 28. 45166A028000410001RJ	41.992,26	32,789 %
		D. José Luis Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Dña. Mónica Pérez Roldán Hesse (33,3333%)			
		Propietario de la Par. 42, POL 28	Parte de P 42, Pol 28. 45166A028000420000EW		
			TOTAL SUELO AFECTADO UA 3	128.069,36	100,000 %

En la Unidad de Actuación 3, con una superficie de 86.077,10m<sup>2</sup>, se cumple con los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del DL 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.

Cesión de Zonas Verdes en UA3 = 9.135,82m<sup>2</sup> > 8.607,71m<sup>2</sup> (10% de 86.077,10m<sup>2</sup>)

Cesión de Equipamiento Dotacional = 4.304,52m<sup>2</sup> > 4.303,85m<sup>2</sup> ( 5% de 86.077,10m<sup>2</sup>)

## 6. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

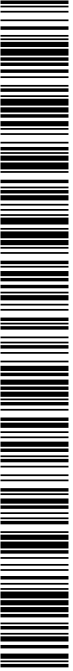
Cada una de las manzanas que conforman la actuación podrá ser individualmente objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle. Las reformas a través de dicho instrumento de ordenación podrán afectar a una o varias manzanas.

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

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

46



## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**7.- TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES.**

El único uso lucrativo de la ordenación es el Terciario-Comercial.

Se establece un coeficiente de homogeneización de 1 para todos los usos.

## Sector UB-R-T-4.14 (Tajo) – PLAN PARCIAL – TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

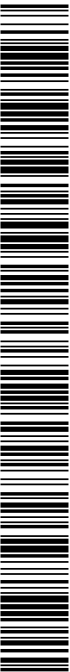
LUCRATIVOS									
Parcela	SUPERFICIE DE SUELO (m <sup>2</sup> )			Uso	Ordenanza	Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento neto (m <sup>2</sup> )	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m <sup>2</sup> )
	Unidad de Actuación 1	Unidad de Actuación 2	Unidad de Actuación 3						
Parc. 1	1.216,56			Terciario	T OD Man 1	0,37	450,12	1	450,12
Parc. 2	1.213,87			Terciario	T OD Man 1	0,37	449,13	1	449,13
Parc. 3	1.912,97			Terciario	T OD Man 1	3,75	7.173,64	1	7.173,64
Parc. 4	2.778,86			Terciario	T OD Man 1	0,90	2.500,97	1	2.500,97
Parc. 5	1.012,50			Terciario	T OD Man 1	0,90	911,25	1	911,25
Parc. 6	1.012,50			Terciario	T OD Man 1	0,90	911,25	1	911,25
Parc. 7	2.772,00			Terciario	T OD Man 1	0,90	2.494,80	1	2.494,80
Parc. 8	2.772,00			Terciario	T OD Man 1	0,90	2.494,80	1	2.494,80
Parc. 9	2.754,95			Terciario	T OD Man 1	0,90	2.479,45	1	2.479,45
Parc. 10	1.019,89			Terciario	T OD Man 1	0,30	305,97	1	305,97
Parc. 11 Parking 1	1.383,92			Terciario	T OD Man 1	-	-	1	-
Parc. 12 Parking 2	13.750,47			Terciario	T OD Man 1	-	-	1	-
P 1.4	1.840,60			Terciario	T Grado 1º	0,60	1.104,36	1	1.104,36
CSAU1	3.387,55			Terciario	T Grado 2º	0,70	2.371,28	1	2.371,28
P 2.1		21.029,45		Terciario	T Grado 1º	0,60	12.617,67	1	12.617,67
P 2.2		11.198,08		Terciario	T Grado 1º	0,60	6.718,85	1	6.718,85
P 2.3		4.851,71		Terciario	T Grado 1º	0,60	2.911,03	1	2.911,03
P 2.4		3.893,91		Terciario	T Grado 1º	0,60	2.336,35	1	2.336,35
P 2.5		4.683,34		Terciario	T Grado 1º	0,60	2.810,00	1	2.810,00
P 2.6		2.968,86		Terciario	T Grado 1º	0,60	1.781,31	1	1.781,31
P 2.7		2.500,35		Terciario	T Grado 1º	0,60	1.500,21	1	1.500,21
CSAU2		4.882,37		Terciario	T Grado 2º	0,70	3.417,66	1	3.417,66
P 3.1			18.496,15	Terciario	T Grado 1º	0,60	11.097,69	1	11.097,69
P 3.2			13.105,19	Terciario	T Grado 1º	0,60	7.863,11	1	7.863,11
P 3.3			15.491,02	Terciario	T Grado 1º	0,60	9.294,61	1	9.294,61
P 3.4			2.611,80	Terciario	T Grado 1º	0,60	1.567,08	1	1.567,08
P 3.5			2.331,75	Terciario	T Grado 1º	0,60	1.399,05	1	1.399,05
CSAU3			4.965,59	Terciario	T Grado 2º	0,70	3.475,91	1	3.475,91
SubTot	38.828,64	56.008,07	57.001,50						
Total		151.838,21							92.437,55

NO LUCRATIVOS									
Equipamiento Dotacional									
EqD 1	2.929,51			Equip	EQ				
EqD 2		4.355,57		Equip	EQ				
EqD 3			4.304,52	Equip	EQ				
SubTot	2.929,51	4.355,57	4.304,52						
Total		11.589,60							
Zonas Verdes									
ZV 1.1	5.861,18			Z Verde	ZV				
ZV 2.1		6.576,80		Z Verde	ZV				
ZV 2.2		2.157,36		Z Verde	ZV				
ZV 3.1			7.347,68	Z Verde	ZV				
ZV 3.2			1.788,14	Z Verde	ZV				
SubTot	5.861,18	8.734,16	9.135,82						
Total		23.731,16							
Espacios Libres									
EL 1.1	7,94								
EL 1.2	48,69								
EL 2.1		134,77							
EL 2.2		17,17							
EL 3.1			1.342,68						
SubTot	56,63	151,94	1.342,68						
Total		1.551,25							

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

47



ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Viarío							
Calle A	101,94			Viarío			
Calle B	2.625,47	4.079,77	9.609,01	Viarío			
Calle C	4.947,25	5.657,77		Viarío			
Calle D	3.119,60	1.222,14		Viarío			
Calle E		4.682,00		Viarío			
Calle F		2.064,01	4.538,49	Viarío			
SubTot	10.794,26	17.705,69	14.147,50				
Total		42.647,45					

Parcela	Unidad de Actuación 1	Unidad de Actuación 2	Unidad de Actuación 3	Uso	Ordenanza			
Equipamiento Infraestructuras								
CT 1	22,95			Equip	EQSI			
CT 2	22,95			Equip	EQSI			
CT 3	22,95			Equip	EQSI			
CT 4	23,53			Equip	EQSI			
CT 5	22,95			Equip	EQSI			
CT 6		18,36		Equip	EQSI			
CT 7		18,36		Equip	EQSI			
CT 8		18,36		Equip	EQSI			
CT 9		15,88		Equip	EQSI			
CT 10		15,44		Equip	EQSI			
CT 11		18,36		Equip	EQSI			
CT 12			18,39	Equip	EQSI			
CT 13			18,36	Equip	EQSI			
CT 14			15,03	Equip	EQSI			
CT 15			12,96	Equip	EQSI			
CT 16			18,36	Equip	EQSI			
CT 17			18,36	Equip	EQSI			
CT 18			14,37	Equip	EQSI			
CS 1			29,25	Equip	EQSI			
CS 2		29,25		Equip	EQSI			
SubTot	115,33	134,01	145,08					
Total		394,42						

Unidad de Actuación 1	Unidad de Actuación 2	Unidad de Actuación 3
58.585,55	87.089,44	86.077,10

TOTAL SECTOR	231.752,09
--------------	------------



F006760742181b030f607650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**8.- ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ENTRE LAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES EXISTENTES Y LA ORDENACIÓN REALIZADA DEL SECTOR TAJO UB-R-T-4.14.**

Se procede a continuación a analizar las edificaciones y actividades existentes con respecto a las condiciones establecidas en el Plan Parcial para las parcelas, edificaciones y usos, con el fin de acreditar que las mismas son compatibles con el desarrollo y urbanización del sector.

Todas las edificaciones existentes se localizan en la Unidad de Actuación 2, concretamente en las parcelas 2.3, 2.4 y 2.5 resultantes de la ordenación. Conforme a las Normas Urbanísticas realizadas para el Plan Parcial del sector Tajo, todas estas parcelas están afectadas por la Ordenanza de uso Terciario de Grado 1º.

La condición que han de cumplir las parcelas en las que es de aplicación la Ordenanza de uso Terciario Grado 1º, es la contar con una superficie mínima de ochocientos (800) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de quince (15) metros y la capacidad de inscribir en su interior una circunferencia de quince (15) metros de diámetro. Las parcelas en las que se hallan edificaciones en uso tienen cada una de ellas la siguiente superficie y dimensiones en sus linderos a vía pública:

	Superficie.	Longitud de linderos a vía pública.
Parcela 2.3	Superficie: 4.851,71 m <sup>2</sup>	127,53 m y 40,13 m.
Parcela 2.4	Superficie: 3.893,91 m <sup>2</sup>	37,76 m.
Parcela 2.5	Superficie: 4.683,34 m <sup>2</sup>	44,74 m.

Todas estas parcelas tienen una superficie superior a 800m<sup>2</sup> y se puede inscribir en ellas una circunferencia de 15m de diámetro, por lo que cumplen con las condiciones de parcela establecidas para en la Ordenanza de uso Terciario de Grado 1º que les es de aplicación.

En cuanto a las condiciones de edificación que han de cumplirse en la Ordenanza de uso Terciario de Grado 1º, se han establecido una edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una ocupación máxima del 50%, y una altura máxima de 12m.

En la siguiente tabla se indica la edificabilidad máxima en cada parcela y la existente, así como la ocupación actual.

Parcelas con edificaciones existentes	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima permitida (m <sup>2</sup> const)	Superficie construida existente (m <sup>2</sup> const)	Ocupación sobre parcela (%)
Parcela 2.3	4.851,71 m <sup>2</sup>	0,6	2.911,03	1.820,70	37,527 %
Parcela 2.4	3.893,91 m <sup>2</sup>	0,6	2.336,35	1.704,41	43,771 %
Parcela 2.5	4.683,34 m <sup>2</sup>	0,6	2.810,00	1.526,82	32,601 %

En las parcelas en donde se ubican las edificaciones existentes, la edificabilidad es inferior a 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación es inferior al 50%, por lo que en las condiciones actuales cumplen con las normas establecidas en el Plan Parcial del sector Tajo.

Parcelas con edificaciones existentes	Altura de la edificación existente	Uso actual
Parcela 2.3	7,60 m < 12,00 m	ITV
Parcela 2.4	6,65 m < 12,00 m	Concesionario y taller de vehículos
Parcela 2.5	11,40 m < 12,00 m	Concesionario y taller de vehículos

La altura máxima de las edificaciones no supera la altura máxima establecida de 12 m, por lo éstas cumplen con las condiciones señaladas en la ordenanza.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

49



F0067607421816030f607650e00a1008Z

2021 - 38939

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

El uso global del sector es el terciario en todas sus categorías, siendo compatibles los usos de equipamiento, el de Garaje-Aparcamiento y el de Servicios Urbanos. También se permite el uso complementario de taller de mantenimiento y reparación de vehículos en las actividades terciarias relacionadas con el sector de la automoción y en las relativas a Servicios Urbanos, siempre que éstos estén vinculados a la actividad principal en que se ubican.

Todos los citados usos permitidos quedan establecidos en el Documento III relativo a las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial, y más concretamente en el punto 2 referente a la Ordenanza Particular de Uso Terciario, T, así como en la correspondiente tabla resumen del régimen de usos.

Las edificaciones existentes en los terrenos que conforman el sector Tajo, y que se localizan en las parcelas 2.3, 2.4 y 2.5 de la Unidad de Actuación 2, resultantes de la ordenación realizada, actualmente albergan las actividades de:

- de ITV, el cual es un uso relativo a Servicios Urbanos, y
- de concesionario de vehículos, el cual es un uso terciario comercial.

La actividad de ITV que se ubica en la parcela 57 del Polígono 28 de Talavera de la Reina, y tras la ordenación del sector Tajo en la parcela 2.3 de la Unidad de Actuación 2, constituye un uso de Servicios Urbanos, pues presta un servicio de inspección obligatoria a los vehículos que lo precisen.

En el caso de los concesionarios de vehículos ubicados en las parcelas 2.4 y 2.5 respectivamente de la Unidad de Actuación 2, dichas actividades se destinan al uso comercial y cuentan con talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, los cuales suponen un uso complementario al de la actividad principal, que está estrechamente vinculado y relacionado con ella. Como se ha indicado anteriormente, el uso complementario de taller de mantenimiento y reparación de vehículos en las actividades terciarias relacionadas con el sector de la automoción está permitido por las Normas Urbanísticas del sector Tajo, permitiéndose como máximo que un 60% de la superficie de la actividad quede destinada a dicho taller.

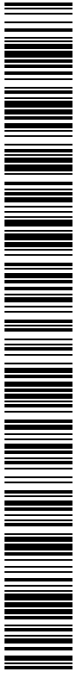
Por lo tanto, dichas actividades son compatibles con la ordenación y normas urbanísticas establecidas para los terrenos que se desarrollan.

Todas las parcelas en las que se hallan edificaciones en uso cumplen con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas establecidas en el Plan Parcial que desarrolla el sector Tajo, por lo que la permanencia de las edificaciones existentes sería compatible con la ordenación realizada.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

50



F006760742181b030f607650e00a1008Z

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



## **9.- ANÁLISIS DE IMPACTO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO, POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO; INFANCIA ADOLESCENCIA Y FAMILIA.**

### 9.1.- INTRODUCCIÓN.

Siguiendo la doctrina desarrollada por el TS, certeramente comentada por Miquel Pons Portella (El impacto de género en la planificación de los usos del suelo. Revista Práctica urbanística, nº 149, 2017), a propósito de la relevancia del informe sobre igualdad de género, es recurrente el concepto «derecho a la ciudad» que el filósofo francés Henri Lefebvre formuló a finales de la década de 1960: «un derecho que, desde el contexto social en que se elaboró, y aun interpretado como el antecedente inmediato del derecho a la vida urbana y desde la perspectiva de género que en este asunto nos concierne por el mandato de igualdad que contiene la Constitución Española, se limitaba a mostrar a las mujeres habitantes de los suburbios como meras figuras que esperaban allí a los hombres que marchaban a trabajar a zonas alejadas».

El Alto Tribunal repara en los «diversos estudios doctrinales publicados en Reino Unido» a lo largo de las décadas siguientes que criticaron «la situación de desventaja en que las mujeres se encontraban en una ciudad concebida por y para hombres, llegando en la década de los noventa a publicarse numerosos estudios sobre diseño urbano y minusvalías, entorno, vivienda, comercio, ocio, tecnología y transportes, que reflejaban la necesidad de considerar la perspectiva de género dentro de programas estructurales, previendo para las mujeres, en particular, espacios concretos de participación y una mejora en la gestión de la organización espacio-temporal que sirviera a optimizar las actividades de la vida cotidiana y las tendentes a procurar otras formas de integración social y laboral».

En tercer lugar, siguiendo este razonamiento cronológico, el Tribunal alude a las «diversas Conferencias internacionales celebradas en Örnköldsvik (Suecia), Driebergen (Holanda) y París (Francia) de las que resultan estudios y declaraciones que constituyen pasos importantes en la senda de la igualdad marcada ya en cuanto a la planificación urbana y urbanística». En base a todo ello, durante la década de 1990, se materializan reclamaciones particulares como «el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social (desplazadas por conflictos armados, inmigrantes, víctimas de cualquier tipo de violencia) y la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado ha sido y sigue siendo mayoritariamente responsabilidad de las mujeres. Todo ello acompañado de la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a hombres como mujeres, persiguiendo objetivos no sólo de tipo represivo sino, más aún, preventivo de la violencia característicamente ejercida sobre la población femenina».

Por último, la misma Sala de lo Contencioso-administrativo ha invocado la Carta Europea de la Mujer en la Ciudad. Ésta es definida como un «proyecto de investigación» realizado en el seno de las instituciones de la Unión Europea que, partiendo «de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial», «centra sus esfuerzos indagatorios en el estado de la cuestión al tiempo que propone un catálogo de mejoras prácticas en cinco aspectos esenciales (planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, y, finalmente, estrategias)».

Por tanto, puede concluirse que el estudio del impacto de género en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística, ni es moderno ni es exorbitante respecto de la ciencia urbanística, y ello debido a los esfuerzos de distintos grupos sociales y estudios doctrinales, que han provocado que tanto el legislador como los órganos autores de la normativa sectorial de rango inferior a la ley, hayan ido avanzando en este terreno, aunque dicho avance, hay que reconocerlo, se haya ido produciendo de modo más lento que en la doctrina científica.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

51



F006760742181b030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

En lo que concierne a la normativa vigente, a nivel estatal, son de aplicación los arts. 15, 19, 21 y 31.1 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que se refiere a la «transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres».

Además, resulta referente la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en su redacción dada por la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, donde en la nueva redacción del artículo 24.1.b) se indica que, en todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo.»

Finalmente, cabe destacar que la exigibilidad del informe de impacto de género, aun cuando el plan presumiblemente no vaya a tener incidencia de género, ha sido anteriormente sancionada por la justicia, indicándose que el caso en que la disposición no produzca efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, se reflejará esta circunstancia en el informe de impacto de género, siendo en todo caso necesario revisar el lenguaje del proyecto para evitar sesgos sexistas.

#### 9.1.1.- Impacto de género.

La normativa de aplicación la constituyen:

- La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, la cual tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural para, en el desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.
- La Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad de Mujeres y Hombres en Castilla-La Mancha, cuyo objeto es promover el derecho a la igualdad entre mujeres y hombres y entre sus fines se encuentran la erradicación de cualquier forma de discriminación por razón de sexo.
- La Ley 5/2014, de 9 de octubre, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la adolescencia de Castilla-La Mancha, en la que se refiere el interés superior del menor como principio inspirador, de las actuaciones de las Administraciones públicas, y aboga por la no discriminación por razón de nacimiento, sexo, (...).

#### 9.1.2.- Impacto por razón de Orientación Sexual, Identidad o Expresión de Género.

- Protocolo de actuación dirigido a menores sobre identidad y expresión de género de la Comunidad de Castilla-La Mancha (presentado con fecha 25 de enero de 2017)

#### 9.1.3.- Impacto en materia de Infancia y adolescencia y familia.

La normativa de aplicación la constituyen:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, artículo 22.
- La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, Disposición adicional décima (10ª), relativa al Impacto de las normas en la familia, donde se indica que las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.
- Ley 5/2014, de 9 de octubre, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la Adolescencia de Castilla-La Mancha.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

52



F006760742181b030f607650e00a1008Z

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

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## 9.2.- IMPACTO DE GÉNERO.

## LÍNEAS GENERALES.

En rigor, el informe sobre impacto de género en materia de planificación urbanística debería abordarse desde una base demográfica a fin de valorar el impacto de género que el Plan Parcial puede causar al regular cuestiones tales como, por ejemplo y entre otras, la ubicación y características de los viales y conexión de redes generales y locales, los equipamientos necesarios, transportes y movilidad, una u otra tipología edificatoria (en directa relación con la seguridad pública y para la prevención de agresiones característicamente dirigidas contra la mujer) o la ubicación, proximidad y accesibilidad de zonas verdes y parques públicos. Todo ello considerando una realidad social, en deseable pero lento cambio y evolución, que en no pocas ocasiones aún muestra que, en determinadas zonas urbanas, es la población femenina la que sigue mayoritariamente asumiendo el cuidado y atención de menores, ancianos y personas discapacitadas, la que accede mayoritariamente a los centros comerciales y/o grandes superficies para garantizar el suministro y atención de las necesidades básicas de la familia, o, incluso, la que acude prácticamente a diario con menores (propios o entregados a su cuidado, como una de las tareas que, contractualmente, desempeña al servicio del hogar familiar) a parques infantiles cuya proximidad y accesibilidad se revela necesaria para poder conciliar el resto de los quehaceres domésticos, que, también mayoritariamente, sigue todavía teniendo la mujer que atender en solitario.

Pero resulta que el sector Tajo de suelo urbanizable del POM de Talavera de la Reina, por su situación en el perímetro exterior del Casco Urbano de la localidad y su destino principal a uso terciario, presenta unas características que posibilitan las intervenciones para favorecer una igualdad efectiva. La creación de nuevas vías amplias y correctamente iluminadas, así como implementaciones en el transporte público, facilitan la movilidad de la mujer, mejoran su seguridad y facilitan la adquisición de una igualdad real.

Al tratarse de una actuación urbanizadora que desarrolla suelo urbanizable para convertirlo en urbano, con una superficie de 231.752,09 m<sup>2</sup>, la intervención en el medio además de la ejecución de los viales públicos y redes de infraestructuras atañe a las cesiones de suelo y a la planificación de las futuras edificaciones. Al prever dentro del ámbito de la actuación la ejecución de obras de urbanización, se precisa la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización, por lo que en el mismo se prevén medidas de implementación que coadyuven a corregir asimetrías de género.

Con el presente informe de impacto de género se trata de concebir un plan trascendente para contribuir a alcanzar los fines jurídicos pretendidos por la normativa reguladora de la igualdad de género.

## CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

Nos hallamos en un sector destinado a uso terciario ubicado en el límite perimetral del casco urbano, por lo que se producen cambios considerables respecto de la situación anterior, pues los terrenos calificados en el POM de Talavera de la Reina como suelo urbanizable, una vez desarrollados, formarán parte del suelo urbano de la localidad.

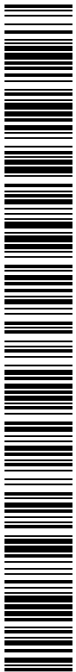
Se ejecuta la urbanización de los terrenos que conforman el sector Tajo, si bien está se programa en 3 fases consecutivas en el tiempo, comenzando por el área más cercana al Casco Urbano de la ciudad, esto es, los terrenos inmediatos al existente Centro Comercial "Los Alfares".

Centrando la atención en la relación con el entorno más inmediato, cabe destacar la cercanía a la vía urbana prolongación de la Avenida de Madrid, antigua N-V, la cual discurre al Norte del sector Tajo, y atraviesa de Este a Oeste la ciudad de Talavera de la Reina constituyendo una de las principales arterias de circulación de la misma, así como de entrada y salida de la ciudad, pues conecta con Autovía A-5. Desde dicha vía se accede tanto al sector en desarrollo como a cualquiera de los sectores contiguos.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

53



F006760742181b030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Inmediata al Norte de los terrenos que conforman el sector Tajo, discurre la vía pecuaria "Cordel de las Merinas", la cual, a su principal uso como vía para el transporte del ganado le ha añadido recientemente el recreativo, constituyendo a día de hoy una importante travesía peatonal que los ciudadanos emplean para realizar actividades deportivas y de esparcimiento, pues su cercanía a la ciudad, su trazado y su extensión favorecen dichas prácticas al mismo tiempo que posibilitan el contacto con el entorno natural.

En la actualidad se encuentran urbanizadas dos áreas lindantes al sector, en las que se ubican respectivamente el Centro Comercial "Los Alfares" y el Parque Comercial "el Golf". Ambas áreas de hallan destinadas al uso terciario, predominantemente comercial.

La dotación de transporte público es suficiente, pues aunque el servicio no llega a los terrenos que se desarrollan, asiste a las cercanas áreas del Centro Comercial "Los Alfares" y del Parque Comercial "el Golf", contando con 2 paradas en la Avenida de Madrid, una en cada lado de la calzada. Se prevé la ampliación dicho servicio con el desarrollo urbanístico del sector.

## ALCANCE DE LA REGULACIÓN CONTENIDA EN EL PLAN PARCIAL.

El alcance de la ordenación contenida en el instrumento de planeamiento es amplio, pues determina la completa organización del ámbito. En base a ello se pueden señalar dos campos de efectos que pueden derivarse del desarrollo del Plan Parcial: el primero, con proyección exterior; el segundo, interno y con carácter zonal.

En cuanto a la proyección exterior, siguiendo el patrón de los parámetros considerados en estudios elaborados para planeamiento de áreas que se incorporan al proceso urbanizador, normalmente periféricas, hemos de reparar, primeramente, en las relaciones de comunicación del ámbito desarrollado con el resto de la trama urbana y la red viaria existente y en cómo afectan las mismas a la sensación de seguridad, la movilidad y a las nuevas dotaciones que se crean y a sus efectos sobre la totalidad de la ciudad.

Desde una perspectiva interior, esto es, sin desbordar el ámbito del sector, se analizan también aspectos como la seguridad y movilidad, poniendo atención a la distribución de espacios públicos y privados, así como al futuro diseño de los inmuebles a nivel de proyecto de edificación de acuerdo al planeamiento urbanístico. Por mor del planeamiento de desarrollo objeto de este informe, no se introducen elementos que obstaculizan la visibilidad en los espacios públicos, ni se limita la accesibilidad, por lo que no afloran impactos negativos.

## EVALUACIÓN DE IMPACTOS DE GÉNERO.

Se tratan de estudiar situaciones que puedan suponer limitaciones para examinar la manera en que el desarrollo urbanístico de los terrenos puede contribuir o no en la capacitación de la mujer.

Seguridad

La seguridad es un tema que afecta transversalmente a mujeres, niños, gente mayor, gente joven, etc. Las mujeres experimentan una mayor inseguridad en el espacio público por el miedo a sufrir una agresión física, tendiendo a limitar sus recorridos nocturnos por miedo. Esto hace que haya menos mujeres de noche en la calle y los datos sobre agresiones en la vía pública en horario nocturno pueden hacer pensar que los hombres sufren más agresiones, obviando la no presencia de muchas personas en la calle a estas horas (mujeres, niñas/os, personas mayores).

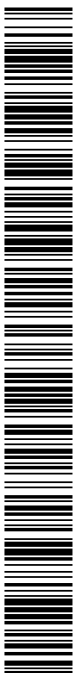
En la actualidad, y aun contando con la existencia de actividades en uso en el interior del ámbito, ITV y concesionarios de vehículos, y con la cercanía del Centro Comercial "Los Alfares" y del Parque Comercial "el Golf", en los terrenos estudiados, dado su carácter eminentemente periférico y agrícola, se aprecia gran vacuidad de transeúntes. Ello entraña que ante la sensación de soledad, prevalezca la conducta de evitar dicha área o tomar medidas de seguridad para afrontar dicho aislamiento.

La consolidación edificatoria traerá consigo una mayor sensación de seguridad. En consecuencia, el impacto puede tenerse, en este sentido, como positivo.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

54



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

En estrecha relación con lo anterior, el desarrollo del sector Tajo contribuirá a una mayor proximidad entre la ciudad urbanizada y la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" que discurre al Norte del sector, lo cual contribuirá a dar mayor seguridad a esta vía tan utilizada por los ciudadanos.

Por ello, un entorno urbano en el que se colmata el espacio vacante, dotado de vías de primer orden, con Acerados muy abiertos y perfectamente iluminadas, desde la perspectiva de género, tiene un impacto notablemente positivo en los recorridos de viandantes y, en lo que ahora importa, en la sensación de inseguridad y en la limitación de la movilidad de las mujeres por la ciudad en horarios nocturnos.

Con la correcta iluminación de las vías públicas se hacen las vías más seguras, lo cual contribuye a que la mujer se mueva con la misma libertad que el varón y a prevenir la violencia de género, pero no solo eso: también a la corresponsabilidad de la distribución de tiempos y al fomento del empleo, puesto que los trayectos a ciertos lugares de trabajo son más accesibles.

Al mismo tiempo, el diseño de los espacios urbanos públicos, principalmente las zonas verdes, se realiza de manera que resulten espacios abiertos, sin que se generen ni existan espacios escondidos o apartados, susceptibles de constituir una amenaza en cuanto a la seguridad tanto de mujeres como de demás ciudadanos. En este sentido, todas las zonas verdes ofrecen fachada a dos vías públicas (el vial programado junto al límite Sureste del sector se urbanizará en un futuro ya que no pertenece al ámbito del sector Tajo).

Además, la mejora de la red viaria ciclista con la ejecución de un nuevo tramo de carril bici y la prolongación del servicio de transporte público de autobuses, puntos que se desarrollan más adelante en el presente informe, suponen también otro impacto positivo para la mujer, pues aumenta sus alternativas de movilidad de manera independiente y segura, y supone una nueva forma de acceso a los puestos de trabajo que se generen en el ámbito.

Dotaciones

El propio diseño que contiene el Plan Parcial respecto a la trama viaria del ámbito y la posición de la edificación y distribución de alturas, contribuirá a la progresiva definición urbana del límite Este de la localidad y a la integración de los terrenos tanto con las cercanas áreas comerciales como con los ámbitos naturales que conforman la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" y el río Tajo.

Las redes de infraestructuras, viario y espacios públicos, dotaciones de zonas verdes y equipamiento, responde a los estándares mínimos de calidad urbana determinados en el TRLOTAU de Castilla-La Mancha.

En las dotaciones, bajo asistencia municipal mediante la cesión de espacios, podrán encontrar zonas donde poder realizar todo tipo de actividades para ganar igualdad y libertad, y donde construir espacios de encuentro, diálogo y participación ciudadana. El impacto de género en este sentido se considera positivo.

Transporte público – Líneas de autobús.

Por estadística, las mujeres utilizan más el transporte público que los hombres, pues estos últimos usan más el vehículo privado. Por ello, las actuaciones relativas a la promoción de las actividades de accesibilidad universal, seguridad y desarrollo del transporte público fomentan en todo caso la movilidad de las mujeres.

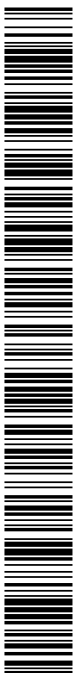
La actividad terciaria-comercial, principal en el ámbito a desarrollar, conlleva que un gran número de personas acudan a realizar compras. En la mayoría de los casos el peso o volumen de las mercancías harán necesario usar algún medio de transporte, siendo principalmente mediante vehículos privados, y en menor medida, mediante transporte público. No obstante se potencia el uso del transporte público destinando espacios para ubicar nuevas paradas de autobús dentro del sector a urbanizar.

En este sentido, con la reserva de sendos espacios para ubicar marquesinas destinadas al transporte público se genera un impacto positivo. Con ello se contribuye y fomenta una mayor movilidad de la mujer y se facilita su accesibilidad al nuevo ámbito.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

55



F006760742181b030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Cabe destacar que en la actualidad existen dos paradas próximas al ámbito, ubicadas en la Avenida de Madrid, frente al Centro Comercial "Los Alfares" y el Parque Comercial "el Golf", las cuales cuentan con servicio de todas las líneas municipales de autobuses. Por ello se estima que la prolongación del servicio de transporte público de autobuses hasta el sector Tajo irá acompañada de similares prestaciones. Se puede concluir que al discurrir todas las líneas existentes en la ciudad por esta zona, la frecuencia de paso será mínima, constituyendo este aspecto un impacto positivo en la seguridad de las mujeres.

Con mejoras de este tipo, acortando los tiempos de espera en el transporte público, se mejora la movilidad, lo cual repercute en toda la ciudadanía y en la eficacia de la gestión de tiempos de actividades que todavía las mujeres siguen asumiendo más que los hombres.

La creación de nuevas vías amplias y correctamente iluminadas, así como implementaciones en el transporte público, favorecen la movilidad de la mujer, mejoran su seguridad y facilitan la adquisición de una igualdad real.

Espacios libres públicos.

Se ha hecho referencia al diseño de los espacios públicos en el anterior apartado en que se trataba la seguridad, indicando que su diseño se realiza fomentando los espacios abiertos sin dar lugar a zonas ocultas o ciegas, que puedan aprovecharse como escondites y generar situaciones que amenacen la seguridad tanto de mujeres como de otros viandantes. Se incide en este aspecto puesto que en la configuración de calles y zonas verdes prevalece el hecho de que dichos espacios sean seguros. A la vez, cuentan con una iluminación pública adecuada a posibilitar unas óptimas condiciones de seguridad.

La disposición en el sector de zonas libres públicas dará lugar a nuevos espacios aptos para el esparcimiento tanto para la mujer como para el resto de los ciudadanos, sin que se generen discriminaciones en su uso, y en todo caso en circunstancias igualitarias, lo cual supone un nuevo impacto positivo.

Espacios libres privados.

Un último aspecto que merece tener en consideración lo constituyen las condiciones de accesibilidad, iluminación y seguridad que han de presentar los espacios libres de las parcelas. Aunque dichas condiciones están más relacionadas con el diseño en la fase de edificación una vez urbanizado el sector, está influido por el planeamiento urbanístico. En la normativa del Plan Parcial, la Ordenanza para uso Terciario "T", fija una ocupación del 50% para el Grado 1º y de un 60% para el Grado 2º, destinándose el resto de la superficie de las parcelas a aparcamientos en superficie, accesos o zonas ajardinadas. Con ellos se persigue la configuración de espacios lo más extensos y abiertos posibles en el interior de las parcelas, de manera que las transiciones entre espacio público y privado serán visualmente accesibles por todos, equilibradas y seguras, y el impacto del planeamiento derivado positivo.

A su vez, diseñar cerramientos en las parcelas lo más diáfanos posibles, evitando los espacios ocultos, de forma que se garantice el ser visto, aumenta tanto la sensación como las condiciones de seguridad.

Por lo anteriormente expuesto se considera que el Plan Parcial, en cuanto al tratamiento de los espacios libres privados, trata de limitar los impactos negativos y fomentar los impactos positivos.

**9.3.- IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO.**

El tránsito de suelo urbanizable a suelo urbano va acompañado de actuaciones materiales contempladas en el Plan Parcial, por lo que se considera que su alcance es positivo, al ser generador de equipamientos y dotaciones públicas.

No se contempla que el plan parcial genere impacto negativo de clase alguna por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (OSIEG), ya sea desde el punto de vista formal como del material. No pueden producirse vía Plan Parcial situaciones de discriminación.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

56



F006760742181b030f607650e00a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## 9.4.- IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Espacios libres públicos.

La incidencia más destacable, con un marcado carácter positivo, viene dada por la creación de espacios libres públicos, con aptitud de servir al recreo y a la práctica de actividades de ocio no basadas en el consumo, en condiciones de seguridad y facilidad de uso.

Un adecuado ajardinamiento y dotación de mobiliario de juegos permitirá un aprovechamiento por parte de los menores de estos espacios, objeto compatible e indisoluble al de facilitar su atención por parte de sus cuidadores.

Respecto al adolescente, éste tiene una proyección vital más externalizada; precisa de una mayor convivencia en espacios públicos y centros comerciales y de ocio para su desarrollo. En base a ello, el Plan Parcial aporta en sentido positivo el hecho de disponer de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento y el acrecentar la dotación de transporte público.

Otra cuestión importante para la adolescencia y la familia, es la de disponer de la posibilidad de poder practicar de forma segura actividades de ocio y deportivas. Esta necesidad se ve favorecida por la implantación de las zonas verdes que se ubican en el sector. Además, al urbanizar el sector, y por consiguiente los espacios cercanos a la vía pecuaria, se contribuirá a dotar de mayor iluminación y seguridad a dicha vía, la cual es muy empleada por la ciudadanía para realizar actividades deportivas y lúdicas. Por tanto, el desarrollo del sector, en cuanto a que los adolescentes puedan realizar de forma segura actividades de ocio y deportivas, supone un impacto positivo.

En relación a las dotaciones de equipamiento, gracias a ellas también se fomentará en los adolescentes el desarrollo de forma segura de actividades lúdicas en la zona, lo cual supone otro impacto positivo.

En cuanto a la familia, dado que la vida entre menores y progenitores es simbiótica y comparten, en gran medida y de forma inversamente proporcional a la edad del menor, tiempo y espacio, es trasladable al ámbito de la familia cuanto ha sido expuesto a propósito del impacto de igualdad de género en relación al viario, dotaciones comerciales y terciarias de proximidad.

La dotación de zonas verdes en las que se ubicarán parques infantiles, así como áreas de recreo y esparcimiento, se considera que generará un impacto positivo para la infancia y para la familia. Con el objetivo de garantizar para la infancia el derecho al juego y evitar, en la medida de lo posible, los accidentes y otros imprevistos que puedan poner en peligro la integridad de los niños, se atenderá en el diseño de las áreas de juego infantil a las normas UNE-EN 1176 sobre las condiciones de seguridad de los diferentes equipamientos de juego y UNE-EN 1177 sobre las condiciones de seguridad de los pavimentos amortiguadores que los soportan.

Trayectos peatonales – Viandantes.

El Plan Parcial contribuye al deseo, cada vez más arraigado en la sociedad, de otorgar prioridad a los viandantes. En dicho sentido, por las razones que a continuación se detallan, se considera que el impacto será positivo, si bien la circulación rodada continuará siendo la más significativa en el ámbito y sus inmediaciones.

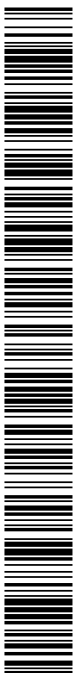
Es verdad que en las ciudades y en su diseño prevalece el hecho de conseguir una ágil movilidad y una buena comunicación, y la primacía de los vehículos ha relegado a un segundo plano al viandante. Sin embargo es imprescindible pensar en los peatones en los entornos urbanos y procurar que el viandante vaya ocupando poco a poco espacios que han pertenecido a los vehículos.

En el caso que nos ocupa, dado el carácter terciario de la actuación y su situación en relación con el resto del Casco Urbano de la localidad de Talavera de la Reina, no puede obviarse que la principal afluencia al ámbito se realizará empleando vehículos.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

57



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

La Avenida de Madrid que conecta directamente con el sector, así como con el inmediato Centro Comercial "Los Alfares" y con la localidad de Talavera de la Reina, es una arteria principal de la ciudad que acoge un intenso tráfico rodado, con velocidad máxima permitida de 40 km/h. Se trata de un tramo de tránsito que constituye además una importante entrada y salida de la ciudad. Asimismo, esta vía conforma un destacable itinerario peatonal dentro de la ciudad, pues tiene continuidad con la vía pecuaria el "Cordel de las Merinas", la cual discurre en paralelo a la antigua N-V en dirección Este, lindando con el límite Norte del sector.

La vía pecuaria en cuestión se ha constituido en la actualidad como una destacada y valiosa travesía lúdico-deportiva para la ciudad, y ha sido recientemente acondicionada, dotándola de una mayor anchura útil para acoger un carril-bici de manera que ciclistas y paseantes no compartan la misma calzada, instalando iluminación lineal que permite a los usuarios su uso nocturno con fines lúdicos y deportivos e instalando mobiliario urbano para dar lugar a áreas de descanso. Ha pasado de ser una vía para el transporte del ganado a constituirse en un área de esparcimiento para los ciudadanos ofreciendo múltiples servicios culturales, recreativos y medioambientales, pues su trazado favorece tanto el esparcimiento como el contacto con el entorno natural.

El desarrollo urbanístico del sector Tajo, al ubicarse en paralelo al trazado de la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" a lo largo de más de 1 km, constituye un impacto positivo, pues la calle proyectada al norte del sector se sumará a la anchura libre de la vía pecuaria, incrementándose la iluminación y generándose una mayor sensación de seguridad en la vía.

La creación de nuevas zonas verdes supone también un impacto positivo, pues supondrán nuevos focos de esparcimiento locales. Su disposición se realiza atendiendo al planeamiento establecido en el POM de Talavera de la Reina que trata de recuperar e integrar los espacios fluviales con las tramas urbanas. Se han situado junto al límite Sureste del sector, inmediatas a las Sistemas Generales de Zonas Verdes programados en el POM de Talavera de la Reina para conformar una gran parte a lo largo de la ribera Norte del río Tajo. De esta forma, la ubicación de las zonas verdes favorece la accesibilidad a los espacios verdes urbanos y a las áreas ambientalmente significativas del entorno de la ciudad, y por su ubicación, se sumará a ellas dotándolas de mayor significación.

Por lo anteriormente expuesto cabe destacar que, tanto en el ámbito estudiado como excediendo el ámbito espacial del Plan Parcial, se mitiga la posición de desventaja de viandantes. Esto es positivo para que las familias puedan realizar actividades en grupo así como para que los adolescentes encuentren esparcimiento en dicha área.

Carril bici.

La vía pecuaria "Cordel de las Merinas" dispone actualmente en su interior de un carril bici que discurre junto a la senda peatonal de dicha vía. Dicho carril bici tiene continuación a lo largo de la Avenida de Madrid y conecta con la red de vías ciclistas de la ciudad. Esta red se amplía mediante la actuación que promueve el desarrollo del sector Tajo, pues además de conectar adecuadamente el carril bici que discurre junto a la vía urbana de la Avenida de Madrid con el que discurre por la vía pecuaria, se ejecuta una nueva vía para bicicletas en dirección sur, hacia la margen del río Tajo.

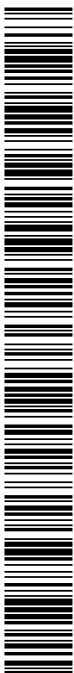
El carril bici a ejecutar, con una anchura total de 3,00 metros, apto para la circulación en dos sentidos, discurre junto al límite oeste del sector en dirección sur y forma parte de la vía que separa el sector Tajo del Centro Comercial "Los Alfares". Conectará la Avenida de Madrid con los terrenos inmediatos al río Tajo, lugar en el que el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina prevé la ubicación de un parque fluvial a lo largo de la margen norte del río.

Si anteriormente se ha destacado que la mejora de la red ciclista de la ciudad supone un impacto positivo para la mujer, pues aumentan para ella las perspectivas de movilidad de manera independiente y segura, este impacto se considera también positivo para el ámbito de la infancia, la adolescencia y la familia. Ello se debe a que el incremento de la red viaria exclusiva para ciclistas facilita el uso de la bicicleta a un mayor número de personas más reticentes a desplazarse de este modo por el miedo de compartir vías con otros usuarios, principalmente con los vehículos de automoción por la inseguridad que ello entraña.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

58



F0067607421810030f607650e00a1008Z



2021 - 38939

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

## ALTERNATIVA TÉCNICA - PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria justificativa (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

También en las ciudades con carriles para ciclistas se fomenta su uso como actividad de ocio entre conductores menos experimentados. Es el caso de niños, adolescentes o principiantes, que pueden practicar este deporte con la seguridad y tranquilidad de no encontrarse cerca un vehículo a motor. A esto se añade el incremento en la sensación de bienestar y seguridad que obtienen las familias, las cuales pueden realizar una actividad más en grupo o bien tener la tranquilidad de que los miembros de la misma que la practiquen lo hacen con menos riesgos.

Por tanto, la ampliación de la red ciclista de que dispone la localidad y la conexión de ésta con áreas no urbanas próximas a la ciudad, supone un impacto positivo tanto para la infancia, como para la adolescencia y las familias, pues además de incentivar la comunicación con dichos sectores mediante el uso de la bicicleta se incentiva la movilidad sostenible y las actividades deportivas.

Accesibilidad e integración.

Todos los espacios públicos, desde los acerados y pasos de peatones, hasta las zonas verdes y los accesos a cada una de las parcelas resultantes, se diseñan de manera que sean accesibles e inclusivos, al alcance de todos independientemente de sus capacidades.

El objetivo último es conseguir que cualquier persona pueda usar y disfrutar los entornos con seguridad, comodidad y autonomía, para lo cual es prioritario contribuir mediante el diseño a que los entornos urbanos sean totalmente accesibles para las personas con discapacidad, y asegurar con ello sus derechos como ciudadanos.

Un diseño de los espacios públicos consecuente con las necesidades de accesibilidad que se precisan resulta positivo para las personas con discapacidad, pues posibilita su desarrollo personal y la inclusión en la sociedad, y para sus familias, pues supone una mejora en la calidad de vida familiar estimulando a la misma a abandonar la perspectiva patológica y adoptando una orientación positiva a partir de sus puntos fuertes dándole confianza para desarrollar las capacidades y potencialidades que tiene como una unidad de apoyo.

Talavera de la Reina, octubre de 2021

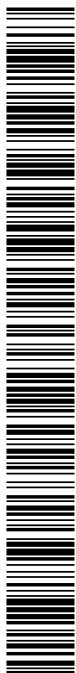
El arquitecto, Miguel Rizo Ollero,  
colegiado en COACM N° 6396.

Conforme,  
TALINVERS, S.A.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

59



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## DOCUMENTO III.- NORMAS URBANÍSTICAS

**1.- NORMAS GENERALES.****1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS.**

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

**1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.**

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, del Decreto Ley 1/2010, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones del POM de Talavera de la Reina.

Además, en el diseño y ejecución del viario y zonas verdes serán de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que del POM de Talavera de la Reina aplique la Comisión de Urbanismo.

**1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector Tajo del POM de Talavera de la Reina.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

**1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.**

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

**1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.**

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

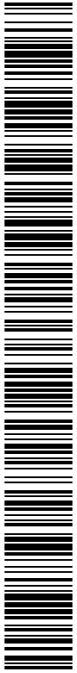
**1.6.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

A los fines previstos en las presentes normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación, tendrán el significado que se expresa en el Anexo I de Terminología del POM de Talavera de la Reina.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

60



F006760742181b030f607650e00a1008Z

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

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.- ORDENANZA PARTICULAR DE USO TERCIARIO, T.****2.1.- Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como suelo de uso terciario, con la designación T.

**2.2.- Carácter.**

Las Zonas Terciarias corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología adosada, pareada y aislada.

**2.3.- Condiciones de parcela.**

- T GRADO 1º. Superficie mínima de parcela de ochocientos (800) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de quince (15) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de quince (15) metros de diámetro.
- T GRADO 2º. Superficie mínima de parcela de mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de treinta (30) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro.
- T ORDENACIÓN DIRECTA DE MANZANA 1.

Las parcelas quedan definidas en los planos de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Tajo relativa a la Manzana 1 de la Unidad de Actuación 1 delimitada por las calles "A", "B", "C" y "D", que tiene por objeto la ordenación directa de volúmenes y la definición de parcelas en dicha manzana.

**2.4.- Condiciones de la edificación.**

T GRADO 1º. Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima: 50% de la parcela edificable, destinándose el resto de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.  
 Altura máxima de edificación: PB +2.  
 Altura máxima a cornisa: 12,00 metros.  
 Tipología: adosada, pareada y aislada.

T GRADO 2º. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable, destinándose el resto de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.  
 Altura máxima de edificación: PB +2.  
 Altura máxima a cornisa: 12,00 metros.  
 Tipología: adosada, pareada y aislada.

Tipología de edificación: aislada, adosada o pareada.

- Retranqueo mínimo a lindero público de viario principal de 5 metros.
- Retranqueo mínimo a otras alineaciones de 5 metros, permitiéndose el adosamiento a uno o varios linderos.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: 3,50 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

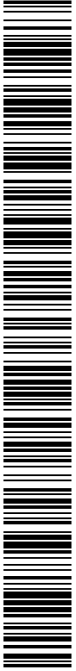
Nº máximo de plantas: PB+2 plantas.

Se permite la construcción de una caseta para el control del tráfico de entrada, adosada a la fachada, de una planta de altura y 50m<sup>2</sup> de superficie máxima.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

61



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Se permite la construcción de casetas destinadas a servicios de infraestructuras de uso privado, tales como centro de transformación, etc., fuera de las áreas de movimiento de la edificación, alineada a la fachada de la parcela, siempre que se guarde una distancia de 5m entre dicha caseta y la edificación principal.

Para ambos grados, la altura máxima de la edificación será de PB + 2 sobre rasante. La altura máxima a cornisa sobre el nivel del terreno será de 12,00 metros, salvo excepciones debidamente justificadas.

En aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 metros. Las superficies bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 metros computarán a efectos de edificabilidad.

Se permiten plantas de sótano y semisótano siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, almacén, instalaciones o similar.

Las plantas de sótano no contabilizarán a efecto de edificabilidad, y las plantas de semisótano no contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros de la rasante del terreno.

T ORDENACIÓN DIRECTA DE MANZANA 1.

Superficie edificable total: 22.542,66 m<sup>2</sup> en la manzana 1.

Superficie ocupación total: 16.910,83 m<sup>2</sup> en la manzana 1.

Número de plantas: entre 0 y 5 plantas sobre rasante.

Tipología de edificación: aislada, adosada o pareada.

Retranqueos:

- Retranqueo mínimo a lindero de viario público de 5 metros
- Retranqueo mínimo a otras alineaciones de 3 metros, excepto en caso de que se adosen al lindero.

Altura máxima:

Parcela 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10 y parcela CSAU 1:

Altura máxima de edificación: PB +2 (3 plantas sobre rasante).

Altura máxima a cornisa: 12,00 metros.

Parcela 3:

Altura máxima de edificación: PB +4 (5 plantas sobre rasante).

Altura máxima a cornisa: 17,00 metros.

Se permite la construcción de casetas destinadas a servicios de infraestructuras de uso privado, tales como centro de transformación, etc., fuera de las áreas de movimiento de la edificación, alineadas a la fachada de la parcela.

Se permiten plantas de sótano y de semisótano siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, almacén instalaciones o similar.

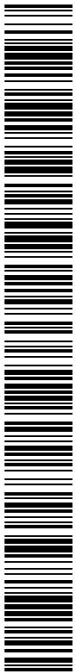
Las plantas de sótano no contabilizarán a efectos de edificabilidad, y las plantas de semisótano no contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros de la rasante del terreno.

En la Parcela 11 Parking 1 se permite que las plantas de sótano queden unidas con las de la colindante Parcela 3, siempre que se cumplan las normas de compartimentación de sectores de incendio establecidas en el CTE DB-SI.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

62



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## Ordenación directa de la MANZANA 1.

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	Superficie OCUPACIÓN (m <sup>2</sup> )	Número máximo de plantas
Parcela 1	1.216,56 m <sup>2</sup>	(0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 450,12 m <sup>2</sup>	(40 %) 486,62 m <sup>2</sup>	3
Parcela 2	1.213,87 m <sup>2</sup>	(0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 449,13 m <sup>2</sup>	(40 %) 485,55 m <sup>2</sup>	3
Parcela 3	1.912,97 m <sup>2</sup>	(3,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 7.173,64 m <sup>2</sup>	(78,5 %) 1.501,68 m <sup>2</sup>	5
Parcela 4	2.778,86 m <sup>2</sup>	(0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 2.500,97 m <sup>2</sup>	(90 %) 2.500,97 m <sup>2</sup>	3
Parcela 5	1.012,50 m <sup>2</sup>	(0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 911,25 m <sup>2</sup>	(90 %) 911,25 m <sup>2</sup>	3
Parcela 6	1.012,50 m <sup>2</sup>	(0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 911,25 m <sup>2</sup>	(90 %) 911,25 m <sup>2</sup>	3
Parcela 7	2.772,00 m <sup>2</sup>	(0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 2.494,80 m <sup>2</sup>	(90 %) 2.494,80 m <sup>2</sup>	3
Parcela 8	2.772,00 m <sup>2</sup>	(0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 2.494,80 m <sup>2</sup>	(90 %) 2.494,80 m <sup>2</sup>	3
Parcela 9	2.754,95 m <sup>2</sup>	(0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 2.479,45 m <sup>2</sup>	(90 %) 2.479,45 m <sup>2</sup>	3
Parcela 10	1.019,89 m <sup>2</sup>	(0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 305,97 m <sup>2</sup>	(60 %) 611,93 m <sup>2</sup>	3
Parcela 11 Parking 1	1.383,92 m <sup>2</sup>	-	-	-
Parcela 12 Parking 2	13.750,47 m <sup>2</sup>	-	-	-
Parcela cesión CSAU 1	3.387,55 m <sup>2</sup>	(0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 2.371,28 m <sup>2</sup>	(60%) 2.032,53 m <sup>2</sup>	3
CT 1	22,95 m <sup>2</sup>	No computable como aprovechamiento urbanístico al tratarse de parcelas para equipamiento de servicios de infraestructuras eléctricas.	No computable al tratarse de parcelas para equipamiento de servicios de infraestructuras eléctricas.	1
CT 2	22,95 m <sup>2</sup>			
CT 3	22,95 m <sup>2</sup>			
CT 4	23,53 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>37.080,42 m<sup>2</sup></b>	<b>22.542,66 m<sup>2</sup></b>	<b>16.910,83 m<sup>2</sup></b>	

Las condiciones de ocupación han de ajustarse al retranqueo mínimo a lindero de viario público de 5 metros y a las áreas de movimiento reflejadas en el Plano de Ordenación 4.

## Ordenación por estudio de detalle.

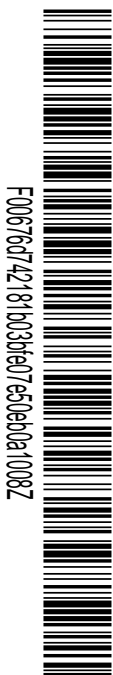
Se podrán remodelar los volúmenes de la manzana trasvasando edificabilidad entre parcelas mediante Estudio de Detalle, siguiendo estas condiciones:

- No superar la superficie edificable total, a nivel de manzana, del 50% de ocupación total.
- Edificabilidad de parcelas: entre 0 y 3,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura en las parcelas: entre 0 y 5 plantas.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

63



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.5.- Condiciones de uso.**

Uso característico: TERCARIO, en todas sus categorías.  
 - Terciario Comercial.  
 - Terciario Oficinas.  
 - Terciario Hotelero.  
 - Terciario Recreativo. - Categoría espectáculos.  
 - Terciario Recreativo. - Categoría recreativo.

Usos compatibles: Equipamiento Educativo.  
 Equipamiento Cultural.  
 Equipamiento Deportivo. - Sin espectadores.  
 Equipamiento Sanitario Asistencial. - Clínica veterinaria.  
 - Hasta 20 camas.  
 Garaje-aparcamiento.  
 Servicios Urbanos.

Uso complementario: Aquel supeditado al uso característico o compatible, que lo complementa, y queda integrado funcional y jurídicamente con éste.

En actividades terciarias relacionadas con el sector de la automoción y en las relativas a Servicios Urbanos, se permitirá la existencia de talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, siempre que éstos estén vinculados a la actividad terciaria en que se ubican, permitiéndose como máximo que un 60% de la superficie de la actividad se destine a taller.

Usos prohibidos: Industrial.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200m<sup>2</sup> de construcción.

En el ámbito de la Manzana 1 de la Unidad de Actuación 1 delimitada por las calles "A", "B", "C" y "D" (Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Tajo), se elimina la exigencia de disponer dentro de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción, pues a tal fin se destinan las parcelas 11 y 12 (parcelas de Parking 1 y Parking 2), para que permanezcan libres de edificaciones y acoger en ellas la totalidad de las plazas de aparcamiento.

**2.6.- Condiciones estéticas.**

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

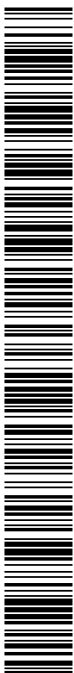
Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

64



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.7.- Vallado.**

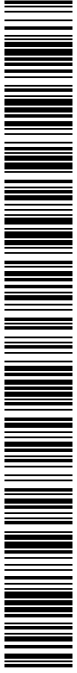
El vallado de parcela en frentes a viario, donde sea necesario, se formará con un basamento macizo de fábrica u hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm y la máxima de 100 cm. Se prohíben pilastras de hormigón o fábrica, salvo cuando sea preciso para empotrar registros de instalaciones.

En el resto de linderos con otras parcelas o espacios verdes libres, se dispondrán de un cerramiento formado por un basamento macizo de fábrica u hormigón visto, de 50 cm de altura media sobre el que dispondrá una cerca de tela metálica o cualquier otro material permeable de superior calidad y diseño, hasta alcanzar una altura media de 2,20 m.

En los lugares de acceso a las parcelas que lo requieran se podrán disponer puertas practicables diáfanos, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

**2.8.- Varios.**

Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial, en la medida que contradigan las disposiciones de este Plan Parcial, quedarán en situación de fuera de ordenación, siendo su régimen el contenido en el artículo 14 de las Normas Urbanísticas del POM de Talavera de la Reina.



F00676d742181b03bfe076509e0a1008Z

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

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

65

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**2.9.- Tabla resumen de régimen de usos en sector Tajo.**

Terciario T Condiciones de usos compatibles		En edificios de vivienda				Edif. de usos distintos a vivienda		En espacios libres	
		PS	PB	P1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar								
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
Terciario Comercial	Hasta 2000 m2					X	X	X	
	> 2000 m2					X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, < 100 m2, todas las plantas					X	X		
	< 200 m2					X	X		
	> 200 m2					X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	> 50 dormitorios						X		
Terciario Recreativo. Categoría espectáculos.	Hasta 500 espectadores						X		
	> 500 espectadores						X		
Terciario Recreativo. Categoría Recreativo.	Hasta 250 m2					X	X	X	
	> 250 m2					X	X	X	
	Al aire libre					X	X	X	
Industria	No molesta a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatibles a viv. > 150 m2								
	Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m2								
	101-500 m2								
	> 500 m2								
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m2						X		
	201-1000 m2						X		
	> 1000 m2						X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m2						X	X	
	> 200 m2						X	X	
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores					X	X	X	
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clínica veterinaria					X	X		
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas						X		
> 20 camas									
Equipamiento Administrativo - Institucional									
Áreas de Multiequipamiento									
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas					X	X	X	
	4-30 plazas					X	X	X	
	> 30 plazas					X	X	X	
Servicios Urbanos									

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

66



F0067607421810030f607650e00a1008Z



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO, EQ.****3.1.- Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como suelo para Equipamiento, con la designación EQ.

**3.2.- Carácter.**

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

**3.3.- Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

**3.4.- Condiciones de parcela.**

Equipamiento público:

- Tipo de edificación: adosada, pareada y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.

En aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 metros.

Se permite una planta semisótano que no contabilizará a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros del terreno.

**3.5.- Condiciones de la edificación.**

Equipamiento público:

- Edificabilidad 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación 60 % de la parcela edificable, destinándose el resto de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.
- Altura máxima de edificación: PB + 1.
- Altura máxima a cornisa: 12,00 metros.

**3.6.- Condiciones de uso.**

En las zonas de Equipamiento público se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación, así como su empleo para zonas verdes.

Se exigirá dentro de la parcela de Equipamiento público, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Equipamientos de servicios de infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructura.

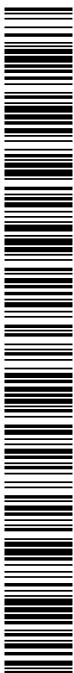
**3.7.- Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores. En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

67



F006760742181b030f6076509e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS, EQSI.****4.1.- Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como suelo para Equipamiento de Servicios de Infraestructuras, con la designación EQSI.

**4.2.- Carácter.**

Las zonas de equipamiento de servicios de infraestructuras (EQSI) tendrán el carácter de terrenos de dominio privado. Se cederán a la compañía suministradora de energía eléctrica, Distribuidora Eléctrica IBERDROLA S.A.U.

**4.3.- Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

**4.4.- Condiciones de parcela.**

Equipamiento de servicios de infraestructuras:

- Tipo de edificación: aislada. Alineada al frente de la parcela.

En aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 metros.

Se permite una planta semisótano que no contabilizará a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros del terreno.

**4.5.- Condiciones de la edificación.**

Equipamiento de servicios de infraestructuras:

- Edificabilidad 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Ocupación 70 %

- Altura máxima de edificación: PB (1 planta sobre rasante).

- Altura máxima a cornisa: 4,00 metros.

**4.6.- Condiciones de uso.**

En la zona de Equipamientos de servicios de infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructura.

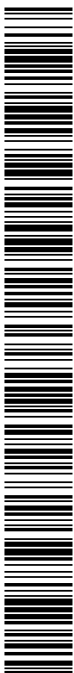
**4.7.- Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

68



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Normas urbanísticas (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES, ZV.****5.1.- Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza es de aplicación en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como Zonas Verdes, con la designación ZV.

**5.2.- Carácter.**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

**5.3.- Condiciones de diseño urbano.**

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro ni polvo.

En su diseño, serán de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

**5.4.- Condiciones de volumen para cuerpos edificados.**

Ocupación en planta por cuerpos edificados: el 1% de la superficie neta de la parcela.  
Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima: 1 planta y 3 metros.

Edificaciones auxiliares permitidas: - Tipo de edificación: abierta y aislada.  
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

**5.5.- Condiciones de uso.**

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

**5.6.- Condiciones estéticas.**

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.

Talavera de la Reina, octubre de 2021.

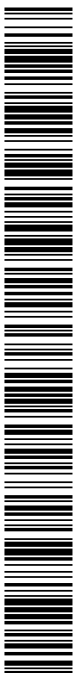
El arquitecto, Miguel Rizo Ollero,  
colegiado en COACM N° 6396.

Conforme,  
TALINVERS, S.A.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

69



F0067607421810030f607650e00a1008Z

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

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## DOCUMENTO IV.- MEMORIA DE GESTIÓN

**1.- PLAN DE ETAPAS.****1.1.- ETAPAS ESTABLECIDAS POR EL PLAN PARCIAL.**

El desarrollo del sector Tajo con código UB-R-T-4.14 se programa en las siguientes fases:

Fase 1: Unidad de Actuación 1.

Fase 2: Unidad de Actuación 2.

Fase 3: Unidad de Actuación 3.

La programación de la gradual urbanización del sector se realiza comenzando por la ejecución de la Unidad de Actuación más próxima al suelo urbano, de manera que el crecimiento del Casco Urbano de la ciudad a través de la incorporación de nuevo suelo se haga mediante nuevas anexiones, sin crear áreas aisladas, alejadas o separadas del Casco Urbano. De esta forma, las sucesivas siguientes fases, la ejecución de la Unidad de Actuación 2 y finalmente la Unidad de Actuación 3, supondrán cada una de ellas un progresivo incremento del suelo desarrollado.

Para garantizar la viabilidad técnica de la división del sector Tajo en 3 Unidades de Actuación, se tiene en cuenta el hecho de que las redes de infraestructuras a ejecutar en primer lugar, las que discurren y dan servicio a la Unidad de Actuación 1, han de proyectarse y dimensionarse de manera que sean capaces de acoger las necesidades de las restantes Unidades de Actuación 2 y 3.

**1.2.- COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

La ordenación del sector Tajo queda delimitada por el POM de Talavera de la Reina, excluyéndose de dicha delimitación el suelo correspondiente a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas". En base a la parcelación existente y la presencia de actividades económicas la ejecución del sector se divide en 3 Unidades de Actuación.

Delimitación Sector Tajo	231.752,09 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>

El Plan de Etapas realizado es coherente con las determinaciones indicadas en el Plan Parcial del sector Tajo.

**1.3.- DURACIÓN DE LA ETAPA.**

Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, es decir, preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

Se establece un plazo de 3 meses a partir de la finalización y aprobación completa de este Plan Parcial y del Programa de Actuación Urbanizadora para el inicio de las obras de urbanización, las cuales darán comienzo con las obras de la Unidad de Actuación 1.

Una vez iniciadas estas obras se propone un plazo máximo para la finalización de la Actuación Urbanizadora de 24 meses.

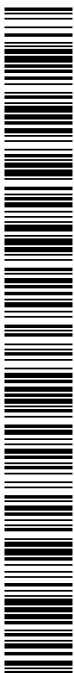
**1.4. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Ya se ha indicado que se establece una única etapa para la realización de las obras de urbanización correspondientes al total del área ordenado.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

70



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Estas obras son las siguientes:

- Creación de la red de saneamiento con acometidas desde cada parcela.
- Creación de la red de abastecimiento de agua a cada parcela.
- Implantación y puesta en servicio de la red de distribución de energía eléctrica.
- Creación de la red de alumbrado público.
- Creación de los viales de acceso al área ordenada, con el trazado que determine el proceso de aprobación por el Ayuntamiento y las demás administraciones afectadas.
- Formación y pavimentación de viales con calzada y acerado.
- Jardinería y amueblamiento de zonas públicas.

Se entiende que estas obras serán realizadas de acuerdo con las características que más adelante se citarán y con las condiciones que, en su caso, impongan las compañías suministradoras y los servicios técnicos municipales.

Estas obras comprenderán también las necesarias para su conexión con los servicios urbanos existentes en su entorno de forma que se garantice el completo funcionamiento de todos ellos. Corriendo siempre a cargo del promotor.

### 1.5.- SUELO DOTACIONAL, DISPONIBILIDAD.

La ordenación y zonificación propuesta, garantizan la total disponibilidad del suelo reservado para dotaciones públicas y zonas verdes a la vez que el suelo terciario, puesto que este suelo dotacional no requiere obras diferentes o aparte del resto de la urbanización, estando estos totalmente equipados en el momento de terminar la urbanización, para su posterior desarrollo si fuera oportuno.

## 2.- EQUILIBRIO DE CARGAS E INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En base a la superficie de cada una de las Unidades de Actuación en que queda dividido el sector Tajo se obtienen los porcentajes de participación en las obras generales a todas ellas para el desarrollo del sector Tajo. Dichos porcentajes son los siguientes:

	Superficie	Porcentaje
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>	25,2794 %
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>	37,5787 %
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>	37,1419 %
Total sector Tajo	231.752,09 m <sup>2</sup>	100,0000 %

Estos porcentajes se emplearán más adelante para determinar el coste atribuible a cada Unidad de Actuación de obras de carácter general necesarias para el desarrollo y urbanización del sector.

### 2.1.- COSTES DE URBANIZACIÓN.

Para estimar los costes de urbanización se emplean las normas para la valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, actualizada para el año 2018

Conforme a dichas normas, se utiliza el Módulo (M) de referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM, el cual, para el año 2018, tiene un valor de 350€.

Para obras de urbanización, su coste de referencia se calcula según la fórmula:

$$Cr = 0,1 \times M \times m^2 \text{ superficie bruta} \times Cs \times Cu \times Ce, \text{ donde,}$$

M es el módulo de referencia (350 €),

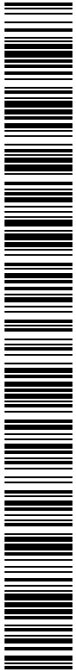
Cs es el coeficiente de clasificación de suelo, según los valores siguientes para

suelo urbanizable,	1,00
suelo urbano,	0,80

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

71



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Cu es el coeficiente de uso mayoritario, con los siguientes valores para

residencial unifamiliar	1,25
residencial plurifamiliar	1,00
industrial	0,60
terciario	<u>0,70</u>

Ce es el coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Puesto que el sector Tajo tiene uso terciario este coeficiente no se considera.

Puesto que el objetivo es estimar el coste de urbanización de cada Unidad de Actuación, la superficie a introducir en la operación será la correspondiente a cada una de ellas.

Aplicando la fórmula se obtiene que el coste de referencia para cada Unidad es:

Unidad de actuación 1:  $Cr = 0,1 \times 350 \times 58.585,55 \times 1 \times 0,7 = \underline{1.435.345,98 \text{ €}}$ .

Unidad de actuación 2:  $Cr = 0,1 \times 350 \times 87.089,44 \times 1 \times 0,7 = \underline{2.133.691,28 \text{ €}}$ .

Unidad de actuación 3:  $Cr = 0,1 \times 350 \times 86.077,10 \times 1 \times 0,7 = \underline{2.108.888,95 \text{ €}}$ .

COSTE DE ACTUACIONES ATRIBUIBLES A TODAS LAS UNIDAD DE ACTUACIÓN.Ejecución de viario SG.A-V-TE-03.

Atendiendo a las normas para la valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-la Mancha, para el año 2018, y conforme a lo anteriormente expuesto, se estima que el coste de ejecución del viario por m<sup>2</sup> se obtiene como media de entre los costes de urbanización de cada Unidad de Actuación, siendo éste el siguiente:

UA 1:  $Cr \text{ UA } 1 / \text{superficie viario UA1} = 1.435.345,98 \text{ €} / 10.775,90 \text{ m}^2 = 133,20 \text{ €/m}^2$ .

UA 2:  $Cr \text{ UA } 2 / \text{superficie viario UA2} = 2.133.691,28 \text{ €} / 17.705,69 \text{ m}^2 = 120,51 \text{ €/m}^2$ .

UA 3:  $Cr \text{ UA } 3 / \text{superficie viario UA3} = 2.108.888,95 \text{ €} / 14.147,50 \text{ m}^2 = 149,06 \text{ €/m}^2$ .

Coste de viario por m<sup>2</sup> =  $(133,20 \text{ €/m}^2 + 120,51 \text{ €/m}^2 + 149,06 \text{ €/m}^2) / 3 = 134,26 \text{ €/m}^2$ .

Por lo anteriormente expuesto, se estima un coste de urbanización para viales de 134,26 €/m<sup>2</sup>.

La parte de viario correspondiente al SG.A-V-TE-03 a ejecutar junto con la urbanización de la Unidad de Actuación 1, tiene una superficie de 11.525,00 m<sup>2</sup>.

Se estima un coste de:  $11.525,00 \text{ m}^2 \times 134,26 \text{ €/m}^2 = \underline{1.547.346,50 \text{ €}}$ .

En función del porcentaje de suelo que tiene cada una de las Unidades de Actuación sobre el total del sector, los costes atribuibles a cada una de ellas serían los siguientes:

UA 1.  $1.547.346,50 \text{ €} \times 25,2794 \% = 391.159,91 \text{ €}$ .

UA 2.  $1.547.346,50 \text{ €} \times 37,5787 \% = 581.472,70 \text{ €}$ .

UA 3.  $1.547.346,50 \text{ €} \times 37,1419 \% = 574.713,89 \text{ €}$ .

No obstante, y para alcanzar una distribución equitativa de las cargas sobre el total de la actuación en el sector Tajo, se estima que los costes derivados de urbanización de la parte de vial SG.A-V-TE-03, al no estar éste adscrito al sector, se han de repartir por igual entre las 3 Unidades de Actuación, aún en detrimento de la Unidad de Actuación 1. Por lo tanto, finalmente el coste de ejecución del vial para cada Unidad de Actuación se estima en:

UA 1. 515.782,16 €.

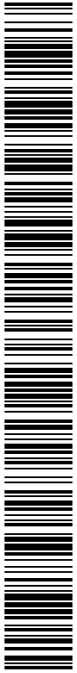
UA 2. 515.782,16 €.

UA 3. 515.782,16 €.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

72



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Ejecución de viario de enlace a rotonda en carretera N-Va.

El viario de enlace a la rotonda existente en la carretera N-Va tiene una superficie de 435,20m<sup>2</sup>, y ha de ejecutarse junto con la urbanización de la Unidad de Actuación 3.

Se estima un coste de: 435,20 m<sup>2</sup> x 134,26 €/m<sup>2</sup> = 58.429,95 €.

En función del porcentaje de suelo que tiene cada una de las Unidades de Actuación sobre el total del sector, los costes atribuibles a cada una de ellas serían los siguientes:

UA 1.	58.429,95 € x 25,2794 % = 14.770,74 €
UA 2.	58.429,95 € x 37,5787 % = 21.957,22 €
UA 3.	58.429,95 € x 37,1419 % = 21.701,99 €

Como ocurre en el caso anterior del vial SG.A-V-TE-03, para el vial de enlace con la N-Va, el cual no puede ejecutarse hasta que se lleve a cabo la Unidad de Actuación 3, se estima que los costes derivados su urbanización se han de repartir por igual entre las 3 Unidades de Actuación, aún en detrimento de la Unidad de Actuación 1, pues todas ellas se servirán del enlace para contar con una mejor comunicación en el sector. Por lo tanto, el coste ejecución del vial para cada Unidad de Actuación se estima en:

UA 1.	<u>19.476,65 €.</u>
UA 2.	<u>19.476,65 €.</u>
UA 3.	<u>19.476,65 €.</u>

Derechos indemnizatorios en estimación y demolición de edificaciones existentes.

La valoración de los derechos indemnizatorios de las construcciones afectadas por el PAU del sector Tajo y que no son compatibles con el desarrollo del mismo, según valoración realizada de los mismos por estimación, asciende a la cantidad de 171.111,04 €. Dichas edificaciones se hallan en la Parcela 394 y 10042 del Polígono 28 de Talavera de la Reina, localizadas todas ellas en el ámbito de la Unidad de Actuación 2.

El coste de los derechos indemnizatorios de las edificaciones es el siguiente:

Valor TOTAL de los derechos de las edificaciones existentes en la Parcela 394 del Polígono 28 de Talavera de la Reina	Valor TOTAL de los derechos de las edificaciones existentes en la Parcela 10042 del Polígono 28 de Talavera de la Reina	Coste
48.802,62 €	122.308,42 €	171.111,04 €

Las edificaciones afectadas, además de suponer un coste indemnizatorio, han de ser demolidas, por lo que conllevan un gasto añadido. Para determinar el coste de la demolición se tiene en consideración que las edificaciones a derribar son de carácter agrícola, realizadas mediante estructura de pórticos metálicos y cubierta ligera. En base a dichas apreciaciones se estima que el coste de demolición es de 60€/m<sup>2</sup>.

Coste estimado de demolición de edificaciones existentes y afectadas por el PAU.

Edificaciones existentes a demoler	Coste demolición	Coste
1.569,53 m <sup>2</sup>	60 €/m	94.171,80 €

Por tanto, la eliminación de las edificaciones existentes que se ven afectadas por el desarrollo del sector Tajo más el coste de las indemnizaciones se estima en un valor total de 265.282,84€.

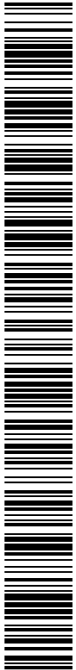
En función del porcentaje de suelo que tiene cada una de las Unidades de Actuación sobre el total del sector, los costes atribuibles a cada una de ellas serían los siguientes:

UA 1.	265.282,84 € x 25,2794 % = <u>67.061,91 €.</u>
UA 2.	265.282,84 € x 37,5787 % = <u>99.689,84 €.</u>
UA 3.	265.282,84 € x 37,1419 % = <u>98.531,09 €.</u>

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

73



F0067607421810030f6076509b0a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Colector de saneamiento de aguas pluviales para el Sector Tajo. Actuación que afecta a la totalidad del sector Tajo.

Se valora el coste de ejecución del colector de saneamiento de aguas pluviales que desde el límite del sector ha de conducir las aguas pluviales hasta el punto de vertido, el cual se ubicará en el río Tajo, según determine la Confederación Hidrográfica del Tajo.

	Longitud de trazado de colector de aguas pluviales hasta punto de vertido en río Tajo.	Coste ejecución	Coste
Sector Tajo	400,00 m	240,00 €/m	96.000,00 €

Valoración del derecho de paso de acueducto bajo los terrenos de la Parcela 41 del Polígono 28, desde el límite del sector Tajo hasta el límite del Sistema General de zona verde adscrito al sector Tajo. El paso del colector discurre en todo caso bajo una vía en planeamiento del POM, aunque sin ejecutar.

	Longitud de trazado de colector entre sector Tajo y S.G de zonas verdes.	Coste ejecución	Coste
Sector Tajo	170,00 m	5,00 €/m	850,00 €

En función del porcentaje de suelo que tiene cada una de las Unidades de Actuación sobre el total del sector, los costes atribuibles a cada una de ellas serían los siguientes:

UA 1. 96.850,00 € x 25,2794 % = 24.483,10 €.

UA 2. 96.850,00 € x 37,5787 % = 36.394,97 €.

UA 3. 96.850,00 € x 37,1419 % = 35.971,93 €.

COSTE DE ACTUACIONES ATRIBUIBLES A CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN.Soterramiento de líneas eléctricas.

Discurren por el ámbito del sector Tajo una serie de tendidos eléctricos de media y baja tensión los cuales será necesario reconducir de manera enterrada. Se evalúa el costo que suponen dichos trabajos según el trazado de dichas redes en cada unidad de actuación.

	Longitud línea aérea	Coste soterramiento	Coste
Unidad de Actuación 1	254,90 m	80,00 €/m	20.392,00 €
Unidad de Actuación 2	878,35 m	80,00 €/m	70.268,00 €
Unidad de Actuación 3	600,15 m	80,00 €/m	48.012,00 €

Se contabilizan además las torres eléctricas que hay que disponer en los entronques de línea entre el tramo aéreo y el enterrado, según se vayan enterrando las líneas aéreas presentes en cada unidad de actuación conforme avance el desarrollo del sector. Se estima un coste por torre de 14.000,00 €. No se contempla la disposición de ninguna torre de entronque durante la ejecución de la Unidad de Actuación 1 ya que desde una ya existente se acometerá a la conducción enterrada empleando las convenientes protecciones.

	Torres eléctricas de entronque	Coste soterramiento	Coste
Unidad de Actuación 1	1 ud	14.000,00 €/m	14.000,00 €
Unidad de Actuación 2	2 ud	14.000,00 €/m	28.000,00 €
Unidad de Actuación 3	3 ud	14.000,00 €/m	42.000,00 €

Se estima que los costes totales resultantes de la nueva conducción de la acequia, atribuibles a cada Unidad de Actuación, son los siguientes:

		Coste total
Unidad de Actuación 1	20.392,00 € + 14.000,00 €	34.392,00 €
Unidad de Actuación 2	70.268,00 € + 28.000,00 €	98.268,00 €
Unidad de Actuación 3	48.012,00 € + 42.000,00 €	90.012,00 €

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

74





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Soterramiento de acequia de riego.

Con respecto a la acequia de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se considera por un lado la demolición de la misma de acuerdo al trazado que discurre por cada Unidad de Actuación, y por otro, la ejecución del soterramiento de la misma. La longitud de cada uno de dichos trazados es distinta, puesto que el recorrido actual de la acequia no coincide con el diseñado en la ordenación del sector, ya que este último se hace coincidir con el trazado de las calles.

## Coste estimado de demolición de acequia actual.

	Longitud actual de acequia	Coste demolición	Coste
Unidad de Actuación 1	188,10 m	50 €/m	9.405,00 €
Unidad de Actuación 2	239,85 m	50 €/m	11.992,50 €
Unidad de Actuación 3	673,25 m	50 €/m	33.662,50 €

## Coste estimado de ejecución de colector de acequia enterrado.

	Trazado de acequia enterrada	Coste ejecución	Coste
Unidad de Actuación 1	194,87 m	200 €/m	38.974,00 €
Unidad de Actuación 2	371,56 m	200 €/m	74.312,00 €
Unidad de Actuación 3	721,85 m	200 €/m	144.370,00 €

Se estima que los costes totales resultantes de la nueva conducción de la acequia, atribuibles a cada Unidad de Actuación, son los siguientes:

		Coste total
Unidad de Actuación 1	9.405,00 € + 38.974,00 €	48.379,00 €
Unidad de Actuación 2	11.992,50 € + 74.312,00 €	86.304,50 €
Unidad de Actuación 3	33.662,50 € + 144.370,00 €	178.032,50 €

Mejora en la red de suministro de agua. Actuación puntual asociada a la Unidad de Actuación 1.

Se contempla junto con la ejecución de la Unidad de Actuación 1, realizar una mejora en la red de suministro de agua señalada por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, realizando un tramo de tubería de aproximadamente 80 metros entre el Plan Parcial 6 y el Polígono I-57 de Talavera de la Reina. Al tratarse de terrenos situados al norte del casco urbano de la ciudad, la obtención de los terrenos le corresponde al Ayuntamiento de Talavera de la Reina por expropiación.

## Coste estimado de ejecución de tubería de suministro de agua. Unidad de Actuación 1.

	Longitud de tramo	Coste ejecución	Coste
Unidad de Actuación 1. (el tramo de tubería discurre principalmente por el Polígono I-57 y enlaza con el PP6)	90,00 m	200,00 €/m	18.000,00 €

Conexión de red de saneamiento de Unidad de Actuación 1 con red municipal existente. Intervención puntual que afecta a la Unidad de Actuación 1.

La Unidad de Actuación 1 vierte sus aguas residuales a la red municipal existente. Más concretamente al colector existente entre el Parque comercial Palomarejos y el Centro Comercial Los Alfares. Esta obra es atribuible únicamente a la Unidad de Actuación 1, pues las restantes Unidades de Actuación han de verter en otro punto.

Dadas las características de la conducción necesaria para ejecutar dicha conexión, el coste por metro lineal de esta infraestructura se estima en 210€/m y el de los pozos de registro en 650€/ud. Por tanto, el coste de la conexión a la red de saneamiento se estima en:

	Longitud de trazado hasta conexión con la red de saneamiento municipal.	Coste ejecución	Coste
Unidad de Actuación 1	58,75 m <sup>2</sup>	210 €/m	12.337,50 €

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

75



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

	Pozos de registro en tramo hasta conexión con la red de saneamiento municipal.	Coste ejecución	Coste
Unidad de Actuación 1	2 ud	650 €/m	1.300,00 €

Colector de saneamiento para aguas residuales de las Unidades de Actuación 2 y 3 hasta el colector A-6 de la red local. Intervención que afecta a las Unidades de Actuación 2 y 3.

Esta obra puntual consiste en la ejecución de un colector que permita la evacuación de las aguas residuales de las Unidades de Actuación 2 y 3. El tramo a ejecutar parte desde la Unidad de Ejecución 2 y llega hasta el colector municipal A-6.

Esta obra es atribuible únicamente a las Unidades de Actuación 2 y 3, ya que será a las que la obra dará servicio. El colector de saneamiento se ejecutará al desarrollar la Unidad de Actuación 2, y habrá de dimensionarse para dar salida a las aguas residuales tanto de la Unidad de Actuación 2 como de la Unidad de Actuación 3.

La obtención de los terrenos necesarios para realizar la obra descrita habrá de gestionarse por expropiación, o bien expropiar simplemente una servidumbre de acueducto, pues se precisa el transporte de agua de un punto a otro de manera subterránea.

Dadas las características del colector hasta la conexión, el coste por metro lineal de esta infraestructura se estima en 240€/m y el de los pozos de registro en 650€/ud. El coste de la obra del colector de saneamiento de aguas residuales para la UA 2 y la UA 3 es el siguiente:

	Longitud de trazado de colector de saneamiento hasta A-6	Coste ejecución	Coste
Colector UA2 y UA3.	1.200,00 m	240,00 €/m	288.000,00 €

	Pozos de registro en tramo de colector de saneamiento hasta A-6.	Coste ejecución	Coste
Colector UA2 y UA3.	25 ud	650 €/m	16.250,00 €

Se estima un coste total de 304.250,00€.

En función del porcentaje de suelo que tiene cada una de las Unidades de Actuación sobre el total del sector, los costes atribuibles a cada una de ellas serían los siguientes:

UA 2. 304.250,00 € x 50,2923 % = 153.014,32 €.  
 UA 3. 304.250,00 € x 49,7077 % = 151.235,68 €.

#### Demolición de edificaciones en estado de ruina.

En el ámbito de la UA 1, existen 2 edificaciones en estado de ruina que procede demoler.

ED-R-1 (9,40m x 28,40m = 266,96m<sup>2</sup>): 266,96 m<sup>2</sup> x 60,00 €/m<sup>2</sup> = 16.017,60 €

ED-R-2 (4,00m x 13,90m = 55,60m<sup>2</sup>): 55,60 m<sup>2</sup> x 60,00 €/m<sup>2</sup> = 3.336,00 €

El coste de la demolición de las edificaciones en ruinas en la UA 1 asciende a 19.353,60 €.

En el ámbito de la UA 2, existe 1 edificación en estado de ruina que procede demoler.

ED-R-3 (9,00m x 28,40m = 255,60m<sup>2</sup>): 255,60 m<sup>2</sup> x 60,00 €/m<sup>2</sup> = 15.336,00 €

ED-R-4 (7,45m x 21,00m = 156,45m<sup>2</sup>): 156,45 m<sup>2</sup> x 60,00 €/m<sup>2</sup> = 9.387,00 €

El coste de la demolición de las edificaciones en ruinas en la UA 2 asciende a 24.723,00 €.

En el ámbito de la UA 3, existe 1 edificación que procede demoler.

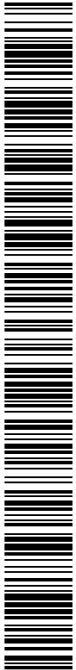
ED-R-5 (3,10m x 3,10m = 9,61m<sup>2</sup>): 9,61 m<sup>2</sup> x 60,00 €/m<sup>2</sup> = 576,60 €

El coste de la demolición de la edificación en ruinas en la UA 3 asciende a 576,60 €.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

76



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

RESUMEN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN.

En el siguiente cuadro se resume el cómputo realizado de los costes de urbanización atribuibles a cada una de las unidades de actuación que se divide el desarrollo del sector Tajo.

	Unidad de Actuación 1	Unidad de Actuación 2	Unidad de Actuación 3
Urbanización	1.435.345,98 €	2.133.691,28 €	2.108.888,95 €
Ejecución de viales de enlace			
- Vial SG.A-V-TE-03	515.782,18 €	515.782,16 €	515.782,16 €
- Vial enlace a N-Va	19.476,65 €	19.476,65 €	19.476,65 €
Indemnizaciones y demoliciones	67.061,91 €	99.689,84 €	98.531,09 €
Colector aguas pluviales	24.483,10 €	36.394,97 €	35.971,93 €
Soterramiento de líneas eléctricas	34.392,00 €	98.268,00 €	90.012,00 €
Soterramiento de acequia de riego	48.379,00 €	86.304,50 €	178.032,50 €
Mejora red suministro agua UA 1	18.000,00 €		
Conexión a saneamiento UA 1	13.637,50 €		
Colector de saneamiento UA 2 y UA 3, hasta colector municipal		153.014,32 €	151.235,68 €
Demoliciones edificaciones en ruinas	19.353,60 €	24.723,00 €	576,60 €
<b>Coste C/UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>2.195.911,92 €</b>	<b>3.167.344,73 €</b>	<b>3.198.507,55 €</b>
<b>Coste TOTAL</b>	<b>8.561.764,20 €</b>		

Este estudio se ha realizado a partir de la definición de características de las obras de urbanización necesarias.

Se trata de una aproximación, puesto que los costes realmente necesarios serán resultado de los correspondientes Proyectos de Ejecución de la Urbanización para cada Unidad de Actuación y obra particular.

Estos presupuestos se estiman globalmente sobre unos capítulos que comprenden el coste de las partidas que integran cada concepto de obra civil.

La financiación de las obras de suministros desde el exterior (agua, saneamiento, viales y energía eléctrica) sería privada, corriendo por parte del Agente Urbanizador.

**2.2.- EQUILIBRIO DE CARGAS.**

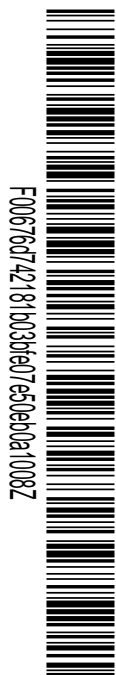
	Superficie	Porcentaje suelo	Coste	Porcentaje coste
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>	25,2794 %	2.195.911,92 €	25,6479 %
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>	37,5787 %	3.167.344,73 €	36,9941 %
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>	37,1419 %	3.198.507,55 €	37,3580 %
<b>Total sector Tajo</b>	<b>231.752,09 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0000 %</b>	<b>8.561.764,20 €</b>	<b>100,0000 %</b>

Como se aprecia en el anterior cuadro comparativo, los costes atribuibles a cada Unidad de Actuación son equiparables al porcentaje de suelo que tiene cada una de ellas.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

77



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

## 2.3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Conforme a la superficie resultante de parcelas en la ordenación, y del aprovechamiento lucrativo consiguiente en cada una de ellas, se puede estudiar la relación entre el coste y los aprovechamientos obtenidos.

	Unidad de Actuación 1	Unidad de Actuación 2	Unidad de Actuación 3
Suelo uso terciario	38.852,17 m <sup>2</sup> suelo	56.008,07 m <sup>2</sup> suelo	57.001,50 m <sup>2</sup> suelo
	38.852,17 m <sup>2</sup> suelo	56.008,07 m <sup>2</sup> suelo	57.001,50 m <sup>2</sup> suelo
	2.195.911,92 €	3.167.344,73 €	3.198.507,55 €
Relación €/m <sup>2</sup> suelo terciario	56,52 €/m <sup>2</sup> suelo	56,55 €/m <sup>2</sup> suelo	56,11 €/m <sup>2</sup> suelo
m <sup>2</sup> construidos uso terciario	23.650,05 m <sup>2</sup> const.	34.093,08 m <sup>2</sup> const.	34.697,45 m <sup>2</sup> const.
	23.650,05 m <sup>2</sup> const.	34.093,08 m <sup>2</sup> const.	34.697,45 m <sup>2</sup> const.
	2.195.911,92 €	3.167.344,73 €	3.198.507,55 €
Relación €/m <sup>2</sup> construido uso terciario	92,85 €/m <sup>2</sup> const.	92,90 €/m <sup>2</sup> const.	92,18 €/m <sup>2</sup> const.

Según Ponencia de Valores de la Gerencia de Toledo del municipio de Talavera de la Reina, publicada el 17 de mayo de 2012, con efecto desde el 2013, los sectores de uso terciario inmediatos al sector Tajo, se encuentran clasificados dentro del Polígono de ponencia CCM y zona de valor R37. Para dicha zona de valor se establece un valor de repercusión para uso comercial de 363,00 €/m<sup>2</sup> suelo. Por lo tanto se estima que la ordenación del sector Tajo es sostenible económicamente en la medida en que el valor básico de repercusión en suelo urbano, que incorpora el coste de urbanización, entraña un esfuerzo de transformación desde la actual clasificación de urbanizable y situación de rural que representa aproximadamente el 25% del valor final.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.4 del RDL 7/2015, 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, habiéndose de señalar que la única Administración afectada es el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

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 de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, 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.

A este respecto, ha de apuntarse que la implantación de infraestructuras es sufragada por particulares, de manera que el coste de transformación del suelo no entraña carga alguna para el Ayuntamiento. De este modo, el concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina habría de tener capacidad financiera suficiente para hacer frente al mantenimiento y conservación de infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo. En este sentido, y yendo más allá de la indudable capacidad de esta Administración para atender obligaciones de la naturaleza y dimensión contempladas en el plan parcial, resulta ser así que ninguna inversión relativa a la conexión del sector con las redes del municipio ya existentes ha de abordarse con cargo de las arcas municipales.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

78

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

El ámbito del plan constituye una unidad autosuficiente para su mantenimiento, de forma que los ingresos derivados una vez desarrollado serán superiores a los gastos generados. Por tanto, esa cuenta básica que es la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por los usos urbanos del suelo, y que determinará la sostenibilidad económica a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" será siempre positivo. En este sentido, el contraste entre los ingresos que pudieran generarse por la rendición de impuestos locales –actividades económicas, IBI, IVTM, ...- y el mantenimiento y conservación de redes y espacios públicos revela por mera aproximación a priori su sostenibilidad económica.

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

Se define como "uso productivo del terreno" al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior. En este caso, se trata de un ámbito terciario que va a ser implantado en la inmediata contigüidad de dos grandes dotaciones comerciales -Parque del Golf Centro Comercial "Los Alfares"- cuya oferta de suelo disponible está agotada. A la vista de ello, se puede concluir que el uso propuesto para el suelo es adecuado a la realidad actual y para mantener una economía productiva equilibrada, suponiendo la propuesta del modelo territorial un mejoramiento sustancial para la hacienda local paralelo a la apertura de un horizonte generador de riqueza plenamente justificado. Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Como parámetros para evaluar la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto, sentado que el coste de transformación no genera afección a la Hacienda Local y reposa sobre la iniciativa privada, han de tenerse en cuenta los siguientes parámetros:

Cesiones zonas verdes: 23.731,16m<sup>2</sup>  
 Cesiones zonas equipamiento: 11.589,60m<sup>2</sup>  
 Cesiones para viales: 42.629,09 m<sup>2</sup>.

Además, se cede al Ayuntamiento de Talavera de la Reina terrenos con una superficie de 13.235,51 m<sup>2</sup>, en la que puede materializarse un máximo de 9.264,85 m<sup>2</sup> construidos de uso y tipología característicos (terciario), como participación en el aprovechamiento obtenido con la presente actuación.

El valor atribuible a esta edificabilidad, exenta de toda carga urbanizadora puede deducirse de la Ponencia de Valores de la Gerencia de Catastro en Toledo para el municipio de Talavera de la Reina, publicada el 17 de mayo de 2012, con efecto desde el 2013, para los sectores de uso terciario inmediatos al sector Tajo, que se encuentran clasificados dentro del Polígono de ponencia CCM y zona de valor R37. Para dicha zona de valor se establece un valor básico de repercusión para uso comercial de 363,00 €/m<sup>2</sup> suelo. En consecuencia, 13.235,51 m<sup>2</sup> x 363€/m<sup>2</sup> = 4.804.490,13 €, como valor patrimonial atribuible al aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal.

Para el cálculo de los costes por conservación y mantenimiento de redes públicas locales, tomaremos como referencia los presupuestos municipales para el año 2.017 y, a fin de establecer un parámetro de equivalencia entre el uso terciario y la densidad poblacional, señalaremos una ratio de 50 m<sup>2</sup> utc como 1 habitante equivalente sobre la base de la previsión de estándares de calidad urbana señalado en el DL 1/2010, TRLOTAU. En este sentido, el sector cuenta con una edificabilidad de 92.451,61 m<sup>2</sup> de uso terciario, equivalentes, a 1.849 habitantes.

Por su parte, según el último censo publicado por el INE para Talavera de la Reina, esta Ciudad cuenta con 88.755 habitantes.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

79



F006760742181b030fe07650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

## Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

A partir de tales datos, resulta que el sostenimiento del alumbrado público -grupo 1651 del presupuesto municipal- tiene un coste atribuible de 20,19 €/habitante que, extrapolado al sector que nos ocupa supone 37.325,82 €/año.

De igual modo, el mantenimiento de las zonas verdes -grupo 1711- tiene un coste imputable de 20,72 €/habitante, arrojando un resultado de 38.311,28 €/año.

En lo que a limpieza viaria se refiere -grupo 1631-, el coste por habitante es de 46,98 €, siendo la cifra de cómputo 86.872,06 €.

El mantenimiento de las vías públicas -grupo 1533- entraña un gasto por habitante de 24,38 €, para un total de 45.073,48 €.

Tomando como referencia las superficies y los costes medios de mercado, se alcanzan resultados parejos. El coste de mantenimiento de zonas verdes (23.731,16 m<sup>2</sup>) puede estimarse en 1,50 €/m<sup>2</sup> al año; por tanto, el coste anual sería de 35.596,74 €. Igualmente, el mantenimiento de vías públicas (42.629,09 €/m<sup>2</sup>) puede cifrarse unitariamente en 0,5 €/m<sup>2</sup> por conservación, y 1,00 €/m<sup>2</sup> por limpieza viaria, arrojando un total de 63.934,63 €. El alumbrado público, que incluye mantenimiento de cableado, farolas y luminarias puede cifrarse en 43.569 € (1,9 €/m lineal).

Los servicios de recogida basuras y de agua potable y alcantarillado son abonados por Administrados mediante tasa

En cuanto a los ingresos susceptibles de generarse a las arcas públicas municipales, además de los derivados de la patrimonialización del aprovechamiento de titularidad pública, anteriormente evaluado, computaremos los ingresos derivados de las propias actuaciones de edificación en el ámbito. Tomando como referencia la superficie edificable -92.451,61 m<sup>2</sup> de uso terciario-, y aplicando el tipo impositivo vigente para el ICIO en Talavera de la Reina -3%, de conformidad con la Ordenanza Municipal- al coste de ejecución material deducido de la Normativa para la valoración del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha (para un Módulo de 350 €/m<sup>2</sup>, un coeficiente Cm de 1,3 y un coeficiente Cc de 1,10 -coste superior, uso comercial-, esto es, 500,5 €/m<sup>2</sup>) el resultado es 1.388,161 €. Previendo un total desarrollo edificatorio en un periodo de seis años, el resultado que se alcanza es 231.360,15 €/año, desechando gravámenes por construcciones bajo rasante, que incrementarían este parámetro.

Por lo que concierne al Impuesto sobre bienes inmuebles. Partiendo de los m<sup>2</sup> construibles y tomando como referencia la ponencia de valor (zona R37), que estima el VBR EN 363 €/m<sup>2</sup> para los inmediatos ámbitos comerciales "Los Alfares y "El Golf", con un tipo de 0,655%, la cuantificación es: 219.817,57 €/año.

No se considera el Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana al entender que no son previsibles transacciones regulares, esto es, que permitan su periodificación, ni traslaciones de titularidad en un plazo inferior a 10 años. Igualmente, tampoco consideramos tasas por prestación de servicios públicos, en la medida que su sufragio por Administrados por medio de tasas. guarda equivalencia con su coste y sostenimiento.

Tampoco se consideran otros ingresos por vado de vehículos a la vía pública o cualesquiera explotaciones de bienes demaniales, incluso equipamientos, por su imprevisibilidad.

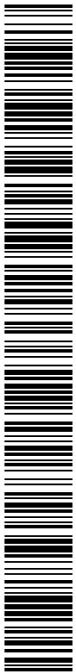
En último lugar, es difícil prever los ingresos por Impuesto sobre actividades económicas, habida cuenta los estímulos fiscales recogidos en la Ordenanza Municipal y la imprevisibilidad de los modelos de implantación de los diferentes negocios que afluirán al ámbito.

En conclusión, el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal sería, en la hipótesis más prudente, el siguiente tras el escrutinio de los costes e ingresos a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores:

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

80



F006760742181b030f6076509b0a1008Z

2021 - 38939

REGISTRO GENERAL

27/10/2021 16:09

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Por un lado, las cargas son las siguientes:

Carga urbanizadora: 0 €.

Carga por suministros y servicios de gua potable y alcantarillado: 0 €.

Carga de conservación de la urbanización: 207.582 €/año

Por otro, los ingresos son los siguientes:

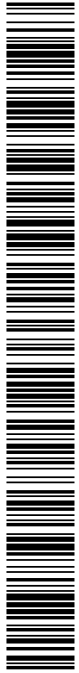
Ingreso teórico por cesión del 10% del aprovechamiento: 4.804.490,13 €

Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO): 231.360,15 €/año durante los próximos 6 años.

Ingresos anuales por impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): 219.817,57 €/año.

A estas cifras han de añadirse los ingresos por impuesto sobre actividades económicas y por explotación de los bienes demaniales -equipamientos, vados, ocupaciones ...-, en los términos recogidos en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en las Ordenanzas Municipales, cuya estimación no resulta posible.

Por todo ello, el impacto del desarrollo del Setor "Tajo" en la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Talavera de la Reina arroja un resultado neto positivo pues, sin realizar inversión alguna, los ingresos periódicos y recurrentes superan ampliamente los gastos.



F006760742181b030f6076509e00a1008Z

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

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

81

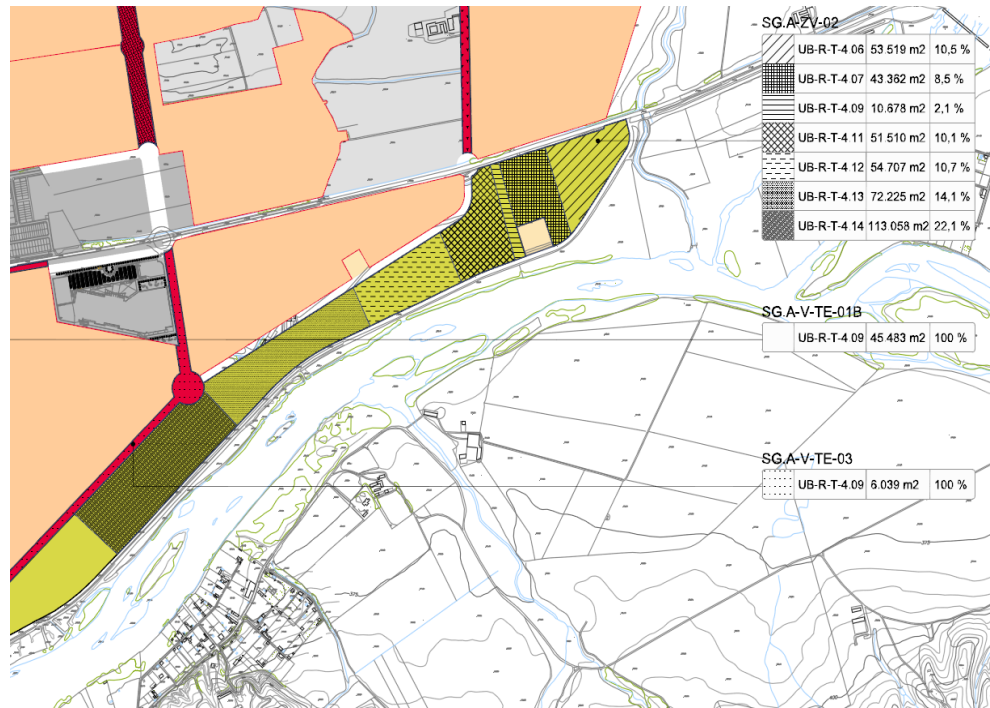
PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

2.4.- **APÉNDICE A LA MEMORIA DE GESTIÓN.**

**COMPARACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN QUE CORRESPONDEN AL SECTOR EN EL SISTEMA GENERAL SG-A-ZV-02 CON LOS QUE SE EFECTÚAN POR CUENTA DEL SECTOR UB-R-T-4.09 EN EL SISTEMA GENERAL SG-A-V-TE-03.**

Al Oeste del sector Tajo, el POM contempla un Sistema General Viario (SG-A-V-TE-03) adscrito al sector UB-R-T-4.09 (denominado El Amago) de suelo urbanizable. Dicho viario separa el sector UB-R-T-4.09 y el Centro Comercial "Los Alfares" del sector Tajo UB-R-T-4.14, y sirve como conexión al sistema viario de Talavera de la Reina a través de la N-Va. Ocurre que parte de dicho viario se encuentra ya ejecutado y da servicio a las instalaciones del Centro Comercial. Por tanto, es necesario ejecutar una parte del tramo de Sistema General Viario situado entre el Centro Comercial y el sector Tajo, para que el desarrollo de éste alcance a la debida conexión con las redes generales del municipio y se integre en la trama urbana existente, y a la vez proceder a su reorganización, para que dé servicio al Centro Comercial existente, al sector Tajo, y a los futuros desarrollos urbanos previstos en el POM de Talavera de la Reina. De este modo se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 10.2.a) y 115.1.h) del DL 1/2010, TRLOTAU.



Plano de Ordenación del POM: Talavera Este - Reparto Sistemas Generales.



F006760742181b030f6076509e00a1008Z

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



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Las anteriores razones técnicas, desarrolladas tanto en la memoria informativa como en la memoria justificativa del Plan Parcial del Sector Tajo, hacen imprescindible la ejecución anticipada de parte del viario correspondiente al SG.A-V-TE-03.

Los propietarios de la UA1 del Sector Tajo asumen la ejecución anticipada de la parte del viario del SG.A-V-TE-03 necesaria para que el sector Tajo pueda ser desarrollado.

La parte de viario correspondiente al SG.A-V-TE-03 a ejecutar junto con la urbanización de la Unidad de Actuación 1 tiene una superficie de 11.525,00 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, se encuentra adscrito al Sector Tajo una parte del Sistema General de Zonas Verdes SG.A-ZV-02, la cual tiene una superficie de 113.059,00 m<sup>2</sup>, y en la que participan las 3 diferentes Unidades de Actuación en que se ha dividido el sector Tajo conforme a los siguientes porcentajes:

	Superficie	Porcentaje	Sistema General adscrito de ZV al sector Tajo UB-R-T-4.14 (superficie m <sup>2</sup> )	A cada UA, según su superficie en el sector, le corresponde una parte del SG adscrito de ZV.
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>	25,2794 %	113.059,00 m <sup>2</sup>	28.580,64 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>	37,5787 %		42.486,10 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>	37,1419 %		41.992,26 m <sup>2</sup>
Total sector Tajo	231.752,09 m <sup>2</sup>	100,0000 %		

Cabe mencionar que concurre la circunstancia de que la ejecución del Sistema General de Zonas Verdes adscrito al sector Tajo abarca únicamente una parte del total de dicho Sistema General, quedando el resto adscrito a distintos sectores del POM de Talavera de la Reina.

Por dicho motivo, se considera inconveniente la ejecución anticipada de la parte del Sistema General de Zonas Verdes adscrito al sector Tajo, ya que se estima que dicho Sistema General precisa de una actuación de conjunto que abarque su totalidad en cuanto a su diseño y funcionalidad

En consecuencia, se hace necesario realizar dos evaluaciones:

- 1ª.- En primer lugar, poniendo en relación el coste de ejecución de la parte del Sistema General de viario SG.A-V-TE-03 que va a abordarse por los propietarios de la UA1 del sector Tajo con el coste ejecución de la parte del Sistema General de Zonas Verdes SG.A-ZV-02 adscrito a dicho sector.
- Si el saldo es positivo, esto es, mayor coste de la ejecución del SG Viario que el SG de Zonas Verdes, se generará un derecho de crédito a favor del Urbanizador por la diferencia a cargo del sector de adscripción de dicho Sistema General de Viario (adscrito al sector UB-R-T-4.09 El Amago según el POM), al tiempo que un derecho de crédito por parte del Ayuntamiento contra dicho sector por el coste de ejecución del SG de Zonas Verdes por cuanto se expresará más adelante.
- Si el saldo es negativo, el urbanizador de la UA1 habrá de aportar fianza por el mayor coste de ejecución del SG de Zonas Verdes respecto del coste de la parte del SG de viario.
- 2ª.- A su vez, y desde una perspectiva interna al seno del sector Tajo, el Urbanizador será titular de un derecho de crédito contra las Unidades de Actuación 2 y 3 por el importe que alcance su respectiva participación en la carga urbanizadora en la ejecución de la parte del Sistema General de Zona Verde.

A la vista de cuanto antecede, ha de procederse a la valoración económica de ambas situaciones.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

83



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

**APÉNDICE A LA MEMORIA DE GESTIÓN.****ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS Y NO ADSCRITOS AL SECTOR TAJO.**Coste de Ejecución de viario SG.A-V-TE-03.

Para estimar los costes de urbanización se emplean las normas para la valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, actualizada para el año 2018

Conforme a dichas normas, se utiliza el Módulo (M) de referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM, el cual, para el año 2018, tiene un valor de 350€.

Para obras de urbanización, su coste de referencia se calcula según la fórmula:  
 $Cr = 0,1 \times M \times m^2 \text{ superficie bruta} \times Cs \times Cu \times Ce$ , donde,  
 M es el módulo de referencia (350 €),

Cs es el coeficiente de clasificación de suelo, según los valores siguientes para

suelo urbanizable,	<u>1,00</u>
suelo urbano,	0,80

Cu es el coeficiente de uso mayoritario, con los siguientes valores para

residencial unifamiliar	1,25
residencial plurifamiliar	1,00
industrial	0,60
terciario	<u>0,70</u>

Ce es el coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Puesto que el sector Tajo tiene uso terciario este coeficiente no se considera.

Puesto que el objetivo es estimar el coste de urbanización de cada Unidad de Actuación, la superficie a introducir en la operación será la correspondiente a cada una de ellas.

Aplicando la fórmula se obtiene que el coste de referencia para cada Unidad es:

Unidad de actuación 1:  $Cr = 0,1 \times 350 \times 58.585,55 \times 1 \times 0,7 = \underline{1.435.345,98 \text{ €}}$ .

Unidad de actuación 2:  $Cr = 0,1 \times 350 \times 87.089,44 \times 1 \times 0,7 = \underline{2.133.691,28 \text{ €}}$ .

Unidad de actuación 3:  $Cr = 0,1 \times 350 \times 86.077,10 \times 1 \times 0,7 = \underline{2.108.888,95 \text{ €}}$ .

Atendiendo a las normas para la valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-la Mancha, para el año 2018, y conforme a lo anteriormente expuesto, se estima que el coste de ejecución del viario por m<sup>2</sup> se obtiene como media de entre los costes de urbanización de cada Unidad de Actuación, siendo éste el siguiente:

UA 1:  $Cr \text{ UA } 1 / \text{superficie viario UA1} = 1.435.345,98 \text{ €} / 10.775,90 \text{ m}^2 = 133,20 \text{ €/m}^2$ .

UA 2:  $Cr \text{ UA } 2 / \text{superficie viario UA2} = 2.133.691,28 \text{ €} / 17.705,69 \text{ m}^2 = 120,51 \text{ €/m}^2$ .

UA 3:  $Cr \text{ UA } 3 / \text{superficie viario UA3} = 2.108.888,95 \text{ €} / 14.147,50 \text{ m}^2 = 149,06 \text{ €/m}^2$ .

Coste de viario por m<sup>2</sup> =  $(133,20 \text{ €/m}^2 + 120,51 \text{ €/m}^2 + 149,06 \text{ €/m}^2) / 3 = 134,26 \text{ €/m}^2$ .

Por lo anteriormente expuesto, se estima un coste de urbanización para viales de 138,09 €/m<sup>2</sup>. La parte de viario correspondiente al SG.A-V-TE-03 a ejecutar junto con la urbanización de la Unidad de Actuación 1, tiene una superficie de 11.525,00 m<sup>2</sup>.

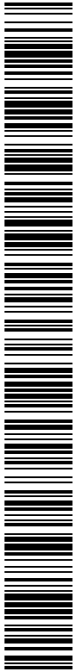
Se estima un coste de:  $11.525,00 \text{ m}^2 \times 134,26 \text{ €/m}^2 = \underline{1.547.346,50 \text{ €}}$ .

Los propietarios de la UA1 del Sector Tajo asumen la ejecución anticipada de la parte del viario del SG.A-V-TE-03 necesaria para que el sector Tajo pueda ser desarrollado, por lo que dicho gasto es únicamente imputable a la UA1.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

84



F0067607421810030f6076509e00a1008Z

PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Ejecución de las Zonas Verdes correspondientes al Sistema General SG.A-ZV-02.

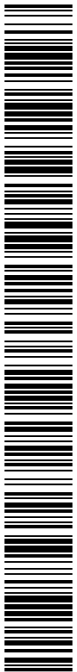
Los terrenos adscritos al sector Tajo UB-R-T-4.14 como Sistema General de Zonas Verdes, quedan reflejados en el POM de Talavera de la Reina, en el Plano de Ordenación correspondiente a "TALAVERA ESTE - REPARTO DE SISTEMAS GENERALES" (ESCALA 1/40.000). Dichos terrenos se sitúan junto a la ribera Norte del río Tajo, cercanos al límite sur del sector Tajo.



Como se aprecia en las fotografías aéreas, los terrenos donde está programado situar el Sistema General de Zonas Verdes, presentan una orografía prácticamente llana, están destinados a la agricultura, y se encuentran libres en la gran mayoría de su superficie de arbolado y masas arbustivas.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



F0067607421810030f607650e00a1008Z

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

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Considerando la ubicación de los terrenos con respecto al casco urbano de la localidad y su inmediatez al río, se estima que el tipo de actuaciones a realizar para su acondicionamiento como zonas verdes no puede asemejarse a la ejecución de un parque urbano ubicado dentro de la trama de la ciudad, sino que los trabajos a realizar han de mantener y cuidar el carácter natural del medio, potenciando su carácter de área verde dotada de singularidad por su cercanía al río y su valor paisajístico, y a su vez haciéndola apta para realizar actividades lúdicas de recreo y esparcimiento.

En este sentido, los trabajos estimados para realizar el acondicionamiento de los terrenos como zona verde, contemplan actuaciones de desbroce y limpieza de terreno, apertura de pistas de tierra transitables, incorporación de alumbrado público, red de riego y saneamiento, y plantación de especies vegetales.

Se estima un precio en la ejecución de las zonas verdes correspondientes al S.G. adscrito al Sector Tajo de 11,32 €/m<sup>2</sup>.

El sector Tajo UB-R-T-4.14 tiene adscrito el 22,1% del Sistema General de Zonas Verdes SG.A-ZV-02, con una superficie de 113.059,00m<sup>2</sup>.

En base a la superficie de cada una de las Unidades de Actuación en que queda dividido el sector Tajo se obtienen los porcentajes de participación en las obras generales a todas ellas para el desarrollo del sector Tajo. Por tanto, a cada una de las Unidades de Actuación en que se divide el sector Tajo le corresponde la ejecución de las siguientes superficies del SG.A-ZV-02 de Zonas Verdes.

	Superficie	Porcentaje	Sistema General adscrito de ZV al sector Tajo UB-R-T-4.14 (superficie m <sup>2</sup> )	A cada UA, según su superficie en el sector, le corresponde una parte del SG adscrito de ZV.
Unidad de Actuación 1	58.585,55 m <sup>2</sup>	25,2794 %	113.059,00 m <sup>2</sup>	28.580,64 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 2	87.089,44 m <sup>2</sup>	37,5787 %		42.486,10 m <sup>2</sup>
Unidad de Actuación 3	86.077,10 m <sup>2</sup>	37,1419 %		41.992,26 m <sup>2</sup>
Total sector Tajo	231.752,09 m <sup>2</sup>	100,0000 %		

En función de la superficie de Zona Verde del SG.A-ZV-02 que a cada Unidad de Actuación le corresponde, el coste de ejecución de las mismas se estima en:

UA 1: sup. SG-ZV de UA 1 x c. zv = 28.580,64 m<sup>2</sup> x 11,32 €/m<sup>2</sup> = 323.532,85 €.

UA 2: sup. SG-ZV de UA 2 x c. zv = 42.486,10 m<sup>2</sup> x 11,32 €/m<sup>2</sup> = 480.942,65 €.

UA 3: sup. SG-ZV de UA 3 x c. zv = 41.992,26 m<sup>2</sup> x 11,32 €/m<sup>2</sup> = 475.352,38 €.

En total, para la ejecución de la parte de Sistema General de Zonas Verdes SG.A-ZV-02 adscrita al sector Tajo UB-R-T-4.14, se estima un coste de 1.279.827,88 €.

**COMPARACIÓN DE COSTES DE SG.**

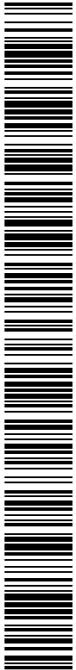
Como resultado de la valoración económica de la ejecución de ambos Sistemas Generales, se concluye que el coste de ejecución de la parte del Sistema General de viario SG.A-V-TE-03 entraña una diferencia en mayor coste que la ejecución del SG de Zonas Verdes de **303.697,50 €**. Dicha cantidad resulta de restar el coste de ejecución de la parte del Sistema General de Zona Verde adscrito al sector Tajo del coste de la ejecución de la parte del Sistema General de Viario **SG.A-V-TE-03 adscrito al sector El Amago: 1.547.346,50 € - 1.279.827,88 € = -267.518,62 €**

En consecuencia, al ser mayor el coste de ejecución de parte de un Sistema General de viario que es necesario e imprescindible para el desarrollo del sector que el coste de ejecución del Sistema General de Zonas Verdes adscrito al mismo, no es necesario que se preste garantía alguna.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

86



F0067607421810030f607650e00a1008Z

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR TAJO. TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Memoria de gestión (DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN - Octubre de 2021)

Con carga al sector Tajo se ejecuta una parte del Sistema General SG.A-V-TE-03, la cual tiene mayor coste, en lo que se refiere al valor de compensación, que el resultante de la ejecución de las Zonas Verdes del SG.A-ZV-02 adscritas al sector.

**OPERACIONES JURÍDICAS Y ECONÓMICAS A REALIZAR.**

La materialización jurídica y económica de cuanto ha sido expuesto habrá de observar la siguiente expresión:

- 1º.- Que el Urbanizador tendrá un crédito contra el sector UB-R-T-4.14 por importe de 267.518,62 €.
- 2º.- Que el Urbanizador tendrá 2 derechos de crédito por importes de 480.942,65 € y 475.352,38 € contra la UA2 y UA3 del sector Tajo respectivamente.
- 3º.- Que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina tendrá un derecho de crédito contra el sector Tajo UB-R-T-4.14 por importe de 1.279.827,88 €.

El alcance económico real de las diferentes partidas anteriormente escrutadas vendrá determinado, lógicamente, por el contenido de la proposición jurídico-económica que resulte adjudicataria del Programa de Actuación Urbanizadora, la cual deberá precisar de forma separada en la oferta cada una de las partidas que han sido evaluadas anteriormente.

De igual modo, el acto administrativo aprobatorio de la alternativa técnica y adjudicatario del PAU deberá contener pronunciamiento a este respecto y señalar las cuantías de los derechos y sus titulares, así como de las cargas y sus titulares, con cuantas menciones sean inherentes a fin de garantizar el debido cumplimiento de los deberes urbanísticos a cargo de los propietarios y asegurar la materialización de las obligaciones urbanísticas postergadas.

Talavera de la Reina, octubre de 2021.

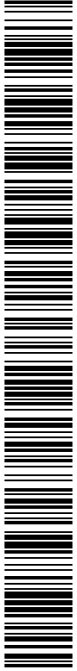
El arquitecto, Miguel Rizo Ollero,  
colegiado en COACM N° 6396.

Conforme,  
TALINVERS, S.A.

SORPE INGENIEROS S.L.

Paseo de la Estación, nº 11 – local bajo. Telf.: 925.82.22.22 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)

87

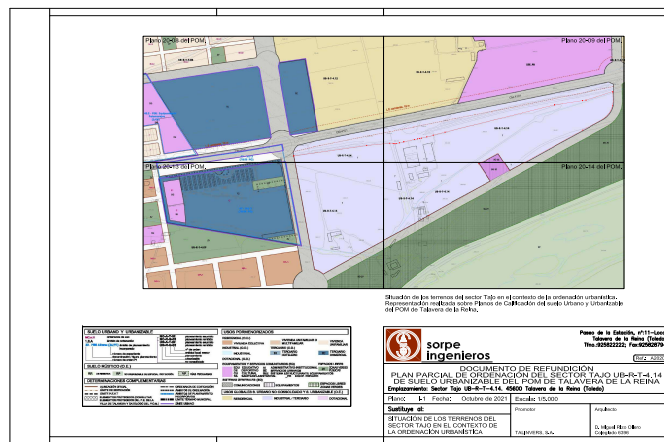


F0067607421810030f6076509b0a1008Z

2021 - 38939 27/10/2021 16:09  
REGISTRO GENERAL  
Ayuntamiento de Talavera de la Reina

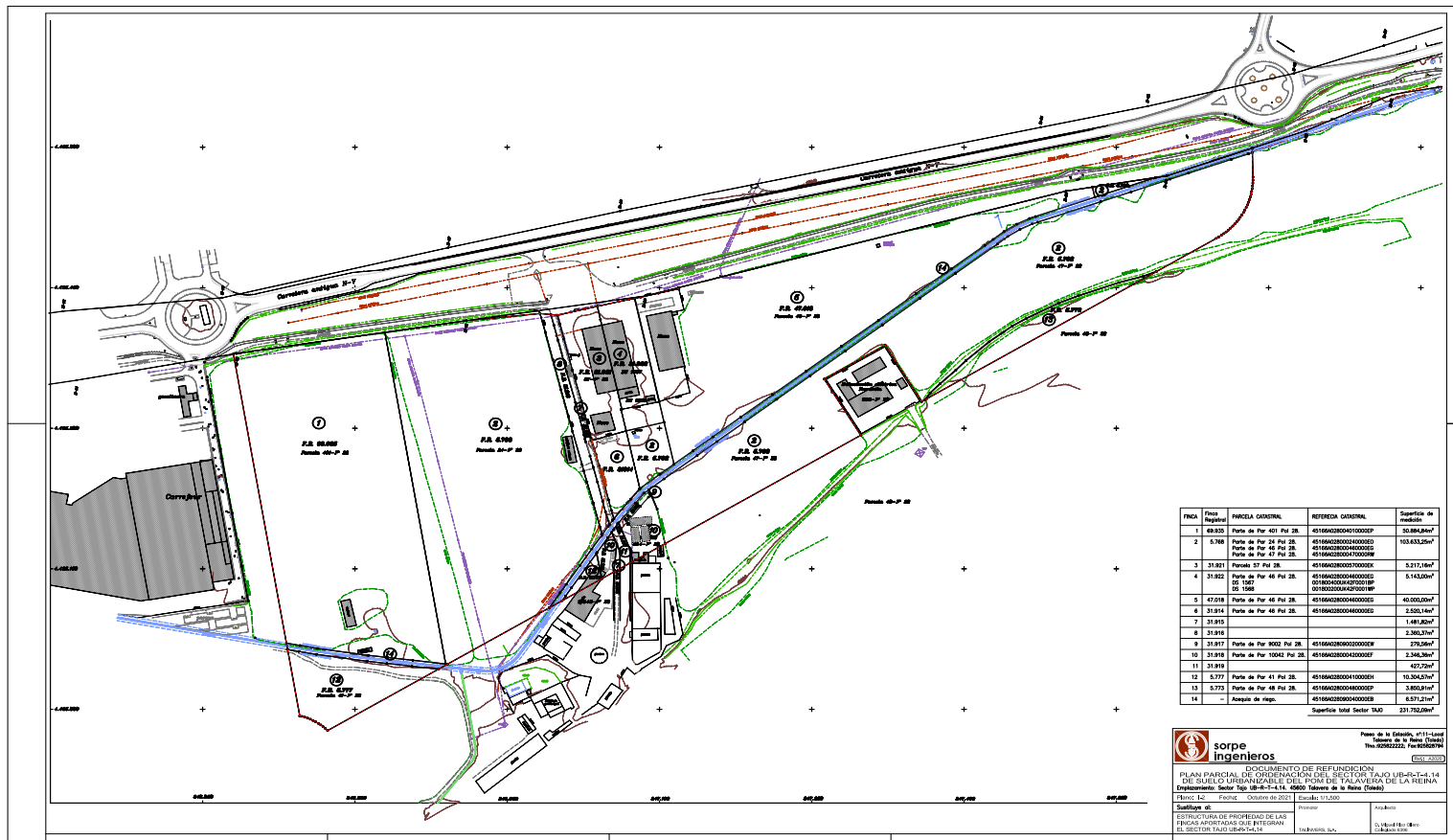


QR AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc/?entidad=45165>





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



FINCA	Fuente Registra	PARCELA CATASTRAL	REFERENCIA GENERAL	Superficie de parcela
1	48325	Parcela de Par. 401 Par. 28.	451684028004010000P	50,884,26m <sup>2</sup>
2	5768	Parcela de Par. 24 Par. 28. Parcela de Par. 46 Par. 28. Parcela de Par. 47 Par. 28.	4516840280040000P 4516840280040000S 4516840280040000W	103,633,25m <sup>2</sup>
3	31811	Parcela 37 Par. 28.	4516840280040000C	5,311,18m <sup>2</sup>
4	31822	Parcela de Par. 46 Par. 28. Parcela 22 1988	4516840280040000S 0518210004021001WP	5,143,00m <sup>2</sup>
5	47218	Parcela de Par. 46 Par. 28.	4516840280040000S	40,000,00m <sup>2</sup>
6	31814	Parcela de Par. 46 Par. 28.	4516840280040000S	5,320,18m <sup>2</sup>
7	31815			1,488,18m <sup>2</sup>
8	31816			2,360,37m <sup>2</sup>
9	31817	Parcela de Par. 8002 Par. 28.	4516840280040000V	270,20m <sup>2</sup>
10	31818	Parcela de Par. 10042 Par. 28.	4516840280040000P	2,346,26m <sup>2</sup>
11	31819			422,72m <sup>2</sup>
12	5777	Parcela de Par. 41 Par. 28.	45168402800410000S1	10,300,57m <sup>2</sup>
13	5773	Parcela de Par. 48 Par. 28.	4516840280040000S	3,860,21m <sup>2</sup>
14	-	Acceso de agua.	4516840280040000B	6,571,21m <sup>2</sup>
Superficie total Sector TA0				231,752,26m <sup>2</sup>

**orphe ingenieros**  
Forma de la Empresa: s/11-1444  
 Número de la Base: 15046  
 NIF: 45202223 - Par. 0004794

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE REFUNDICIÓN DE SUELO URBANO DE LA ZONA DE TALAVERA DE LA REINA. Expediente: Sector TA0 (UR-4-1-14, 0000) (Sector de la Zona Urbana).

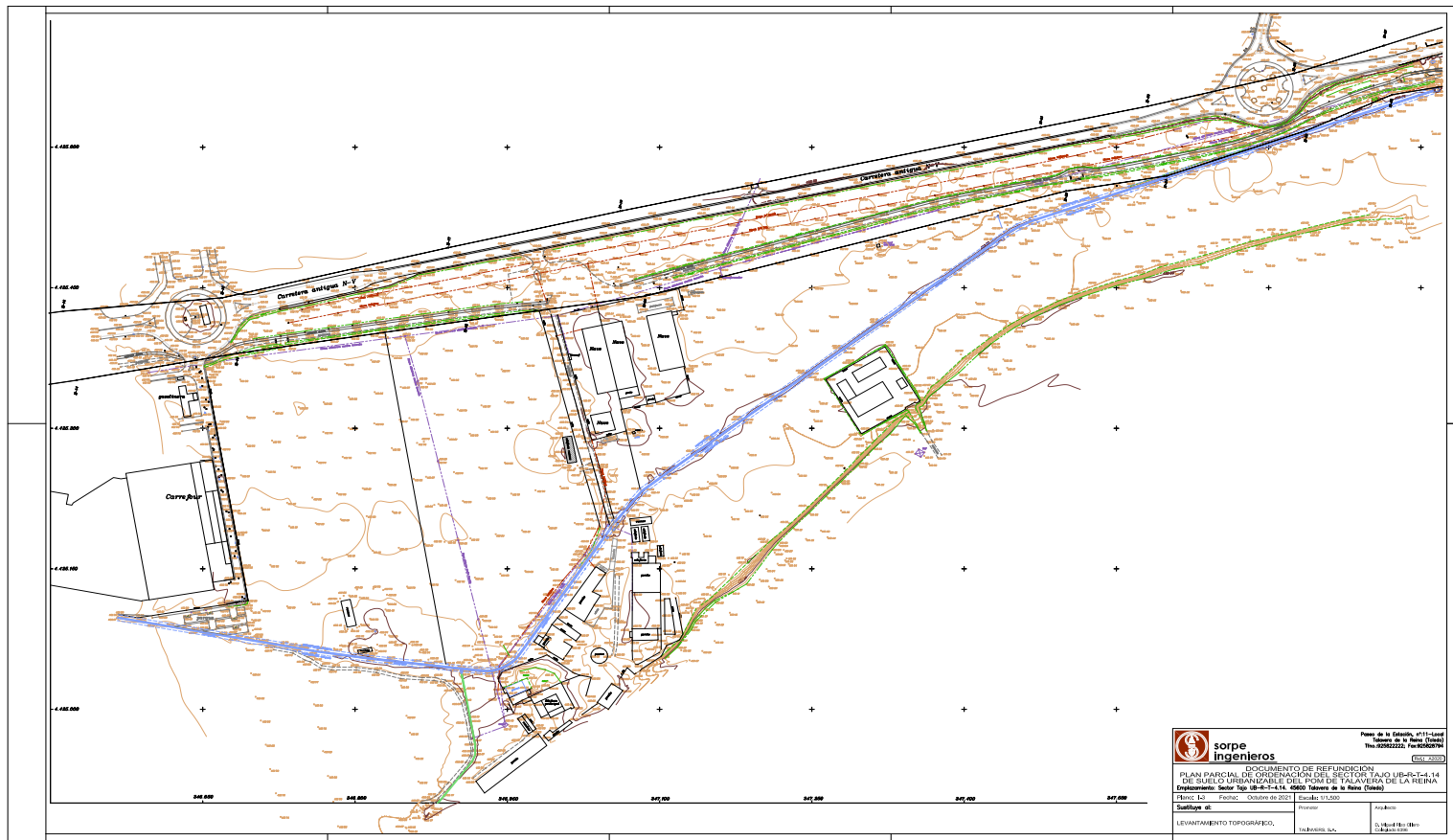
Revisión: 06 Fecha: Octubre de 2021 Escala: 1:1.000

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS INDICADAS SIN ESTIGRAMA EL SECTOR TA0 UR-4-1-14

Proyecto: 21.10.2021  
 21.10.2021



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







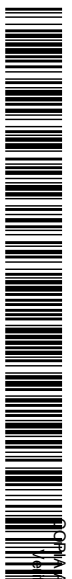
ENTRADA

2021 - 38939

27/10/2021 16:09

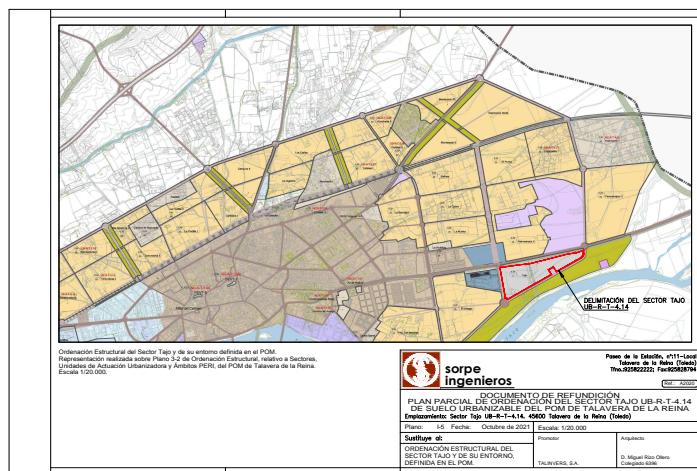
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



L0067657421c1b0d01307e5010a10081

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



Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08

2021 - 38939

27/10/2021 16:09

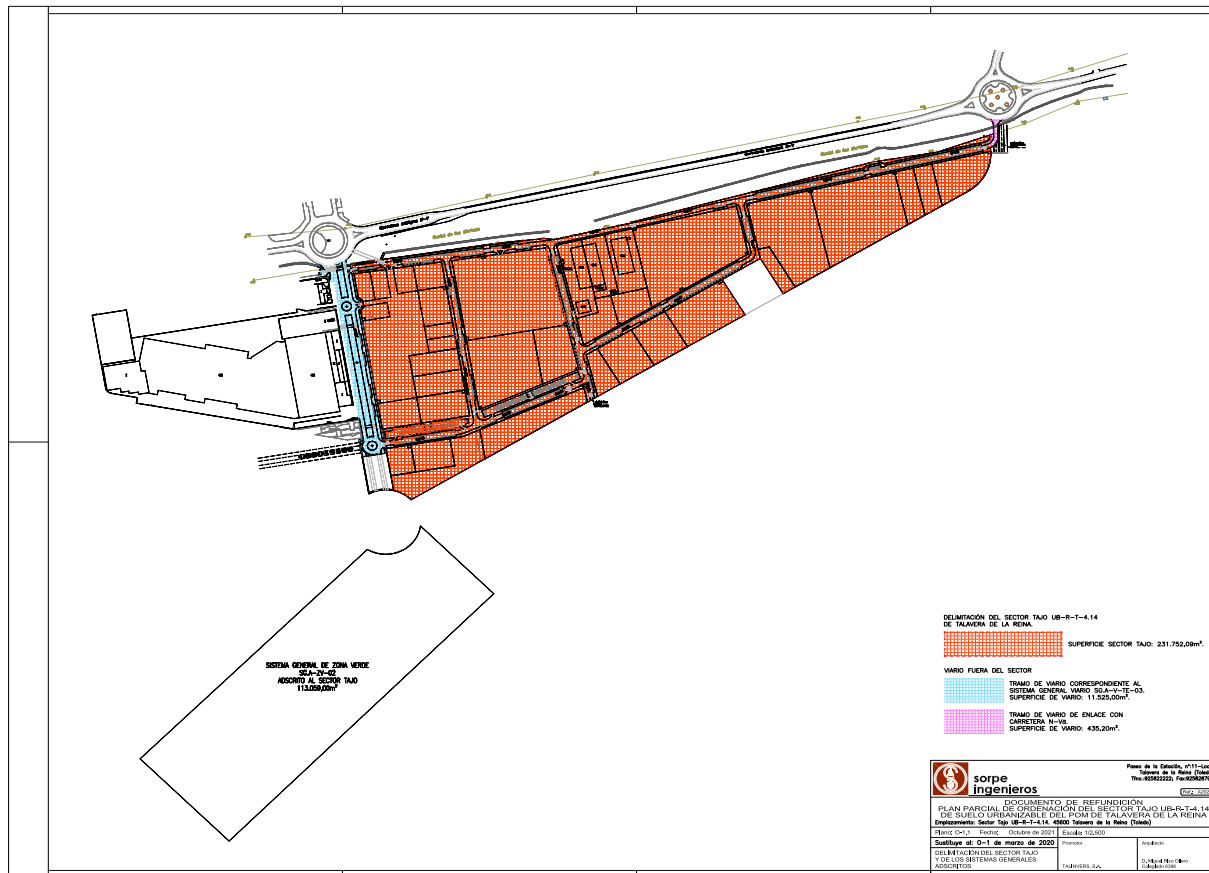
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



006760742271606470765080a-008J

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



Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08



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



**sope ingenieros** Forma de la Empresa: s/11-14444  
Número de la Empresa: 15466  
IVA: 07022229 - Periodicidad: M

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN  
DE SUELO URBANIZABLE DEL BARRIO DE TALAVERA DE LA REINA  
Empaquetado: Sector Top (08-4-1-1), 0800 Talavera de la Reina (España)  
Financ: 2021 - Financi: Distrito de 2021 - Estado: 101,600

Señalada el 01-2 de marzo de 2020

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	INSTRUMENTO	FECHA
TA.000000.000		27/10/2021

Documento firmado por:

MIGUEL RIZO OLLERO

Fecha/hora:

27/10/2021 16:08

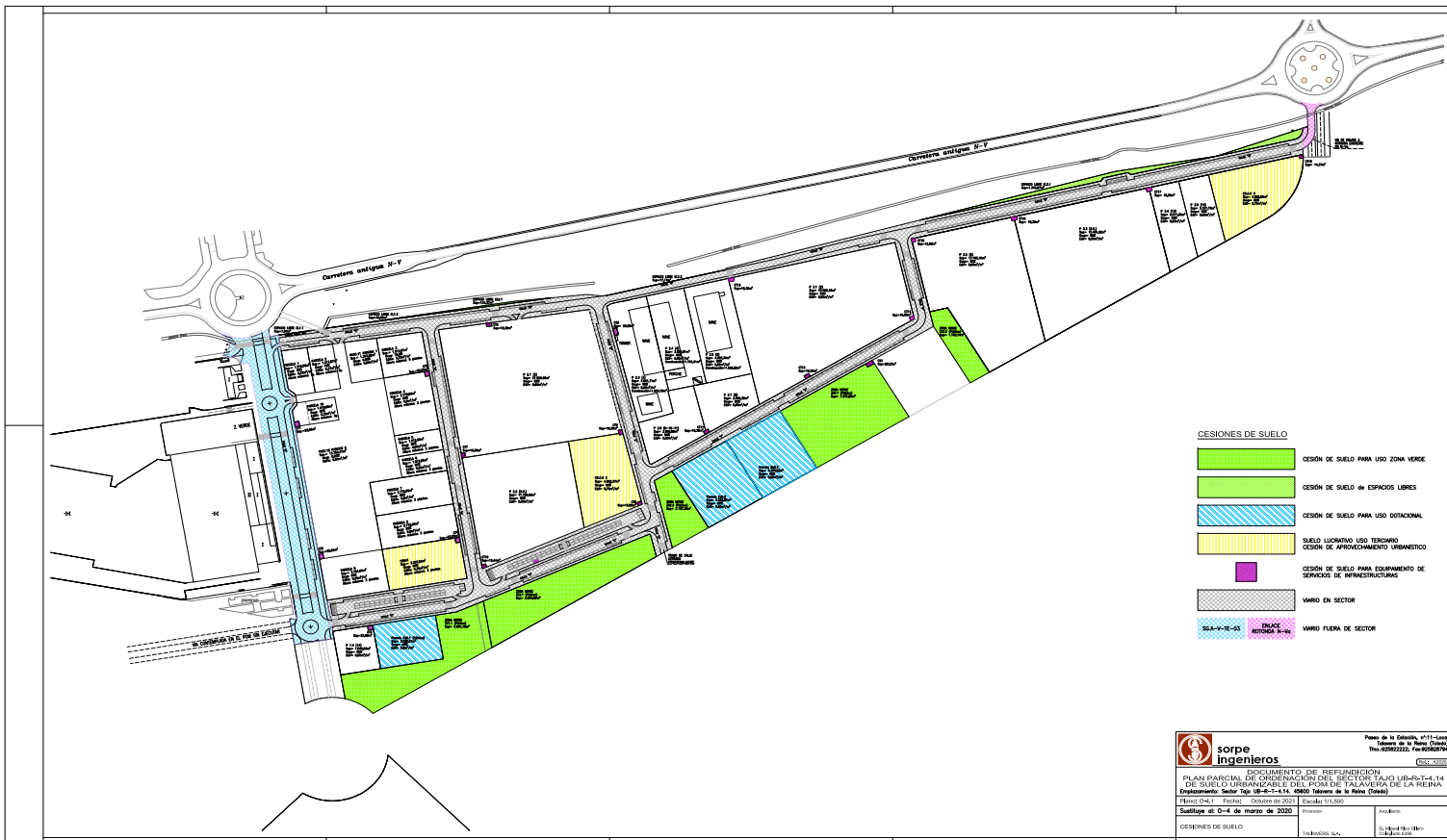


2021 - 38939

27/10/2021 16:09

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



- CESIONES DE SUELO**
- CESIÓN DE SUELO PARA USO ZONA VERDE
  - CESIÓN DE SUELO en ESPACIOS LIBRES
  - CESIÓN DE SUELO PARA USO DOTACIONAL
  - SUELO LIBERADO USO RESERVA
  - CESIÓN DE APROXIMACION URBANETICO
  - CESIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS
  - VARRIO EN SECTOR
  - VARRIO FUERA DE SECTOR

**sope ingenieros** Asociación de Ingenieros de la Provincia de Toledo

Plan de la Estrada, s/n - 45001 Talavera de la Reina (Toledo) Tlf: 922222111 - Fax: 922222111

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE SUELO URBANIZABLE DEL BARRIO DE TALAVERA DE LA REINA. Equipamiento: Sector Tipo UB-4-1-14. CASO Talavera de la Reina (Toledo).

Plano: 041 - Fecha: Octubre de 2021 Escala: 1:1.000

Señala el C-4 de marzo de 2020

CESIONES DE SUELO sope ingenieros



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

2021 - 38939

27/10/2021 16:09

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



**sorpe ingenieros** Forma de la Estrada, nº11-Local Talavera de la Reina (Toledo) Tlf: 922222111 - sorpe@ingenieros.es

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE SUELO URBANIZABLE DEL BARRIO DE TALAVERA DE LA REINA (Empedrado: Sector Topo UB-4-1-11, 0000 Talavera de la Reina (Toledo))

Planos: P011 - Fecha: Octubre de 2021 Escala: 1:10.000

Señalado de O.S. de marzo de 2020

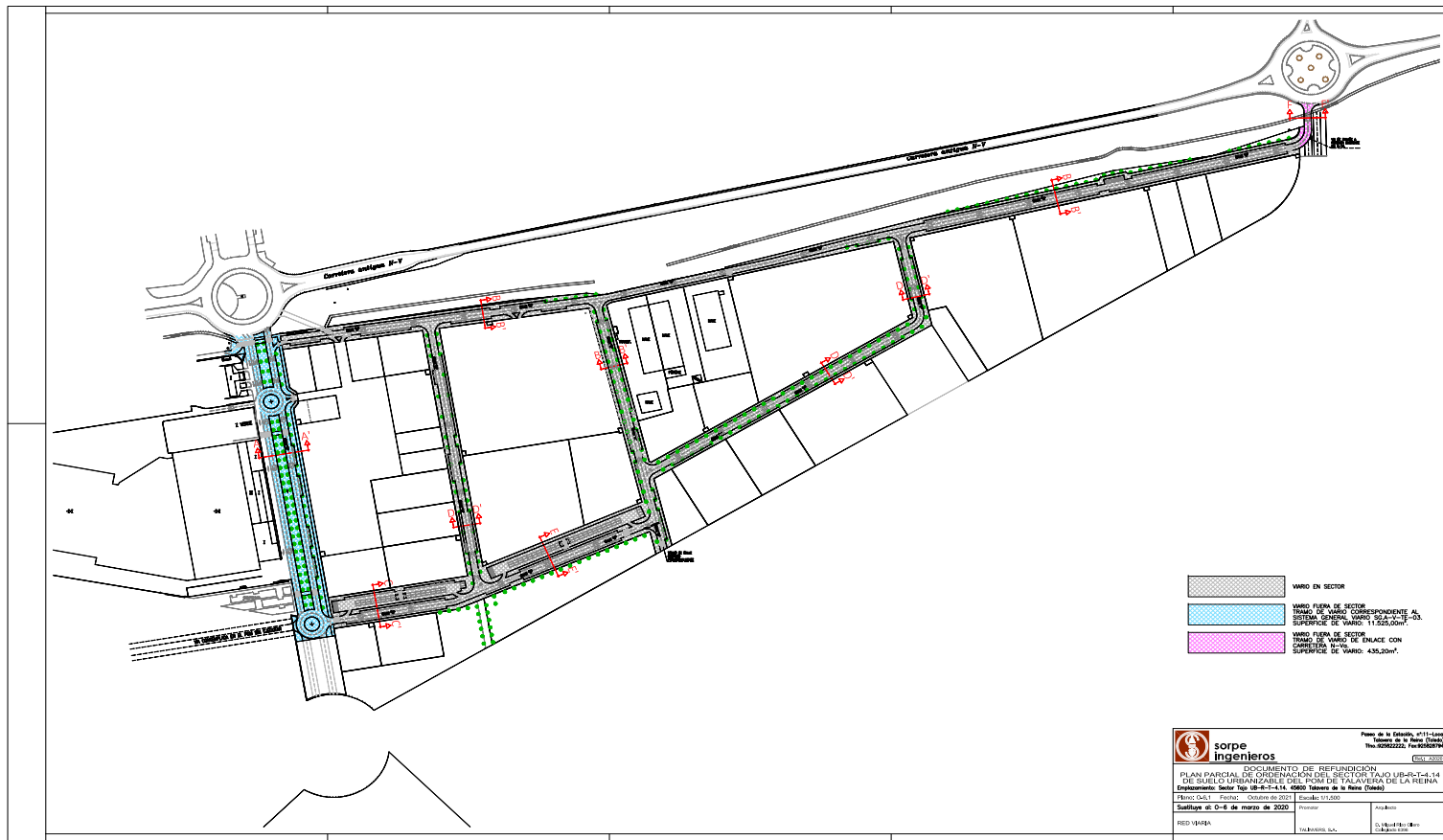
ORDENANZAS Y RESTRANGLICOS	13/10/2021	16:08
----------------------------	------------	-------



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



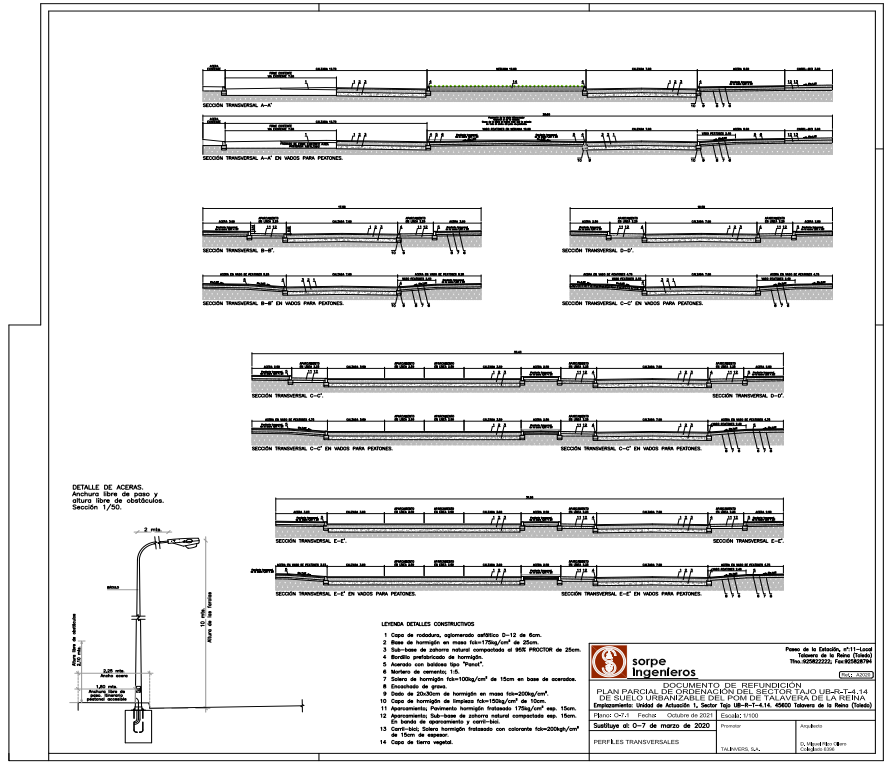
VERIFICACION AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>







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



**sope ingenieros**

Plan de la Calleja, nº11-Laspe  
Calleja de la Reina (Talavera)  
Tfno. 929622222, Fax 929622294

DOCUMENTO DE REFINICIÓN  
PLANO PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR URBANO UBA-04.14  
DE SUELO URBANIZABLE DEL P.O.M.U. DE TALAVERA DE LA REINA  
Expediente: Orden de Anulación 1, sector UBA-04.14.14.0402, Tránsito de la Reina (Talavera)

Firma: SOT.1 - Fecha: Octubre de 2021 - Escala: 1/100

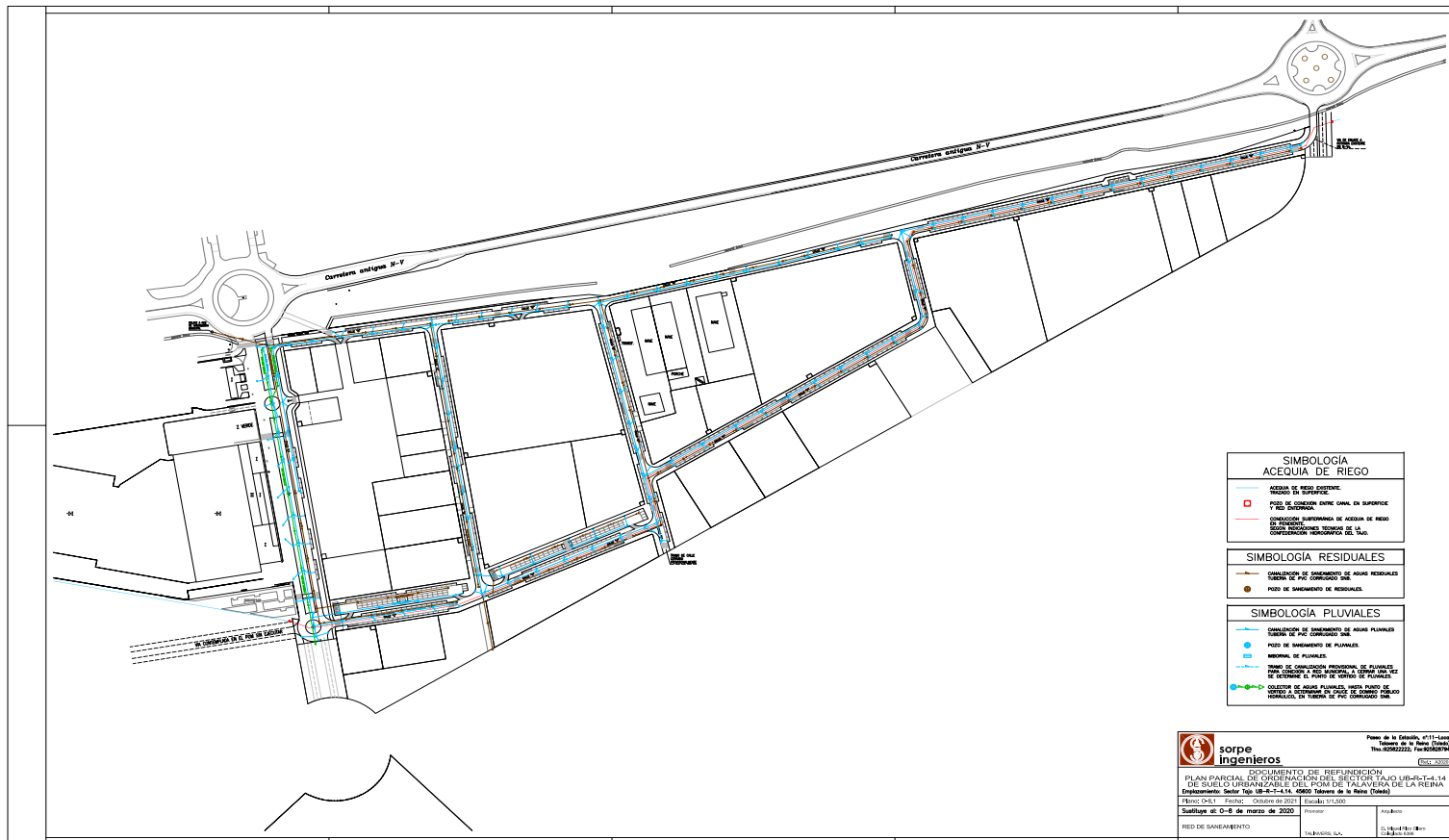
Señalado al: 0-7 de marzo de 2020

PEPFILES TRANSVERSALES

Proyecto: Talavera, S.L.  
Autor: Miguel Rizo Ollero  
Ejecutor: Miguel Rizo Ollero



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



- SIMBOLOGÍA ACEQUIA DE RIEGO**
  - ACEQUIA DE REDO CIRCULAR
  - ACEQUIA DE SUPERFICIE
  - POZO DE COLECCIÓN ENTRE CANAL EN SUPERFICIE Y RED CIRCULAR
  - CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA DE ACEQUIA DE RIEGO DE SUPERFICIE
  - OTROS RECORRIDOS TÍPICOS DE LA CONFECCIÓN RESIDUAL DEL T.M.O.
- SIMBOLOGÍA RESIDUALES**
  - CONDUCCIÓN DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN TUBO DE PVC CONDUCCIÓN SUELO
  - POZO DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES
- SIMBOLOGÍA PLUVIALES**
  - CONDUCCIÓN DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES EN TUBO DE PVC CONDUCCIÓN SUELO
  - POZO DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES
  - INVERTAL DE PLUVIALES
  - TUBO DE CONDUCCIÓN PREVENTIVA DE PLUVIALES EN ALMOCENA O EN RECORRIDO SUBTERRÁNEO EN SUPERFICIE
  - COLECCIÓN DE AGUAS PLUVIALES HASTA FONDO DE ALMOCENA O EN SUPERFICIE DE SANEAMIENTO HORIZONTAL, EN TUBO DE PVC CONDUCCIÓN SUELO

**sorpe ingenieros**  
 Avenida de la Estrella, nº11-14040  
 Talavera de la Reina (Toledo)  
 Tlf: 922222222 Fax: 922222222  
 C.I.F. 28012001

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN  
 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO URB-RT-4.14  
 DE SUELO URBANO GENERAL DEL BARRIO DE TALAVERA DE LA REINA  
 (Empartamiento: Sector URB-4-14, C.A.000 Talavera de la Reina (Toledo))  
 Plano: 0011 - Fecha: Octubre de 2021 Escala: 1:10.000  
 Saneamiento de C.A.8. en marzo de 2020

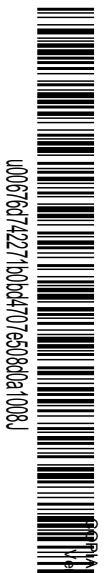
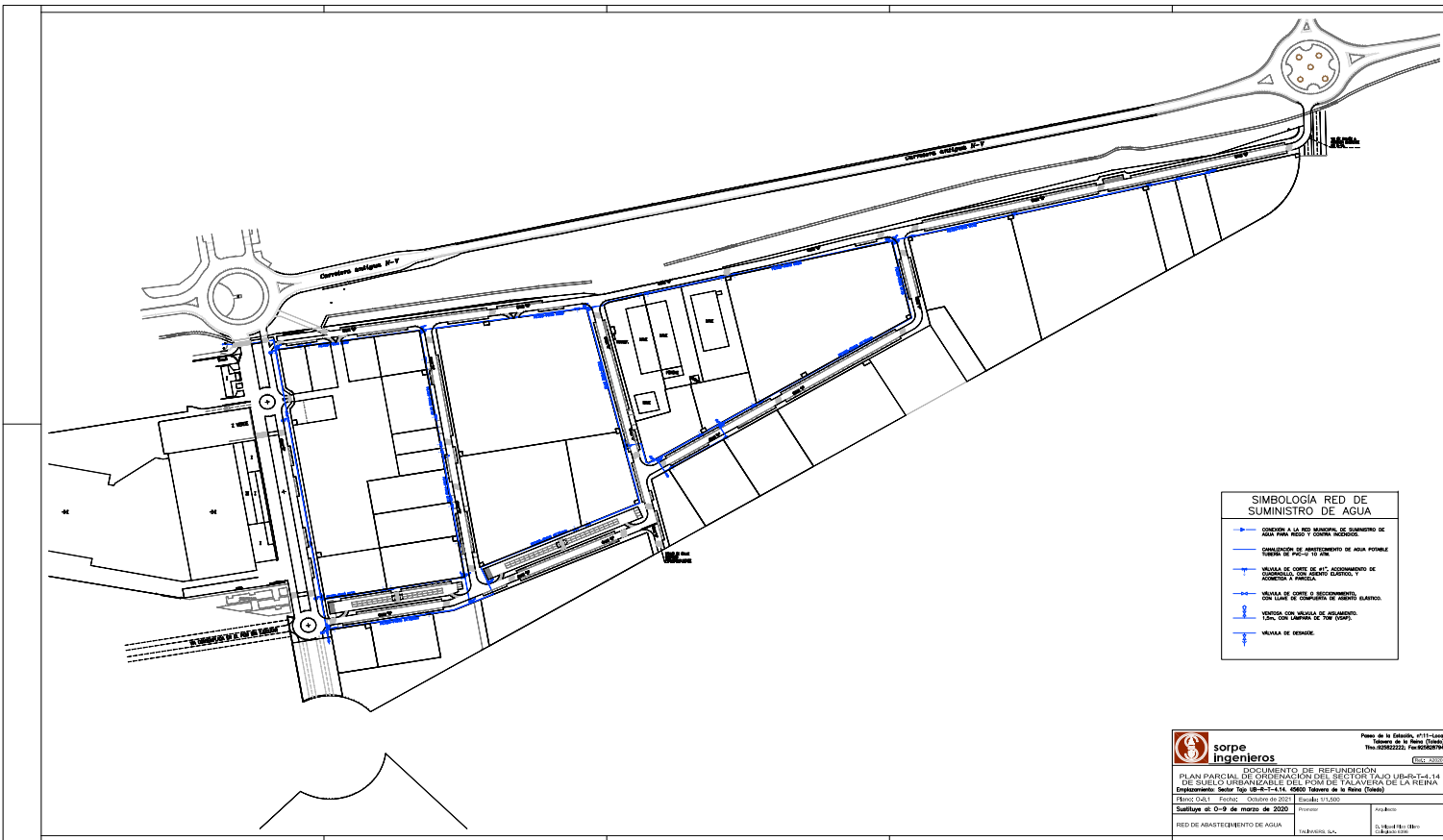
RED DE SANEAMIENTO  
 Talavera, S.L.

2021 - 38939

27/10/2021 16:09

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/?entidad=45165>

2021 - 38939

27/10/2021 16:09

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



**SIMBOLOGÍA RED DE RIEGO Y CONTRA INCENDIOS**

- CONEXIÓN A LA RED MUNICIPAL DE SUMINISTRO DE AGUA PARA RIEGO Y CONTRA INCENDIOS
- COMUNICACION DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE (CUBO DE 100-150 LRS)
- VÁLVULA DE CORTE O SECCIONAMIENTO
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE
- VENEDA CON VÁLVULA DE ABASTECIMIENTO
- VÁLVULA DE DESBASTE

**sope ingenieros** Forma de la Estrada, nº11-14040 Talavera de la Reina (Toledo) Tlf: 922222222 Fax: 922222222

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN  
 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SICTOR VAJO UB-RT-4.14  
 DE SUELO URBANIZABLE DEL BORN DE TALAVERA DE LA REINA.  
 Expediente: Suelo Top (UB-4-1-14) ORDEN Talavera de la Reina (Toledo)

Proy: 02/11. Fases: Orden de 2021 Escala: 1:1.000  
 Suelo de 0-15 de marzo de 2020

RED DE RIEGO E HIDRANTES	Proyector:	Esc. 1:1.000
	Talavera, S.L.	27/10/2021



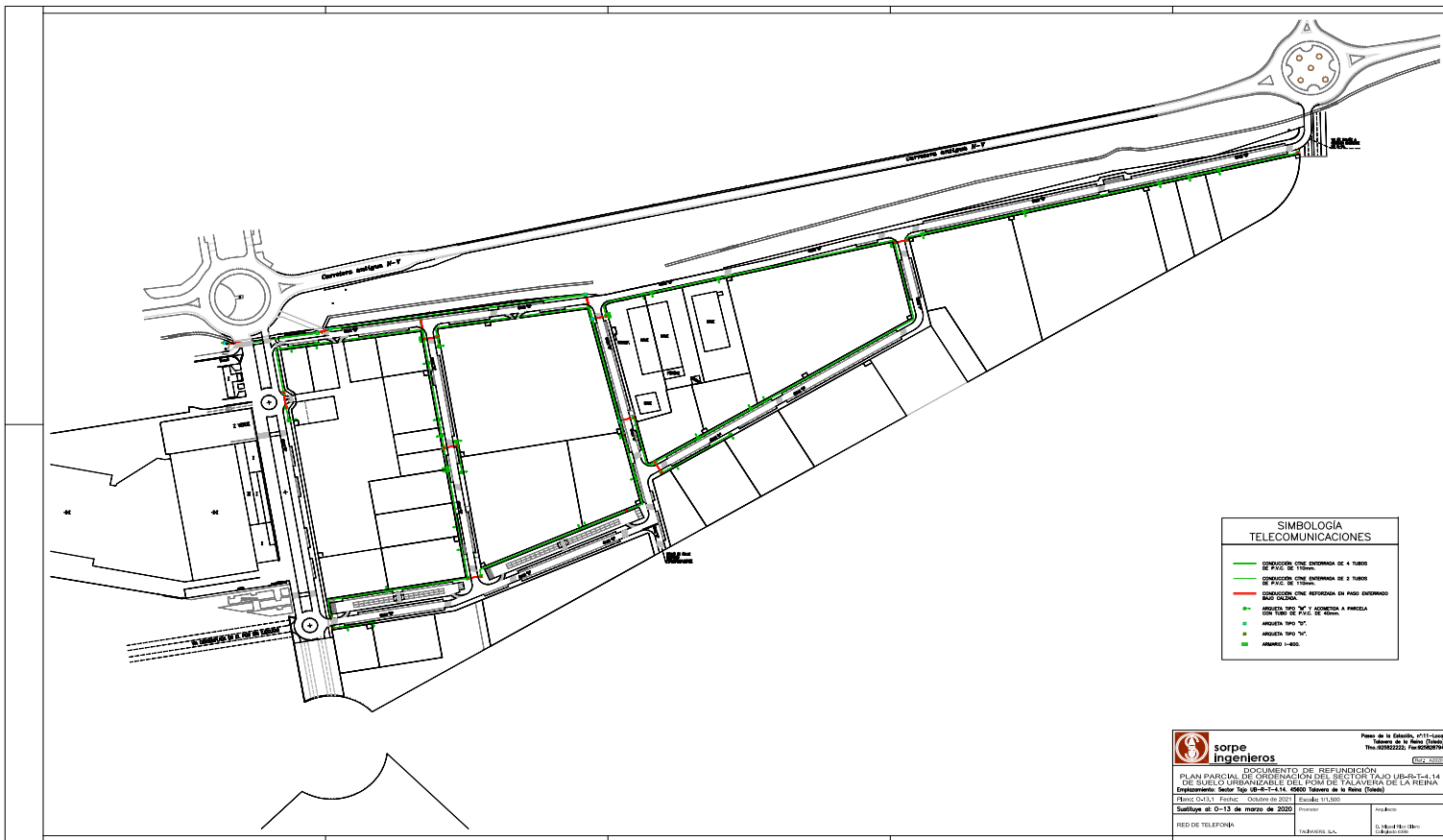
VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>







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

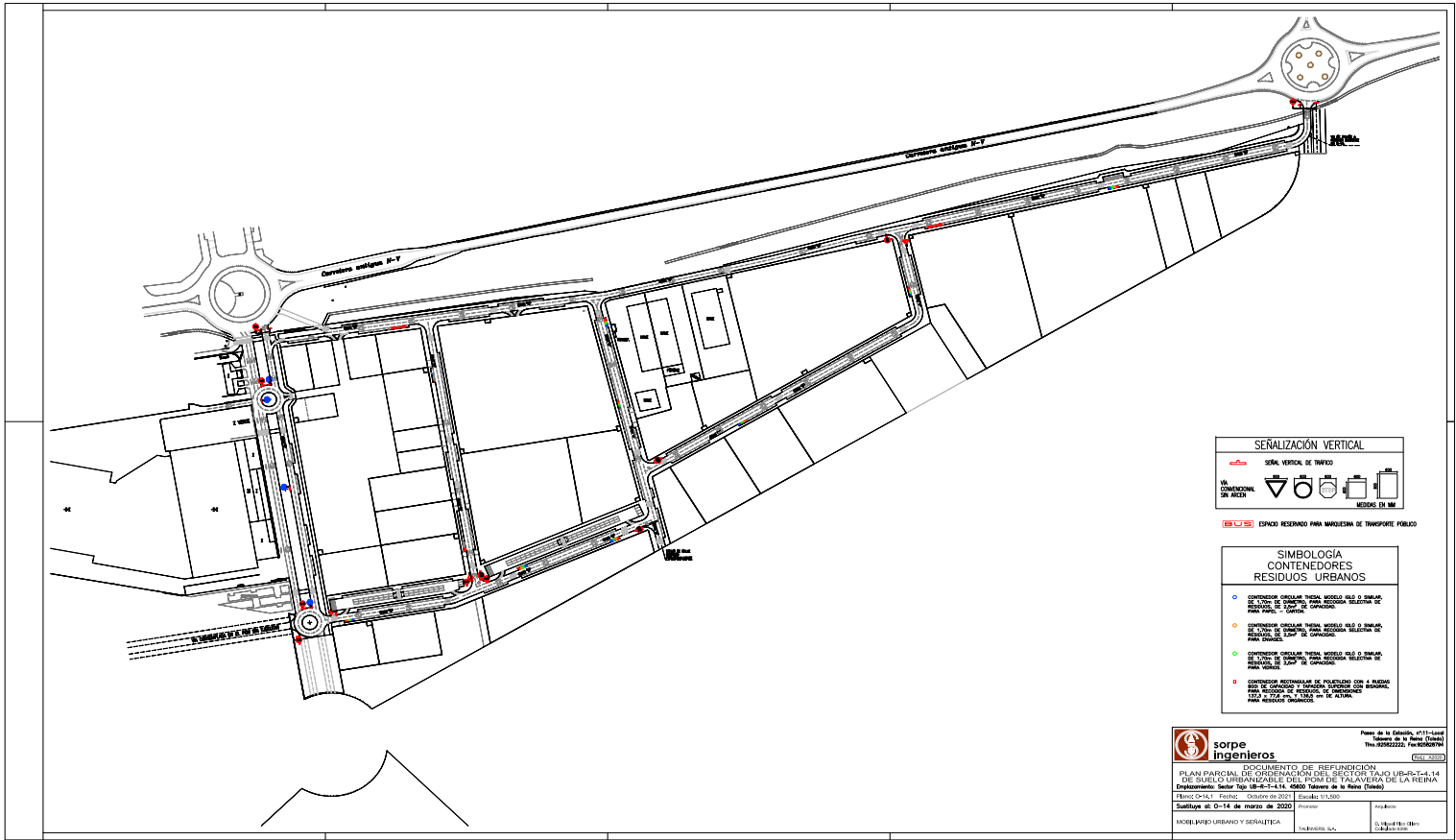


2021 - 38939

27/10/2021 16:09

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



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