

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



ARQUITECTO
MIGUEL ANGEL SÁNCHEZ BLAZQUEZ

SOLICITA ARQUITECTOS SÁNCHEZ BLAZQUEZ SÁNCHEZ

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DENTRO DEL POLÍGONO LA FLORESTA

SITUACIÓN

**POLÍGONO LA FLORESTA (Expte. 143/87)
TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**

PROPIEDAD

EBORACAR, S.A.

SANCHEZ
BLAZQUEZ
MIGUEL
ANGEL -
04141766H

Firmado digitalmente
por SANCHEZ BLAZQUEZ
MIGUEL ANGEL - 04141766H
DN: cn=SANCHEZ BLAZQUEZ
MIGUEL ANGEL - 04141766H
gn=MIGUEL ANGEL c=ES
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha: 2023-03-21 09:25+01:00

TRINIDAD 1 -PLANTA 5ª

TALAVERA DE LA REINA

45600 TOLEDO

TLEF. 925 80 15 36

2021-10

e-mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

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



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.



Sujeto a la modificación sugerida por acuerdo de pleno PLN 2023.1.5 de la Excm. Corporación en sesión ordinaria el día 26 de enero de 2023.

a) Incorporar al documento PERIM, la modificación consistente en el aumento de superficie de uso Terciario Recreativo de 250 a 500 m² como uso pormenorizado compatible en el polígono La Floresta , existiendo otros ámbitos urbanos en los que el POM permite el uso Terciario Recreativo o el equivalente de Reunión y Recreo, bien hasta 500 m², bien sin limitaciones, ante la necesidad de aumentar tras la pandemia COVID, las distancias entre personas en locales de uso público y, específicamente, en bares y restaurantes -uso Terciario Recreativo, categoría Recreativo- y hacer tales medidas compatibles con la viabilidad económica de los negocios del sector.”

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



:00676d74204151222107e7388030924p

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

Documento firmado por:

MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

Fecha/hora:

21/03/2023 09:37

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

INDICE

DECLARACION RESPONSABLE SOBRE HABILITACION PROFESIONAL TECNICO TITULADO COMPETENTE y encargo realizado.....	3
1.- PLANEAMIENTO GENERAL.....	3
2.- MEMORIA INFORMATIVA.....	7
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	16
4.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	18
5.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.....	19
6.- PLAN DE ORDENACIÓN.....	19
7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	22
8.- DOC. REFUNDIDO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.....	23
9.- ANEJIOS.....	25
PLANOS.....	43



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

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

DECLARACION RESPONSABLE SOBRE HABILITACION PROFESIONAL
COMO TECNICO TITULADO COMPETENTE y encargo realizado.

D. Miguel Ángel Sánchez Blázquez, arquitecto Colegiando 223 en el COACM con domicilio en c/ Trinidad nº 1 ,5º Planta, de Talavera 45600 de Toledo y DNI 0.4141766 H, como redactor del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM la Floresta, por encargo de D. **Don Joaquín Rodrigo Martín Bernardo con Dni nº 04148086J con domicilio en Travesía de San Isidro nº 2, de Talavera y D. Alberto Rubio González con Dni, 04174102Q, con domicilio a efectos de notificaciones en la Propia Eboracar. S.A., ambos mayores de Edad y representantes de la sociedad EBORACAR S.A, con domicilio en Polígono “la Floresta” parcela 28 de Talavera de la Reina consistente en :**

1.0.-PLANEAMIENTO GENERAL.-.

En Talavera disponemos del POM, Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 29 de Junio de 2010 y 25 de enero del 2011 por la Consejería de Ordenación del Territorio Y Vivienda.

1.1.-NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior siendo en este caso de Mejora, debe ajustarse como guía a los artículos base del TRLOTAU ,17,1,29,2,30,31 38,1 Y 38.2 130.Y 131, 2 como también lo reflejado en el RPLOTAU art 20,77,85 a 96 120 y 121.
El PERIM se ajustara al ordenado en el POM, según art 34.3

1.2.-OBJETO

Es intención por este PERIM la MODIFICACION, MEJORA Y AMPLIACION de los usos actuales del Planeamiento que regula el Polígono La Floresta, Regulado por el Plan Parcial que lo desarrolla (143/87) que se encuentra como Planeamiento Incorporado al POM, en la sección 23 articulo176,y su modificación/sustitución de 26 de Enero de 2017 y publicado en el DOCLM el 24 de febrero de 2017 (expte 5/2016 PG)

No hay innovación en el Ordenación ESTRUCTURAL.
No hay incremento de aprovechamiento.

1.3.-CONDICIONES ACTUALES.

Suelo Urbano consolidado de uso global INDUSTRIAL.

1.4.-MODIFICACION que se pretende: Ampliar los Usos actuales como Compatibles, el Terciario Comercial en su categoría 1º Únicamente, según lo dispuesto en el art 83 de las NN.UU del POM.

1.5.-CONDICIONES del art 120 art 1.- RPLOTAU.

No se modifican las proporciones y calidad de las Dotaciones Públicas definidas en el P.P

1.6.-SUPERFICIE DE ACTUACION.-

Corresponde al prefijado para la floresta es decir 150.247,11 m2

1.7.-TIPOLOGIAS ACTUALES: Industria aislada e industria adosada, art 87 en todas sus categorías y art 296 y siguientes del POM.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

1.8.-ESTANDARES. No se modifica el cumplimiento.

1.9- MOTIVACION.

A través de este instrumento de Planeamiento, pretendemos modificar ligeramente la Ordenación Detallada que se define en el POM, a las nuevas circunstancias de mercado, como es la necesidad de ampliar los usos, del citado Plan Parcial la Floresta.

-El Plan Parcial de la Floresta del año 1987, fue recogido en el PGOU del año 1997 y asumido por el POM del 2011, con un único USO, el INDUSTRIAL. Fue Modificado bajo el expte 5/2016 PG,

-Esto refuerza la posibilidad de la demanda del suelo libre, amoldándonos al mercado nuevo.

-Esta demanda, no fue recogida en el POM del año 2011, y su uso posible, no lo hace incompatible con el actual siendo una necesidad y realidad palpable en base al crecimiento de negocios en Talavera.

-Esta necesidad favorecida por el TRLOTAU y RP-TRLOTAU que lo permite, da potestad a la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, actualizando las normas urbanísticas que lo rige, siendo así un planeamiento "vivo", adecuado al crecimiento del entorno Urbano y de la sociedad de la inversión y del negocio.

Los planes Especiales de Reforma Interior, Art 28 del TRLOTAU) complementan la ordenación detallada en áreas de suelo Urbano así definidas en el art 77RPLOTAU

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior o con las previstas en el artículo 85, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación debida, según la Sección Cuarta. Procedimiento para la Aprobación de los Planes Especiales en su Artículo 140. Promoción de los Planes Especiales (PE).

- Los Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, cuando en el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento y como es intención la modernización o actualización de actuaciones antiguas del POM es el art 85.1 RP LOTAU para los PERI

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.

b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Como es claro desde el principio, el Plan Especial de Reforma Interior, actual es el de MEJORA, del POM. No hay ningún desarrollo unido a esta actuación (Desarrollo)

Ahora bien:

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Y

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Por un lado está la intención y por otro la posibilidades Jurídicas de su ejecución, que mezclan perfectamente para augurar un buen fin que es la acomodación de los usos posibles en el Polígono "La Floresta a la realidad actual, incluyendo el Uso Comercial como admitido parejo con el Industrial, con una sola limitación que es el de ser incompatible con la Vivienda.

Tanto por el contenido muy limitado del plan especial, como por su objeto Acomodaticio a una nueva realidad, y la finalidad perseguida, parece estar justificada su promoción.

Alternativas estudiadas posibles:

Este plan analiza todas las posibilidades identificadas como posibles en la normativa urbanística, artículos 128 a 130 del RAE, incluyendo la alternativa de no ejecución, del modo siguiente:

-Alternativa O: No modificar el planeamiento.

-Alternativa 1 Modificar planeamiento configurando el concepto "tímido" de terciario comercial, en suelo Urbano, para las áreas del casco urbano. Esto es para áreas eminentemente residenciales, pero no fue recogido en este Polígono. La edificabilidad comercial posible es inferior a 2000 m², según POM, en un solo uso por parcela de mayor importancia, que quedaría corto en situaciones de gran superficie de suelo .Activaría el polígono si, pero con muy pocas posibilidades de aprovechamiento real..

-Alternativa 2: Admitir la compatibilidad del Comercial con el industrial y ya no solo eso, sino que sea posible en la misma parcela , para agotar aprovechamiento, aun con edificabilidad máxima por uso de 2000 m²/edificio a edificabilidad máxima de 2,92 m²/m², compatible con otros usos/edificios en la propia parcela, (comercial , industrial o servicios de carburantes a vehículos ,(Uso admitido de servicios Urbanos recogido en el art 96 de las NN.UU del POM, pero que aquí la tomamos más bien como un uso comercial de servicios de carburantes), en establecimientos comerciales ,sin mezclarse, pero compatibles, dentro de la misma parcela del mismo polígono "la Floresta."

Esto es en base a nuevas necesidades de mercado y oferta comercial actualizada, siendo el uso terciario comercial en la parcela, el predominante de actuación y lo puede ser de forma general, aun sin modificar el uso principal del Polígono como Industrial,

.-Alternativa O

Descripción: Esta alternativa consiste en no realizar instrumento alguno de planeamiento,

Consecuencias: reduce las posibilidades de uso y desarrollo del Polígono al no poder realizar actuaciones demandadas por el mercado.

Evaluación:

Coste social: Pérdida de la posibilidad de realizar actividades comerciales que permitan la creación de puestos de trabajo.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

.Coste económico: la nula rentabilidad para el propietario y administración Pública pues se reduce el pago de impuestos a la administración a excepción salvo el IBI.

.-Alternativa 1:

Descripción: Esta alternativa consiste en hacer una "puntuación" de los usos posibles incluyendo el comercial, que rige más en zona consolidada del Casco, preferentemente de carácter Residencial aun dentro del área del POM.

Esta posibilidad de hasta 2000 m2 de edificabilidad máxima por parcela, no aprovecha las dimensiones posibles en tamaño de la parcelación Industrial de la Floresta ya homogeneizada como comercial.

Consecuencias: Esta opción es menos interesante pues habría perdidas muy importantes de suelo sin destino, o bien proceder a particiones de las parcelas existentes, en busca de una mayor rentabilidad y aprovechamiento, que no es el caso.

Evaluación.- Esta opción es adecuada con un aprovechamiento mixto con residencial,(aquí, es incompatible con vivienda) pero no en un polígono Industrial, donde el uso se asemeja a la totalidad de la parcela, aun con usos distintos.

.-Alternativa 2:

Descripción: Esta alternativa parece la más adecuada, abrir el uso en todas sus posibilidades como Comercial-Terciario. Es decir la compatibilidad del Comercial-Terciario en zona Industrial, permitiendo la implantación de mediana superficie comercial (hasta 2000 m2 edificabilidad real)/edificio, y compatible en la misma parcela, (dentro del aprovechamiento máximo/parcela homogeneizado) de otros usos compatibles, comerciales (ejemplo: establecimiento comercial de servicio de carburantes) e incluso algún otro uso típico "industrial" pero establecido como uso laxo comercial-industrial independiente aun en la misma parcela, sin mezclarse dentro de los uso y normas previstas por el POM.

La compatibilidad del comercial en parcela del polígono Industrial, lo hace más atractivo aun si cabe, al ser uso compatible, complementario y de servicio con el Industrial del Polígono.

El Polígono como Tal industrial, es de gran superficie y único Uso conceptuado, llegando a agotar sus aprovechamientos permitidos pero con la posibilidad de disponer del uso Comercial en el polígono aun en parcela diferenciada, donde los mecanismos de aprovechamientos son inferiores para agotar, debemos permitir disponer de dos o más usos posibles (en la misma parcela) en compatibilidad de usos admitidos y aprovechamiento máximo homogeneizado como comercial.

Consecuencias Positivas: Disponer de aprovechamientos comerciales, en áreas Industriales, complementarios y de gran atractivo, lo que facilita el desarrollo del propio polígono. En estos casos el uso comercial debe ser predominante sobre el industrial en esa actuación por parcela.

Evaluación: La opción es urbanísticamente viable a la par que permite varios usos posibles y totalmente compatibles entre sí,

Beneficio social: La implantación de nuevas empresas con el Incremento de posibilidades de negocio en actividades comerciales, en un polígono de afección industrial, permitirá la creación de nuevos puestos de trabajo. La oferta se mejora con la convivencia de "usos" comerciales o comercio-industrial bien definidos en una misma parcela aun en usos complementarios, dando mejor aprovechamiento, y de la situación física y urbana, así como de la dimensión de la parcela dentro

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

del polígono. Estos usos, aun separados, no mezclados y con la predominancia del comercial mejora la oferta al mercado y es más atractivo para el futuro, y su desarrollo como Polígono

1.11.-DELIMITACION FISICA DEL SUELO.-

La Floresta es suelo Urbano Consolidado. (Se adjunta plano de Calificación de suelo del POM, a escala 1/200.)

Normativa asumida en el POM (Pag 229).-La Floresta:

Ordenanza sección 23 art 176.-

Artículo 45.TRLOTAU *El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal*

1. Pertenece al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones,

Siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización

Así, pues esta urbanizado, y es solar por: cuenta con los servicios para ser solar, calzadas pavimentadas agua potable, alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público.

2-MEMORIA INFORMATIVA.**2.01.- Ámbito de actuación. LOCALIZACION-**

-se reduce al Plan Parcial de la Floresta, en la parte oeste de la Población, en la salida a la carretera hacia Extremadura, delimitado:

-al norte por la vía férrea del tren, -al este linde con otro polígono o PERI 9/00 y

-al oeste con Rosa de Luxemburgo,

-al sur, con la Avda. de Portugal y atravesada por la Avda. de Fco Aguirre.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

Es un terreno con delimitación irregular, con todos los servicios, y hoy muy desarrollado, siendo suelo consolidado así determinado en el POM.

Dispone de una superficie total de 15,024Ha de Superficie. Fue delimitado por el Parcial y así recogido dentro del POM, con sus fichas de desarrollo, calificado con regulación de los usos posible.

2.02.- ACCESOS.-Esencialmente por la Avda. de Fco Aguirre dejando la mayoría en su orientación norte, y parte al sur, con linde en la Avda. de Portugal.

2.03.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Analizamos y describimos las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el ámbito de la ordenación.

2.04.-REDVIARIA.

A.-.Como hemos comentado ya, son las calles, Rosa de Luxemburgo al oeste, con salida a la Avda. de Portugal, calle LUIS Braille, calle Federico Montseny y la calle Victoria KENT, con salida a la Avda. de Francisco Aguirre.

B.-.-Sistemas Generales .La Avda. de Fco Aguirre que atraviesa el sector es una red interurbana definido como SG ,siendo el eje principal del resto de los viales .Solamente en su límite oeste, la calle Rosa de Luxemburgo, nace o tiene salida en la Avda de Portugal

2.05.-REDES de SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES.

A.-- Red de Abastecimiento de agua: Existente y con suficiente sección y suministro para dar cobertura al polígono y sus distintas parcelas así como la dotación de para la red de incendios si fuera precisa.

B.--Red de Saneamiento.-Disponemos de red suficiente en diseño por gravedad, atravesando el polígono, con velocidad y secciones adecuadas.

C.-Red de energía Eléctrica.-Suministrada por IBERDROLA, y se realiza en media tensión, con transformadores colocados según P.P. y red subterránea.

D.-Red de Telecomunicaciones.-En proyecto de ejecución de urbanización, se diseñaron unas redes subterráneas de canalizaciones con servicio en cada una de las parcelas integrantes del P.P, mediante arquetas colocados en borde de parcelas .Digamos que el servicio es adecuado.

E.-Red de Gas.- Disponemos de Gas "Natural", por debajo de las aceras delos viales principales, en red, de manera que todas y cada una de las parcelas disponen de este servicio.

2.06.-USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Se encuentran edificadas y en gestión de trabajo más del 75% de las parcelas como polígono Industrial.

La ordenanza de USOS en sí, fue modificada en el año 2017, por aprobación de Pleno de fecha 26 de enero de 2017,Expdte 5/2016PG, como Plan de Reforma Interior de Mejora para la modificación de la Ordenanza de uso del Sector La Floresta (Expte 143/87), para permitir determinados destinos terciarios y/o dotaciones: educativo, con excepción de educación Infantil y Educación Primaria, cultural, deportivo, oficinas, recreativo hasta 250 m2 y garaje aparcamiento, cuyos usos y limitaciones , son recogidos en este PERIM, en las fichas justificativas de la Memoria Justificativa.(pag 18)

(***-A.)-Ahora bien: al existir otros ámbitos urbanos en los que el POM permite el uso Terciario Recreativo o el equivalente de Reunión y Recreo bien hasta 500 m2, bien sin

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

limitaciones ante la necesidad de aumentar tras la pandemia COVID las distancias entre personas en locales de uso público y especialmente en bares y restaurantes – Uso Terciario Recreativo, categoría Recreativo- y hacer tales medidas compatibles con la viabilidad económica de los negocios del sector, se vio en la Aprobación definitiva de este Perim ,para la ampliación de los usos compatibles en este polígono Industrial de la Floresta ,se acordó realizar esta corrección en aplicación de lo dispuesto en el art 37,5 del Decreto legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, Texto Refundido de la LOTAU(TRLOTAUC-M) que recoge este documento, en el que se admite **el aumento de superficie de uso terciario Recreativo de 250 m2 a 500 m2 como uso pormenorizado compatible en la Floresta**, según acuerdo recogido en el Pleno 2023.1.5 de la Excm. Corporación en sesión del 26 de enero del 2023-

2.07.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Es diversa de muchas propiedades, localizándose actuaciones industriales de todos los servicios posibles, fraccionados y con distintas titularidades. En su momento, en base a las adjudicaciones por Reparcelación, se procedieron a las ventas y hoy la oferta de servicios industriales es muy variada. Adjuntamos plano catastral.

2.08.-Definiciones GEOLOGICAS y GEOMORFOLOGICAS

SISMO:-La velocidad sísmica en Talavera no es relevante oscilando en una propagación de 0.2 a 1,5 KM/s.

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

Se encuentra en plena vega del Río Tajo, que en este tramo divaga por la cuenca sedimentaria formando meandros, dejando cauces abandonados, formando islas más o menos temporales, y depositando gran cantidad de depósitos aluviales Cuaternarios (Pleistoceno y Holoceno) formando hasta 12 niveles de aterramiento. Están formados por una matriz arenosa limosa, clara, con cantos bien rodados. Más al norte, en las proximidades de Pepino (población al norte de la actuación) existen depósitos Cuaternarios indiferenciados. Las dinámicas geomorfológicas determinan las condiciones constructivas de los terrenos, que se pueden clasificar en terrenos con condiciones Constructivas favorables. Las zonas de sustrato granítico y de escasa pendiente (capacidad de carga alta) y las zonas de arcillas, conglomerados y terrazas altas de la margen izquierda, con algunos problemas de drenaje, y derecha (capacidad de carga media)

2.08.1Características 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.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

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

2.08.2 Climatología

DATOS CLIMÁTICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Altitud: 372 m.

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40) ESP) m

	Ti	Mi	Mi	M'i	m'i	Pi	Pei
Enero	6.2	11.0	1.4	16.2	-3.7	72.0	10.8
Febrero	7.3	13.1	1.6	18.6	-3.7	66.0	13.9
Marzo	11.0	17.0	4.9	23.5	-0.4	67.0	33.5
Abril	13.8	20.8	6.9	27.6	1.5	48.0	52.1
Mayo	17.5	24.8	10.2	32.1	4.6	44.0	85.5
Junio	22.8	30.8	14.8	38.2	9.0	20.0	132.1
Julio	26.2	34.9	17.5	40.4	12.6	6.0	168.0
Agosto	25.4	34.4	16.4	40.0	11.4	9.0	148.4
Septiembre	21.5	29.3	13.8	36.3	7.9	38.0	99.9
Octubre	16.3	22.9	9.8	29.2	2.7	57.0	59.0
Noviembre	9.5	15.0	4.0	21.2	-1.3	69.0	21.3
Diciembre	3.6	11.2	1.5	16.0	-3.5	76.0	10.7
Anual	15.3	22.1	8.6	28.3	3.1	572.0	835.3

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

DATOS PRECIPITACION

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Altitud: 372 m.

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

	T	PE	P	VR	R	RE	DF	SP	DR	HC
Enero	6.2	11	73	0	100	11	0	61	34	5,6
Febrero	7.3	14	66	0	100	14	0	52	43	3,7
Marzo	11.0	34	67	0	100	34	0	53	38	1,0
Abril	13.8	52	48	-4	96	52	0	0	19	-0,1
Mayo	17.5	85	44	-41	54	85	0	0	10	-0,5
Junio	22.8	132	20	-54	0	74	58	0	5	-0,8
Julio	26.2	168	6	0	0	6	132	0	2	-1,0
Agosto	25.4	148	9	0	0	9	139	0	1	-0,9
Septiembre	21.5	100	38	0	0	38	62	0	1	-0,6
Octubre	16.3	59	57	0	0	57	2	0	0	0,0
Noviembre	9.5	21	69	48	48	21	0	0	0	2,2

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

Diciembre	6.3	11	76	52	100	11	0	13	7	6,1
Anual	15.3	835,0	572,0			412,0	423,0	160,0	160,0	0,0

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

Se encuentra englobada en una zona con microclima Mediterráneo.

PARAMETROS ESTACIONALES.

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

Semestre templado (Sms)
Semestre seco (Smd)
Cuatrimestre templado (Cml)
Cuatrimestre seco (Cmd)
Periodo de actividad vegetal (Pav)
Ultragélido [M' = 0]
Hipergélido [M = 0]
Gélido [T = 0]
Subgélido [m = 0]
Preagélido [m' = 0]
Agélido [m' > 0]
Hipergélido [Todo > 0]

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

PARAMETROS BIOCLIMATICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

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

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

DIAGRAMAS DE TEMPERATURAS.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

Diagrama de Temperatura

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

Indices de Continentalidad

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

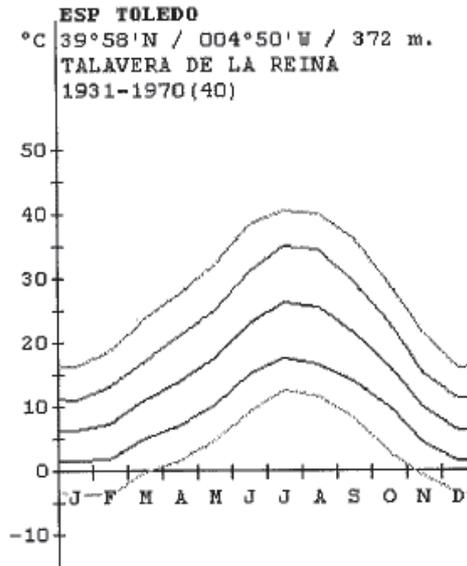
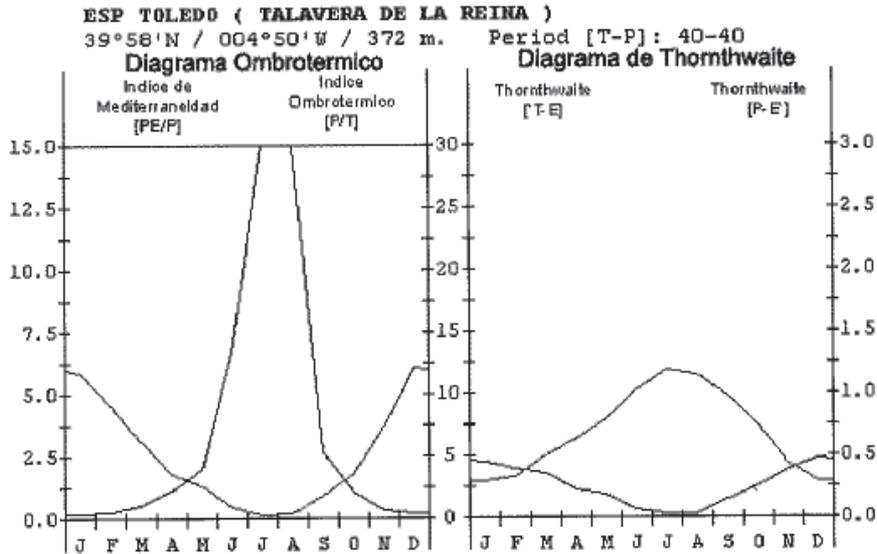


DIAGRAMA OMBROTERMICO



INDICES BIOCLIMATICOS



00676d74204151222107e7388030924p

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

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

<i>Índice de continentalidad de Supan (1884) [Tmax-Tmin] ? Sp</i>	20,00
<i>Índice de continentalidad de Gorezinski (1920) [(1,7*Sp/Sin Lat)-20,4]</i>	32,53
<i>Índice de continentalidad de Conrad (1946) [(1,7*Sp/Sin (Lat+10))-14]</i>	30,41
<i>Oceanico (20<CI<40)</i>	
<i>Índice de continentalidad de Currey (1974) [Sp/(1+Lat/3)]</i>	1,40
<i>Subcontinental (1,1<CI<1,7)</i>	
<i>Índice de precipitación de Lang (1925) [R=P/T]</i>	37,34
<i>Estépico (40>R>0)</i>	
<i>Índice de aridez de Martonne (1926) [Ia=P/(T+10)]</i>	22,59
<i>Subhúmedo (30>Ia>20)</i>	
<i>Índice de Emberger (1930) [Q=100*P/(Tmmax²-Tmmin²)]</i>	47,04
<i>Semiárido (50>Q>30)</i>	
<i>Índice de Dantín y Revenga (1940) [DR=100*T/P]</i>	2,68
<i>Semiárido (3>DR>2)</i>	
<i>Índice de aridez UNEP [I=P/PE]</i>	0,68
<i>Húmedo (I>0,65)</i>	
<i>Índice de erosión potencial de Fournier (1960) [K=PI²/P]</i>	10,10
<i>Muy bajo (K<60)</i>	
<i>Índice de humedad [MI=100*(P-PE)/PE]</i>	-31,53
<i>Subhúmedo seco (-33,3<MI<0)</i>	
<i>Índice de sequedad [DI=100*d/PE]</i>	50,64
<i>Déficit fuerte (33,3>DI)</i>	
<i>Evapotranspiración potencial</i>	835,34
<i>Mesotermic (712>PE<855)</i>	

SUMARIO DE CLASIFICACION DE RIVAS-MARTINEZ (2004)

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

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

Las temperaturas son máximas en el verano, con una temperatura media en julio (Tmax), el mes más calido, de 26,2 °C, y una temperatura media de las máximas absolutas (M' = Tamax) de 40,4 °C. El mes más frío del invierno es enero, con una temperatura media (Tmín) de 6,2 °C, y una temperatura media de las mínimas absolutas (m' = Tamín) de -3,7 °C. En los meses de diciembre a marzo existen heladas (tipo mensual preagélido, con temperatura media de

00676d74204151222107e7388030924p



2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

las mínimas absolutas (m^i) igual inferior a cero grados); los meses de abril a octubre quedan libres de ellas (tipo mensual agélido, $m^i > 0$)

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

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

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

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

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

La primera es la mayor presencia de inversiones térmicas en la vega del río, que producen un sensible aumento de los días de niebla en esta zona del municipio.

En segundo lugar se aprecia una reducidísima moderación de la amplitud térmica por efecto de la mayor humedad en la vega, si bien a nivel comarcal este fenómeno es más notable, puesto que por el valle del Tajo se introduce una leve influencia atlántica, que degrada en cierto modo el clima mediterráneo continental de la meseta.

Por último la vega del Tajo tiene una menor capacidad dispersante del aire, puesto que al encontrarse deprimida está menos aireada. Por ello, durante

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

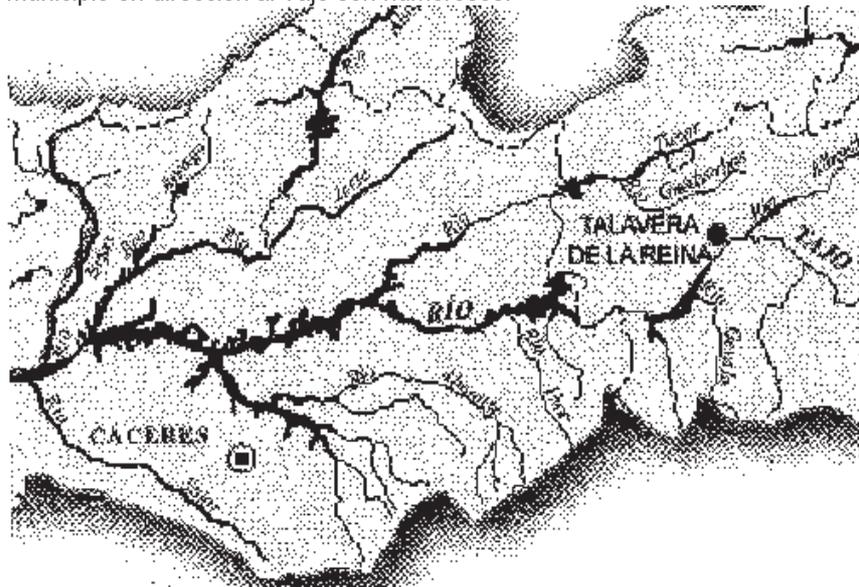
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

largos periodos anticiclónicos se hace frecuente la existencia de canícula sobre la vega y se convierte en un condicionante de cara a la ubicación de actividades contaminantes.

2.08.3 Hidrología e Hidrogeología

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

Existen en él dos ríos de caudal notable: el Tajo, que tienen más de treinta **kilómetros de ribera, y el Alberche, que apenas recorre quinientos metros** por el municipio hasta unirse con el Tajo por su margen derecha. Los arroyos que surcan el municipio en dirección al Tajo son numerosos.



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

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

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

2.09.-Afección de la Legislación Sectorial.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

2.09.1.-La zona de influencia del PERI, colinda con la línea férrea, que une Madrid con Portugal según la
-Ley 16/1987 de 30 de Julio LEY DE ORDENACION de los Transportes Terrestres (Boe num 182 de 31 de Julio del 199)
-Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (Boe num 241 de 8 de octubre de 1990, donde se regula las afecciones del ferrocarril que nos puede afectar en distancias y servidumbres.
Esta zona de afección del ferrocarril, no afecta a la modificación de la ordenanza que pretendemos, pues no es estructura.

2.09.2.-Por el ámbito del Plan Parcial, y por donde pretendemos la modificación, no discurre cauce público ni en su interior se encuentra alguna, majadal o accidente geográfico alguno a considerar.

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.**3.01.- CRITERIOS DE LA ORDENACION**

.La nueva ordenación se realiza sobre las normas urbanísticas aplicables, en exclusividad para dar respuesta a la necesidad de ampliar los usos en el ámbito de la Floresta según lo hasta aquí justificado, ya que la ordenanza que hasta la fecha se contempla es la INDUSTRIA.

Lo artesanal, pequeña industria incompatible con vivienda y almacén industrial que se le conoce también como ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, admitido así en los Usos actuales.

La propuesta actual es ampliar los usos como nuevos, compatibles a la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Polígono actual, Industrial, que viene recogido en la sección 23, art 176 del POM como Planeamiento Asumido y su modificación PERIM (Expte 5/2016 PG) con aprobación definitiva el 26 de enero del 2017, publicado en el DOCLM el 24 de febrero de 2017, al que le sumamos el uso Comercial con posibilidad de hasta 2000 m2 (Categoría 1ª únicamente) de edificabilidad máxima por uso, compatible con otros usos comerciales (Art 83 NN.UU del POM, y de servicios de suministro, etc) como establecimientos comerciales etc., pero incompatible con la Vivienda .

Como criterio base de aplicación y posibilidad de aprovechamiento comercial dentro del polígono Industrial "la Floresta" esta la homogeneización de los aprovechamientos entre ambos Usos, Industrial y Comercial, (de 0,5 para el uso Industrial y de 0,6 para el comercial) de manera de no necesitar más cesiones públicas que las incorporadas al P/P de origen.(ver anejo)

3.02.-OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El Objeto de este PERIM es la modificación de la Ordenanza Única como INDUSTRIAL, del Plan Parcial la Floresta, ampliando el uso posible "Comercial" autorizándolo, concretado como máximo en la categoría 1ª del art 83 del POM (hasta los 2.000 m2 de edificabilidad máx. /por uso /parcela.

La justificación es la demanda de actuaciones comerciales dentro del polígono, que permitirá un complemento al uso industrial como tal del mismo polígono y zonas aledañas.

Se Incorpora a este documento la modificación consistente en el aumento de superficie de uso Terciario Recreativo de 250 a 500 m2 como Uso Pormenorizado Compatible por acuerdo de pleno del 26 de enero del 2023, (según la justificación añadida ***A- pagina 7)

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

La LOTAU, en su artículo 38,1 a) establece que solo es la Administración, de oficio quien puede promover, aprobar, tramitar los Planes Especiales con independencia y anterioridad a los Programas de Actuación Urbanizadora. PAU.

Así pues debe ser la administración quien lo puede INICIAR.

Tras las gestiones realizadas en el Ayto. de Talavera, por los promotores de esta modificación, D. Don Joaquín Rodrigo Martín Bernardo y D. Alberto Rubio González representantes de la sociedad EBORACAR S.A, se decidió realizar este PERIM a propuesta Municipal donde es previsible su aprobación tras los informes oportunos siendo asumido como propio por el Ayto., dado que es un avance en las posibilidades de desarrollo del citado Polígono La Floresta, en base a las nuevas necesidades del Mercado.

El Polígono, de inicio por el Plan Parcial, y su posterior modificación (expte 5/2016 PG) incorporando aspectos nuevos derivados de las circunstancias sobrevenidas por la evolución de la demanda en el mercado, sin contravenir otras normas y ahora este PERIM en desarrollo de nuevas actividades económicas en el polígono, hará más atractivo la zona para empresarios y emprendedores que por su diversificación es presumible que genere más empleo y cohesión social. Es un Polígono al día en las iniciativas de desarrollo de actividad para Talavera, al unir en el mismo, la actividad Industrial y la comercial, separadas pero conjuntas y complementarias en un mismo marco físico.

-Según La MODIFICACION PUNTUAL DEL POM , para la ORDENACION DETALLADA DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE en base al artículo 3 del Real Decreto ley 6/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia de los Mercados y Bienes de servicios, que queda modificado en los siguientes términos :Art 3.- Instalaciones de suministro al por menor de carburante a vehículos en establecimientos comerciales y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales o en **Polígonos Industriales**.

1.- Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales o Polígono Industrial,... podrán incorporar entre sus equipamientos al menos una instalación para suministro de productos petrolíferos.

Entre otras cosas el art 83 del POM, en suelo Urbano (TITULO I.- Normas Generales de usos de suelo y edificación,) y con el fin de concretar que solo son posibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos asociadas a **comercios calificados** como "grandes superficies" , o Polígonos Industriales (como es el caso) cuando este uso sea exclusivo , como USO ASOCIADO (para COMERCIAL fuera de las zonas residenciales como suministro al por menor y prestación de servicios a particulares , comprendidas entre las clasificaciones Nacional de Actividades Económicas

Por todo lo aquí acontecido se estima razonable y plenamente justificado las razones de la conveniencia y oportunidad que motivan la redacción del PERIM, contribuyendo entre todos a la mejora del desarrollo del polígono y su desarrollo urbanístico, que ya por si es una actuación prioritaria y esencial de la Administración instar al desarrollo del tejido productivo de la Localidad..

3.03.-CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL LA FLORESTA.

No se modifican los estándares Industriales previos, admitiendo las Parcelas existentes y las nuevas catalogaciones como Comercial. Incompatible con vivienda.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

-Ampliar los Usos actuales como Compatibles el Terciario Comercial en su categoría 1º Únicamente,(Local de menos de 2.000 m2 de superficie construida), según lo dispuesto en el art 83 de las NN.UU del POM y tal cual queda recogido en la Tabla de Usos en el Capítulo 4, en "Zonas de Ordenación Urbanística con USO pormenorizado Comercial del art 291 a 295 del POM.

-Situación -En Uno, dos o Varios Edificios. USOS EXCLUSIVOS/EDIFICIO Y diferenciados, independientes y en Parcelas del polígono industrial "la Floresta", e incluso de más de 2000 m2 /parcela.

3.04.-IMPACTO SOBRE LA POBLACION Y CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS

Es intención de los promotores facilitar la implantación de nuevas empresas, que generaran nuevos puestos de trabajo, valorando la actuación en 40 empleos /ha, tan solo con la modernización de los usos posibles,(ampliando al de comercial compatible con el industrial actual) que socialmente repercute positivamente en la economía local.

3.05.-COSTES DE URBANIZACION. No se prevén afectos a la actuación del PERIM y de la Floresta.

4.-NORMAS URBANISTICAS.

4.01.-N.U de carácter General. Las del POM de Talavera, planeamiento asumido como Plan Parcial, la modificación del 26 de Enero de 2017 (expte 5/2016 PG) y las generales de las ordenanzas de aplicación para Talavera de la Reina.

4.02.-ORDENANZAS DE EDIFICACION.

Sobre las ordenanzas de edificación vigentes en el ámbito:

Se amplía la Ordenanza reguladora que se encuentra en el art 176 del Planeamiento (sección 23- Plan Parcial de Ordenación de la Floresta (EXP 143/87), afectando al apartado 5 de USOS, hoy solo Industrial , admitiendo también como Uso COMPATIBLE el Comercial siguiente:

Condiciones de USO:**-USO CARACTERISTICO:**

Los Usos autorizados son el Industrial en sus categorías 1ª y 2ª con potencia autorizada hasta 50 CV, 3ª y 5ª, de acuerdo con la definición de categorías que se dan en las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina.(art 176 POM).

-USOS COMPATIBLES

A.--Los usos COMERCIALES hasta categoría 1ª según el art 83 y según Cuadro del Plan Parcial la Floresta hasta categoría 3ª (en situación 3ª), y de sus condiciones específicas del POM de Talavera ,siempre con condición de incompatibilidad con vivienda con lo siguiente:

SITUACION - 3ª en Uno, Dos o varias edificaciones con uso exclusivo/edificación hasta agotar edificabilidad (homogeneizada para comercial) en Parcelas actuales o existentes en el PP la Floresta

ALTURA MAX

-la altura máxima será de 9 m

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.**OCUPACION MAXIMA**

-ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela

EDIFICABILIDAD-la edificabilidad será del **3.5 m2/m2, para industrial Tipología 1 y de 1.2 m2/m2 para Tipología 2 : Comercial****ESPACIOS NO EDIFICADOS**

-los espacios no edificados, podrán dedicarse a patios y pueden ajardinarse

SEPARACION A LINDEROS

-Tendrán una separación las construcciones a la fachada principal mínima de 3m.

VIVIENDAS

-no se permitirá el uso de viviendas

USO PÚBLICO:

-No se permitirán los Usos Públicos de espectáculos, militar, salas de reunión, etc.

CONDICIONES ESTETICAS

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

B.-Servicios Urbanos. Tomamos la referencia del POM.**Comercial de suministro de Combustible.**

Categoría: Otros Servicios Públicos, en situación 3ª y 4ª.(ver cuadro en anejo)

C.-Y los usos COMPATIBLES ya aprobados en el 26/1/17 por PERIM a nivel de equipamiento referido en Memoria Informativa (art 2.06)(pag.8)-**educativo**,(formación de personas , de titularidad pública o privada , excepto infantil y Educación Primaria, en las categorías 1ª,2ª y 3ª según el art 89 de uso del POM)-**cultural**-**deportivo**-**Terciario oficinas**-**Terciario recreativo hasta 500 m2**-**Garaje aparcamiento****5.-CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

No existe afección alguna la Patrimonio protegido por parte de este PERIM, pues su propio contenido es solo para el ámbito del Polígono La Floresta.

6.- PLANOS DE ORDENACION. Dado que la actuación de Mejora se atiene al concepto normativo de usos y compatibilidades posibles, no afecta al desarrollo de las infraestructuras urbanas "YA DESARROLLADAS" disponemos los planos de uso posibles para la comprensión de la actuación, sin incluir los de instalaciones urbanas a los cuales no afecta este PERIM.

Ordenación:- Calificación del suelo Urbano y Urbanizable .POM. Plano 19.12 con la apreciación del POLIGONO LA FLORESTA (exp 143/87) en linde con el Ferrocarril.

Ordenación:- Calificación del suelo Urbano y Urbanizable .POM. Plano 19.17 donde por extensión se aprecia el limite oeste junto a Avda. de Portugal.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.



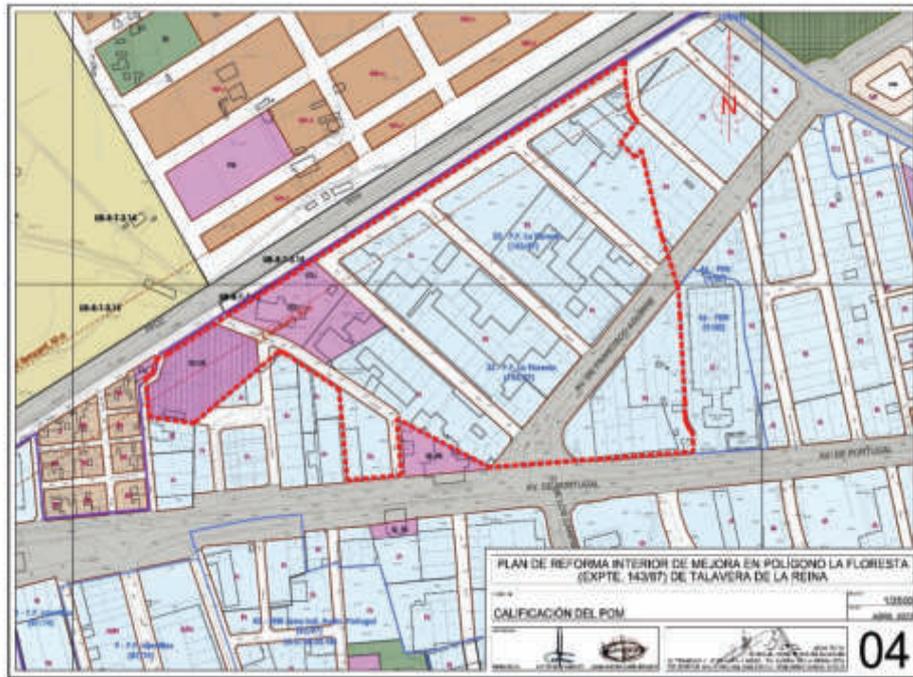
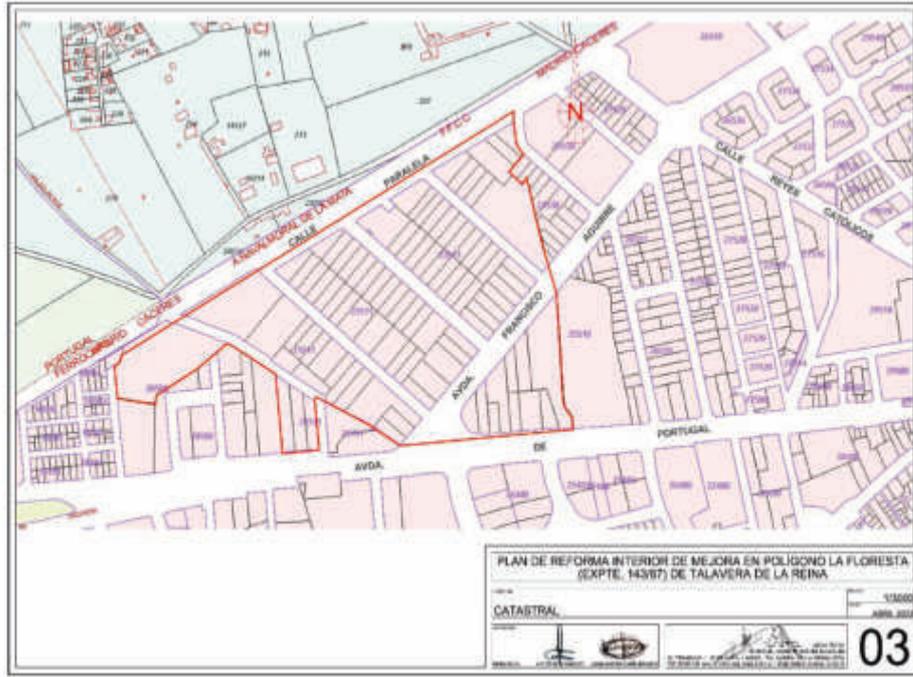
D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

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

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.



D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

00676d74204151222107e7388030924p



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

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.**7.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

De acuerdo al artículo 22 del RD 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo Y Rehabilitación Urbana "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano "apartado 4 dice:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística **deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económico en el que se ponderara 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 o uso productivo*

También El Artículo 3.- del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

*1.-De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización **debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderaran 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 o uso productivo*

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

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

Como premisa base debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación del Planeamiento a través del PERIM, y que solo es una ampliación de los Usos permitidos, sin aumento de edificabilidad de manera que no puede existir impacto económico.

7.1.- IMPACTO DE LA MODIFICACION EN LAS HACIENDS PÚBLICAS.

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

a.-No parece preciso la implantación de infraestructuras al encontrarse el Polígono completamente ejecutado. El coste es "0".

b).-Para el sostenimiento de las Infraestructuras o elementos urbanos implantados se estima que la ampliación de usos NO comportara un aumento del coste del mismo.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

-La infraestructura de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado recogida de basuras y limpieza viaria etc, continuara siendo lo mismo. Por lo que el mantenimiento ya se está realizando.

-La edificabilidad admitida es la programada en el Plan Parcial. En este caso, el coste de mantenimiento de los servicios urbanos serian igual o inferior al estado anterior, pues fácilmente los usuarios del servicio Comercial, solo por estética de empresa lo mantendrán limpio y en estado de Policía, y fácilmente dispondrán de recogida propia en su interior y el depósito donde las autoridades lo tengan localizado.

c.-Ingresos, que la administración va a recibir lo serán a través del IBI ,Impuesto de vehículos ,y el impuesto de construcciones ,instalaciones y obras (ICIO),seguramente serán mayor, pues se ha abierto el capítulo de mayor diversidad en las posibilidades de desarrollo del negocio, este más atractivo y su funcionamiento, obliga a la rehabilitación y reactualización, por lo que lleva consigo aún más ingresos.

7.2.-BALANCE ECONOMICO DE LA MODIFICACION.

En esencia no supondrá un cambio, manteniéndose casi en lo mismo.

Lo que aumenta es la oportunidad de desarrollo de las actividades económicas, su versatilidad y mayor atractivo por las posibilidades para empresas y emprendedores, que generan más empleo y cohesión social.

Las nuevas aperturas, con los usos ampliados, generaran puestos de trabajo directos e indirectos así como nuevos uso compartibles y mayores posibilidades de negocio.

Para Talavera y su Ayto. esta modificación, permitirá mayores posibilidades de oferta al mercado y posibilidad de asentarse nuevas de empresas generando ingresos cuantificable y muy sustanciosos para las arcas locales.

Lo más importantes que el polígono se dinamiza que redundará en actuaciones económicas positivas para la población, y el conjunto de ellas son, las que darán estabilidad presupuestaria al Municipio

Podemos concluir que el Uso Compatible de “ Comercial “en el polígono La Floresta es adecuado a mercado y a las posibilidades de la realidad actual y servirá para mantener la economía de la población y Ayto. de Talavera.

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

7.3. Calculo del Impacto directo en las Arcas Públicas.

No hay tal.

8-DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

Según el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se recogen para su restitución en el POM los siguientes documentos:

8.1.- NORMAS URBANISTICAS. Planeamiento Incorporado.

Se Sustituirá la Normativa del ámbito con el siguiente contenido:

EL polígono la Floresta con EXP 143/87, de calificación por el POM como Industrial, se rige por las Ordenanzas reguladoras que se encuentran en el artículo 176 del Planeamiento Incorporado del POM, pertenecientes a la SECCION 23 del Plan Parcial de Ordenación de la FLORESTA (exp 143/87)

1.- Calificación del Suelo.

00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

Industrial

2.-Alturas

La altura máxima será de 9 m

3.-Ocupacion

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

4.-Edificabilidad

Será tipología 1.- 3,5 m2/m2.- Industrial

" 2.-1,2 m2/m2.- Comercial

5.-Usos.**5 a.--USO CARACTERISTICO:**

Los Usos autorizados son el Industrial (en todas sus posibilidades según Art 87 de Normas urbanísticas del POM)en sus categorías 1ª y 2ª con potencia autorizada hasta 50 CV, 3ª y 5ª, de acuerdo con la definición de categorías que se dan en las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina y

5 b.--USOS COMPATIBLES

b-1 Los usos Terciario -COMERCIAL categoría 2 y 3ª situación 3ª- (según el Art 83 Normas urbanísticas del POM) y según Cuadro del Plan Parcial la Floresta

-Situación 3ª -En Uno, dos o Varios Edificios. USOS EXCLUSIVOS/EDIFICIO Y diferenciados, independientes

b-2. -Servicios Urbanos.

- Comercial de suministro de Combustible.

Categoría.- OTROS SERVICIOS URBANOS, Situación 3ª y 4ª(ver cuadro en anejo)

b-3-

1.-educativo,(formación de personas , de titularidad pública o privada , excepto infantil y Educación Primaria, en las categorías 1ª,2ª y 3ª según el art 89 de uso del POM)

2-cultural

3-deportivo

4.-Terciario Oficina

5-Terciario recreativo hasta 500 m2 equivalente a Reunión y Recreo.

6-Garaje aparcamiento.

7.-Espacios no edificados.

-los espacios no edificados, podrán dedicarse a patios y pueden ajardinarse

8.-Separacion a linderos

-Tendrán una separación las construcciones a la fachada principal mínima de 3m.

9.- Viviendas

-no se permitirá el uso de viviendas

10.-Uso Público.

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

11.- Condiciones Estéticas

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

8.2.- PLANOS DE REFUNDICION (POM)

No hay modificaciones de los actuales, por lo que no procede la aportación de ellos

En Talavera a 20 de Marzo del 2023.

Fdo D. Miguel Angel Sánchez Blazquez Alberto Rubio González y Joaquín Rodrigo Martín Bernardo
Arquitecto
Colegiado COACM 223.

SANCHEZ BLAZQUEZ MIGUEL
ANGEL - 04141766H

Firmado digitalmente por SANCHEZ BLAZQUEZ MIGUEL ANGEL - 04141766H
DN: cn=SANCHEZ BLAZQUEZ MIGUEL ANGEL - 04141766H, gn=MIGUEL ANGEL, c=ES
Miguel.Soy el autor de este documento.
Ubicación:
Fecha: 2023.03.21 09:26+01:00

EBORACAR, S.A.



D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

9.- ANEJOS.



!00676d74204151222107e7388030924p

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

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA - NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 23 - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA FLORESTA (EXP.143/87)

Artículo 176. Ordenanzas Reguladoras**1. Calificación del Suelo**

Industrial.

2. Alturas

La altura máxima será de 9 metros.

3. Ocupación

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

4. EdificabilidadLa edificabilidad será de 3,5 m²/m².**5. Usos**

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

6. Espacios No Edificables

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

7. Separación a Linderos

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

8. Viviendas

No se permitirá el uso de viviendas.

228

EQUILIBRA ARQUITECTURA, S.L. DE INGENIERIA Y TERRITORIO, S.L.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA - NORMAS URBANÍSTICAS

9. Uso Público

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

10. Condiciones Estéticas

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



:00676d74204151222107e7388030924p

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

230

EZQUIAZA ARQUITECTURA, SDE EDAS Y TERRITORIO, S.L.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



HOMOGENEIZACION, INDUSTRIAL COMERCIAL.-

D. Miguel Ángel Sánchez Blázquez, arquitecto Colegiando 223 en el COACM con domicilio en c/ Trinidad nº 1 ,5º Planta, de Talavera 45600 de Toledo y DNI 0.4141766 H, como redactor del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM la Floresta, por encargo de D. Don Joaquín Rodrigo Martín Bernardo con Dni nº 04148086J con domicilio en Travesía de San Isidro nº 2, de Talavera y D. Alberto Rubio González con Dni, 04174102Q, con domicilio a efectos de notificaciones en la Propia Eboracar. S.A., ambos mayores de Edad y representantes de la sociedad EBORACAR S.A, con domicilio en Polígono “la Floresta” parcela 28 de Talavera de la Reina y en base al informe elaborado por la Arquitecta-Jefe de Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto de Talavera de la Reina de marzo del 2022, con motivo del informe por ella elaborado del Expte 2036/2021 URB PG, sobre el PERIm anteriormente citado, propone la realización de un estudio de MERCADO en el que se justifique, que no existe aumento de aprovechamiento por la inclusión del comercial como Compatible dentro de los Usos posibles del Polígono La FLORESTA de Talavera.

Dado que es un comparativo, industrial-comercial, de este último, en base al que se realiza este estudio la intención pasa por el estudio del mercado existente y la diferenciación con los aprovechamientos comerciales dentro del casco urbano.

.-APROVECHAMIENTO COMERCIAL.-

hay dos tipos muy claros y muy distintos:

1-aprovechamiento comercial en Planes Parciales de uso concreto en zonas de residencial y

2º-los aprovechamientos en polígonos externos al casco residencial para uso comercial, poco diferenciado del industrial, salvo por los usos permitidos en uno y otro caso, así como la atención y venta al público.

Nos referiremos a este segundo caso, pues es un comparativo dentro de un polígono calificado como Industrial y no forma parte del equipamiento del Plan Parcial.

.-QUE ES UN COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION.:

-Homogeneizar es establecer unos **coeficientes** de relación de valor de los terrenos entre sí, bien sea en referencia a uno de ellos o en referencia a uno tipo ideal

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

2023 - 13717
 REGISTRO GENERAL
 Ayuntamiento de Talavera de la Reina
 21/03/2023 09:37



00676d74204151222107e7388030924p

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

2023 - 13717

REGISTRO GENERAL

21/03/2023 09:37

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



HOMOGENEIZACION INDUSTRIAL-COMERCIAL en la Floresta.- Talavera.

establecido previamente, que permitan sustituir económicamente unos terrenos por otros y en este caso un terreno para uso industrial por otro para uso comercial.

- Para **calcular los coeficientes de homogeneización**, partimos de los valores del suelo transformado, es decir el que ya es solar, puesto que los gastos de urbanización son proporcionales al aprovechamiento, y dado que **se** buscan relaciones, es posible partir de suelo transformado.

-En el valor del suelo intervienen diversas variables, unas urbanísticas tales como el uso permitido por el planeamiento, su clasificación, sus características de ordenación y su grado de urbanización y otras de tipo social. De todos es conocido que el valor del suelo varía de una ciudad a otra. Dentro de una ciudad varía de unos barrios a otro

-Se trata de una homogeneización establecida sobre la base de la unidad monetaria. Tiene su lógica, ya que los valores homogéneos sirven de base para el cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles, y su actualización debería ser constante.

CONSIDERACIONES PREVIAS SEGÚN :

Los coeficientes correctores en función de la casuística de cada parcela por ejemplo pueden ser:

- Coefficiente A). Parcelas con varias fachadas a vía pública. ·
- Coefficiente B). Longitud de fachada. ·
- Coefficiente C). Forma irregular
- Coefficiente D). Fondo excesivo. ·
- Coefficiente E). Superficie distinta a la mínima. ·
- Coefficiente F). Situación en población, en suelo calificado y urbanizado y grado de urbanización.
- Coefficiente H)Grado de edificabilidad, ocupación altura s etc..

La ponencia de valores catastrales establece un listado de valores para cada polígono fiscal, y para cada tramo definido éste como calle, tramo de calle, zona o paraje. La aplicación de estos valores a cada parcela catastral concreta y aplicando, si ha lugar, los coeficientes correctores correspondientes dan el valor de la tasación en parcela concreta, aun en contravalor del mercado que es posible y muchas veces real.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

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

2023 - 13717

REGISTRO GENERAL

21/03/2023 09:37

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



HOMOGENEIZACION INDUSTRIAL-COMERCIAL en la Floresta.- Talavera.

CALCULOS Y TASACION DE LOS COEFICIENTES.

Para calcular los coeficientes de homogeneización, partimos de los valores del suelo transformado, es decir el que ya es solar, puesto que los gastos de urbanización son proporcionales al aprovechamiento, y dado que se buscan relaciones, es posible partir de suelo transformado. **Para ello es necesario disponer de valores de mercado.** Como los productos inmobiliarios no existen, el equipo redactor del plan deberá intuir, sobre la base de los conocimientos que posee del resto de la ciudad, el comportamiento de los productos inmobiliarios en los nuevos sectores. En principio puede intuirse que los precios se comportarán análogamente a como lo han hecho en los últimos polígonos urbanizados y ya terminados, estableciendo en su caso coeficientes correctores por sector y/o uso. Se trata de averiguar el valor del suelo urbanizado conociendo el valor en venta del producto inmobiliario, para lo cual emplearemos el método residual.

Según los estudios de Antonio Buj Ramo, Arquitecto, empleamos la fórmula del Anejo 2-IV,2 de la Orden del MEH de 30-11-84 que aun tiene cabida como concepto, basado en el valor de mercado

$$F = VM * (1 - b) - \text{Sumatorio } C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor de mercado del inmueble terminado.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Y tomando como referencia los valores recientes de los Paus de Talavera

-VPO bloque régimen propiedad horizontal 0.6

-VPT bloque régimen propiedad horizontal 0.78-0,85

-Vivienda libre en bloque régimen propiedad horizontal 1.00

-Residencial en hilera 1,2

- Residencial unifamiliar aislada 1.3-1,5

-Comercial 1.57-2,0) comercial dentro de Paus residenciales,

Nos faltaría el coeficiente reciente de los Polígonos Industriales que sería

- Industrial 0.5

Nos falta llegar a la concreción de comercial en suelo Industrial.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

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

2023 - 13717

REGISTRO GENERAL

21/03/2023 09:37

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



HOMOGENEIZACION INDUSTRIAL-COMERCIAL en la Floresta.- Talavera.

PREMSAS:

-La carga urbanística económica por metro cuadrado, será igual para todo el suelo delimitado, y proporcional a la superficie.

-Del valor de un terreno urbano desarrollado habría que deducir los gastos que conlleva el desarrollo del terreno, desde su estado en bruto a convertirlo en solar. Esto supone la deducción de los gastos de transformación. No obstante y como se ha indicado antes, como los gastos de transformación son proporcionales al aprovechamiento podemos trabajar directamente con los valores del suelo desarrollado.

-Relación entre polígonos.

Esta homogeneización basada en el mercado supondría que los sectores donde se ubican las construcciones comerciales o industriales a valorar son potencialmente iguales. Si consideramos que uno de ellos por ejemplo el sector La Floresta, es francamente mejor que otros por su situación social y económica en el entorno próximo de la ciudad, y de la información de mercado y conocimientos que se dispone son de esperar precios de venta superiores a los que existen en Patrocinio, Torre hierro etc. Según este criterio debemos de aplicar a ese sector un coeficiente corrector.(+)

Esta manera de homogeneizar sectores en el plan general, por medio de la aplicación de un coeficiente de sector es una práctica bastante extendida, pero puede no ser correcta. El porcentaje se ha calculado sobre la tipología definida como tipo, pero de aquí deducir que el coeficiente estimado se extiende a todas las demás tipologías es poco ortodoxo

La manera correcta es definir los coeficientes de homogeneización para todas las tipologías en cada sector y a continuación calcularse los aprovechamientos correspondientes. Es un poco más laborioso, pero los intereses económicos que se mueven en la toma de decisiones merecen el trabajo. Así pues intentaremos dar valores en cada lugar y extrapolar al general,

LA FLORESTA

No es fácil diferenciar en este Polígono, que es Industrial y que es Comercial, pues una vista al lugar, o todos son comerciales, tipo almacén,, exposiciones de vehículos, talleres, repuestos etc,o lo que es fabril o de creación industrial, es más bien poco o la excepción.

De ahí que la actuación industrial propiamente dicha, o así lo entiendo yo, no es la que tiene como actividad central el actual Polígono. Es de uso más bien comercial o en

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204f51222107e7388030924p

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

2023 - 13717

REGISTRO GENERAL

21/03/2023 09:37

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



HOMOGENEIZACION INDUSTRIAL-COMERCIAL en la Floresta.- Talavera.

todo caso como almacén industrial, pero ajustando los destinos a los usos admitidos. Lo que ha privado es la proximidad al suelo urbano residencial y núcleo de la población de Talavera. No es ni mejor ni peor que otros, es su situación. Con esto el valor del suelo diferenciado entre comercial e industrial en "la Floresta", es casi idéntico para ambos usos de ahí que la comparación del mercado, queda más bien referido a la demanda de las naves "INDUSTRIALES" por m² construido y en dependencia de las zonas donde el mercado tiene referencia.

DIFERENCIAS

Partimos de la base del estudio de rendimiento del Industrial y el comercial aunque en el polígono La Floresta la ocupación del aprovechamiento/parcela es la misma y la tónica real es que en industrial hay un menor rendimiento por ocupación, mientras que el comercial puede ser más compacto, y se ajusta más al desarrollo de la actividad.

Si tomamos como considerando lo que se refiere en el propio PG, en su art 83, 87 y 293 y 299 para la diferenciación de ambos tenemos:

- el **Uso Comercial**

Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:...

-Edificabilidad máxima...0,6 m²/m²

-Ocupación entre el 35% (parcela de más de 2 500 m²) grado 1º y el 50% para parcela de más de 4000 m²

-Altura máx. de edificación 12 m.

-El Uso Industrial.-Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes directamente ligados a un establecimiento industrial....

Hay de dos tipos el productivo y el de almacenaje.

Edificabilidad máxima

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

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

2023 - 13717

REGISTRO GENERAL

21/03/2023 09:37

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



HOMOGENEIZACION INDUSTRIAL–COMERCIAL en la Floresta.- Talavera.

-0,6 m²/m² para 1000 m² parcela y 50% ocupación

-Edif 1m/m² , para 300 m² de parcela y 100% de Ocupación.

Con las categoría (art 87)

1ª.- Artesanías o pequeña industria hasta 150 m².

2ª.-Talleres incomodos.

3º- Almacén industrial

4º- Comercio Mayorista entendido como una pormenorización del uso industrial de almacenaje, cuyo objeto es el depósito, guarda y/o distribución de bienes y productos.

Hoy Por hoy no hay diferencia en el uso, ni estan nada claros sus beneficios, si cabe es más abierto el uso posible el comercial, porque así lo es Talavera y es de dedicación la totalidad de la construcción a ese uso, no cabiendo el almacenaje como tal,y la facilidad de venta menor al público es más real.

-Con esto en mercado casi no hay valores de diferencia salvo los que corresponde a la situación en Talavera, dentro del casco en si o zonas aledañas.

-Podremos ver o comparar que los ejemplos que adjuntamos son muy dispares , pero en un estudio en profundidad tomando como valor coeficiente Industrial el de 0,5 en este caso y para el mismo uso ,zonificación y sobre todo la posibilidad de disponer negocios distintos en la parcela, puede haber un incremento del 20% en su coeficiente de homogeneización, debido a mayor compactación del uso, más opciones de mercado ,e incluso más sencillo el diseño como tal del comercial de cara al publico. Que redundaría en equivalencia en un menor grado máximo de aprovechamiento edificable para un mayor rendimiento de la actividad al público, en comparación con el industrial,.

Para realizar el estudio de mercado, hemos ido a las naves actuales en venta, aunque su valoración como veremos no es objetiva, ni directa a un mercado comercial o industrial y en cambio si es predominante su situación en la población. Pondremos especial atención en las ventas en proximidad a la Floresta:

Hemos tanteado el mercado y disponemos de UN INCREMENTO POR LA PROXIMIDAD, amén de que las ventas actuales en Nave Industrial, están equipadas de puente grúas etc, lo que no da valor comparativo con el comercial.

Si hacemos el estudio del Excel adjunto, obtenemos:

1º-Más alto precio de naves en proximidad de Talavera Casco, equivalente a lo poco que hay de venta en proximidad o en "la Floresta, de una media de 259,5 euros/m² nave

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p

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

2023 - 13717

REGISTRO GENERAL

21/03/2023 09:37

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



HOMOGENEIZACION INDUSTRIAL-COMERCIAL en la Floresta.- Talavera.

2º-Las ventas de naves industriales, están más equipadas para la actividad, cosa que aunque se valore en venta, depende del que lo adquiera si ese equipamiento es adecuado al comprador. Si no es así, suponemos valores inferiores a los previstos, pues los desmantelamientos, son costes añadidos. Para el uso comercial, priva la nave limpia, situación etc para su dedicación a comercial.

3º- Hay poca nave para uso comercial en ofrecimiento .

4º.-El estudio por zonas en venta es el siguiente

A.--Patrocinio: Naves 161,6666 euros/m2

B.--Torre hierro, eminentemente actividad industrial, muy bien equipadas para la labor profesional de transformación o almacén industrial: 248,266 euros/m2

C.--La Floresta comercial....244,33 euros/m2

D.--La Floresta Industrial....201...euros/m2

E.-Otros polígonos externos a Talavera..

-Comercial...228 euros/m2

-Industrial...253 euros/m2(equipado)

CONCLUSION.

Con esto concluimos que el incremento de precio del comercial con respecto al industrial en valor m2 a igual de ocupaciones y destinos, corresponde un 20% superior en el comercial, partiendo de la base de que las construcciones industriales, tienen un equipamiento muy particular y concreto para su actividad que no precisa el comercial.


**SANCHEZ
 BLAZQUEZ
 MIGUEL ANGEL
 - 04141766H**

Firmado digitalmente por SANCHEZ
 BLAZQUEZ MIGUEL ANGEL -
 04141766H
 DN: cn=SANCHEZ BLAZQUEZ MIGUEL
 ANGEL - 04141766H gn=MIGUEL
 ANGEL o=ES
 Motivo: Soy el autor de este documento
 Ubicación:
 Fecha: 2023-03-21 09:26+01:00

Fdo D. Miguel Angel Sánchez Blázquez

Arquitecto .coleg 223 COACM.

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999

www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



00676d74204151222107e7388030924p



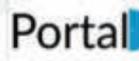
RELACION DE NAVES EN VENTA EN marzo-Abril del 2022 .- Talavera

IDEALISTA.....

1. 

Local o nave en calle Ingeniero Goicoechea, Puerta de Cuarto...
128.000 € ~~152.969 €~~ ↓ 16%
 507 m² 252 €/m²
 Nave industrial situada en el municipio de Talavera de la Reina, provincia de Toledo. Se trata de una nave diáfana en buen estado.
 917 907 541 [Contactar](#) [Guardar](#)
2. 

Nave en avenida N-Va, 110, Hospital - Nuevo ... 
1.175.000 €
 5.164 m² 228 €/m²
 Excelente oportunidad de adquirir en propiedad esta Nave Industrial, situada a pie de carretera con excelentes accesos y vista desde...
 916 331 873 [Contactar](#) [Guardar](#)
3. 

Local en calle San Joaquín, Patrocinio - Nuev... 
22.000 €
 129 m² 171 €/m²
 ¿Buscas comprar Local Comercial en Talavera de la Reina? Excelente oportunidad de adquirir en propiedad este Local Comercial con...
 911 369 652 [Contactar](#) [Guardar](#)
4. 

Nave en calle la Cerámica, Puerta de Cuartos - Avda. de Port...
535.000 € ~~596.000 €~~ ↓ 10%
 11 m² 48.636 €/m²
 ¡Oportunidad para comprar tu suelo! Parcela con obra en gestión en venta en Talavera de la Reina (Toledo). Se trata de suelo en est...
 918 314 224 [Contactar](#) [Guardar](#)
5. 

Nave en avenida de Portugal, 52, Puerta de Cuartos - Avda. d...
1.004.200 €
 3.322 m² 302 €/m²
 GRAN OPORTUNIDAD! NAVE INDUSTRIAL EN TALAVERA DE LA REINA. Ampla y luminosa nave industrial, adosada, en muy buen estado.
 911 797 153 [Contactar](#) [Guardar](#)



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

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



RELACION DE NAVES EN VENTA EN marzo-Abril del 2022 .- Talavera

6. 

Nave en Polígono Tafasa, s/n, Puerta de Cuartos - Avda. de P...
75.900 €
 300 m² 253 €/m²
 ACTIVO BANCARIO SIN COMISIÓN! En MAGNA 4 somos especialistas en inmuebles de banco, si estás buscando vivienda, local, suntuo...
 925 660 179 [Contactar](#) [Guardar](#)
7. 

Nave en calle Pol Torrehierro, 247, Puerta de ...
310.000 €
 3.063 m² 101 €/m²
 SegundoB comercializa en exclusiva y sin comisión de agencia esta estupenda nave industrial de 3.000 m2 en Talavera de la Reina...
 916 352 791 [Contactar](#) [Guardar](#)
8. 

Nave en edison, Puerta de Cuartos - Avda. d...
794.000 €
 3.864 m² 205 €/m²
 En el polígono de Torre Hierro, con visibilidad desde la autovía A-5 VENDEMOS. Sobre una parcela de 5.141 m2, una nave industrial...
 912 660 117 [Contactar](#) [Guardar](#)
9. 

Nave en Patrocinio - Nueva Talavera, Talaver...
145.000 €
 693 m² 209 €/m²
 ¡oportunidad-talavera-nave industrial-693 m2-145.000! ¡oportunidad-talavera-patrocinio! magnífica nave industrial, de 693 m2 const...
 925 660 918 [Contactar](#) [Guardar](#)
10. 

Nave en calle la Cerámica, 241, Puerta de Cuartos - Avda. de ...
722.200 €
 3.850 m² 188 €/m²
 GRAN OPORTUNIDAD! NAVE INDUSTRIAL DE 3.850 M2 EN TALAVERA DE LA REINA. Excelente oportunidad, amplia nave industrial...
 911 797 153 [Contactar](#) [Guardar](#)



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

Documento firmado por: MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ	Fecha/hora: 21/03/2023 09:37
---	---------------------------------



RELACION DE NAVES EN VENTA EN marzo-Abril del 2022 .- Talavera

- 11.  **Nave en calle Edison, 373, Puerta de Cuartos - Avda. de Portu...**
1.938.900 €
 2474 m² 259 €/m²
 GRAN OPORTUNIDAD! NAVE INDUSTRIAL EN TALAVERA DE LA REINA DE 2474 M2! Nave industrial situada en polígono consolidado. [Ver fotos](#)
 ☎ 911 797 153 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 12.  **Nave en Puerta de Cuartos - Avda. de Portug...**
596.000 €
 2.457 m² 243 €/m²
 REFERENCIA Nº 1802 ¡Oportunidad para comprar tu suelo! Parcela con obra en gestión en venta en Talavera de la Reina (Toledo). [Ver fotos](#)
 ☎ 925 661 024 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 13.  **Nave en Calle San Luis, s/n, Patrocinio - Nueva Talavera, Tala...**
78.600 € ~~80.600 €~~ ↓ 2%
 560 m² 140 €/m²
 Nave industrial de 560 m2 en Talavera de la Reina, Toledo. Ubicada en un polígono industrial consolidado, se trata de una nave de 300... [Ver fotos](#)
 ☎ 932 931 078 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 14.  **Local o nave en calle Ingeniero Goicoechea, Puerta de Cuarto...**
154.028 € ~~172.149 €~~ ↓ 11%
 507 m² 304 €/m²
 Nave industrial situada en el municipio de Talavera de la Reina, provincia de Toledo. Nave diáfana con un segundo nivel más... [Ver fotos](#)
 ☎ 917 907 541 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 15.  **Local o nave en calle Gutenberg, Puerta de Cuartos - Avda. ...**
166.308 €
 543 m² 306 €/m²
 Nave industrial adosada situada en el polígono industrial de Torrehierro el municipio de Talavera de la Reina en la provincia de Toledo... [Ver fotos](#)
 ☎ 917 907 541 [Contactar](#) [Guardar](#)



00676d74204151222107e7388030924p

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



RELACION DE NAVES EN VENTA EN marzo-Abril del 2022 .- Talavera

- 16.  **Local o nave en calle Marconi, Puerta de Cuartos - Avda. de ...**
167.373 €
 546 m² 307 €/m²
 Nave industrial ubicada en el Polígono Industrial Torreherro, situado en el municipio de Talavera de la Reina, en la provincia de Toledo.
 917 907 541 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 17.  **Nave en calle Cerámica, s/n, Puerta de Cuartos - Avda. de Por...**
3.000.000 €
 11.418 m² 263 €/m²
 CARACTERÍSTICAS - Disponibilidad: Inmediata. - Altura: 9 metros. - 8 puertas de acceso. - Cubierta: Chapa. - Construcción: estructural.
 914 549 684 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 18.  **Nave en calle Juan de la Cierva, 272, Puerta de Cuartos - Avd...**
3.500.000 €
 9.600 m² 365 €/m²
 Increíble nave de 9000 metros sobre 16000 metros de terreno con 6 puentes Gruas mejor ver 600 metros de oficina cholo ocasión única.
 912 188 763 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 19.  **Nave en Puerta de Cuartos - Avda. de Portug...**
1.999.999 €
 11.418 m² 175 €/m²
 NAVE INDUSTRIAL CON PUENTES GRUA EN VENTA de 11.418 m² construidos en parcela de 13.700 m². Planta baja de 11.058 m² con...
 914 890 847 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 20.  **Local o nave en calle Marconi, Puerta de Cuartos - Avda. de ...**
178.969 €
 546 m² 328 €/m²
 La nave industrial tiene 2 plantas y es de carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades en...
 917 907 541 [Contactar](#) [Guardar](#)



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



RELACION DE NAVES EN VENTA EN marzo-Abril del 2022 .- Talavera

- 21.  **Nave en calle Gutember, 330, Puerta de Cuartos - Avda. de P...**
390.000 €
 1.820 m² 214 €/m²
 Oportunidad, se vende nave industrial situada en el polígono de Torrehierro en Talavera de la reina de 1258 m en la planta baja...
 ☎ 608 555 565 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 22.  **Local o nave en Tres Olivos - La Piedad, Talavera de la Reina**
160.000 €
 400 m² 400 €/m²
 Se venden dos naves en la zona del Polígono de Valdefuentes, en Talavera de la Reina. La superficie total es de 400 metros cuadrados...
 ☎ 925 660 159 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 23.  **Nave en calle la Cerámica, 253, Puerta de Cuartos - Avda. de ...**
591.000 €
 3.064 m² 193 €/m²
 Nave polivalente y distribuida en 2 plantas. La planta baja cuenta con zona diáfana y departamento de vestuarios y la planta alta está...
 ☎ 932 931 078 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 24.  **Nave en calle la cerámica, s/n, Puerta de Cuartos - Avda. de ...**
2.500.000 €
 11.418 m² 219 €/m²
 Nave de 9 metros de altura. 8 puertas de acceso. Dispone de una parcela de 13.700 m².
 ☎ 914 549 684 [Contactar](#) [Guardar](#)
- 25.  **Nave en Puerta de Cuartos - Avda. de Portug...**
645.750 €
 3.064 m² 211 €/m²
 Nave industrial 3.064 m2 polivalente ubicada en el Polígono industrial Torrehierro.
 ☎ 914 890 847 [Contactar](#) [Guardar](#)



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

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e-mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



RELACION DE NAVES EN VENTA EN marzo-Abril del 2022 .- Talavera

- 26.



Nave en calle Edison, 424, Puerta de Cuartos - Avda. de Port...

650.000 €

3.040 m² 214 €/m²

Se vendió nave de 3040 metros en el Polígono Torrehierro. Más información por teléfono.

📞 642 686 288 📌 Guardar
- 27.



Nave en calle Victoria Kent, 40, Puerta de Cuartos - Avda. de ...

500.000 €

3.600 m² 139 €/m²

¡Oportunidad! Nave de 3.600m cuadrados al inicio del Polígono la Floresta, unido a Talavera de la Reina. La estructura es de hierro...

📞 639 429 428 [📧 Contactar](#) 📌 Guardar
- 28.



Nave en Puerta de Cuartos - Avda. de Portugal, Talavera de l...

1.046.000 €

3.942 m² 265 €/m²

Magnífica nave diáfana de 3900 metros construidos en parcela de 5340 metros situada en el Polígono Torrehierro. Ubicada en la localid...

📞 912 172 561 [📧 Contactar](#) 📌 Guardar
- 29.



Nave en camino Viejo de Oropesa, s/n, Puerta de Cuartos - A...

150.000 €

1.100 m² 136 €/m²

📞 617 385 878 [📧 Contactar](#) 📌 Guardar
- 30.

Sin fotos
Pide fotos al anunciante

Nave en Puerta de Cuartos - Avda. de Portug...

1.938.900 €

7.474 m² 259 €/m²

Nave industrial independiente de 7.474 m² construidos en parcela de 10.488 m² m². Con anterioridad funcionaba como un negocio de...

📞 914 890 847 [📧 Contactar](#) 📌 Guardar



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

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



00676d74204151222107e7388030924p

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

VALORES m ² SUELO O CONSTRUCCION NAVE CONSTRUIDA EN VENTA					
NAVE	TALAVERA CASCO	TALAVERA-PATROCINIO	TORREHIERRO	LA FLORESTA	OTROS
COMERCIAL					
1	252 €/m ²				
2					228 €/m ²
3	171 €/m ²				
4			 €/m ²	
5				302 €/m ²	
10				188 €/m ²	
12				243 €/m ²	
22	400 €/m ²				
INDUSTRIAL					
6					253 €/m ²
7			101 €/m ²		
8				205 €/m ²	
9		209 €/m ²			
11				259 €/m ²	
13		140 €/m ²			
14			304 €/m ²		
15			306 €/m ²		
16			307 €/m ²		
17			263 €/m ²		
18			365 €/m ²		
19			175 €/m ²		
20			328 €/m ²		
21			214 €/m ²		
23			193 €/m ²		
24			219 €/m ²		
25			211 €/m ²		
26			214 €/m ²		
27				139 €/m ²	
28			265 €/m ²		
29		136 €/m ²			
30		259 €/m ²			

SANCHEZ
BLAZQUEZ
MIGUEL ANGEL -
04141766H

Firmado digitalmente por SANCHEZ
BLAZQUEZ MIGUEL ANGEL -
04141766H
DN: cn=SANCHEZ BLAZQUEZ MIGUEL
ANGEL - 04141766H gn=MIGUEL
ANGEL c=ES
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-03-21 09:26+01:00

Fdo D. Miguel Angel Sánchez Blazquez
Arquitecto .coleg 223 COACM.

2023 - 13717

21/03/2023 09:37

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN LA FLORESTA.-TALAVERA.

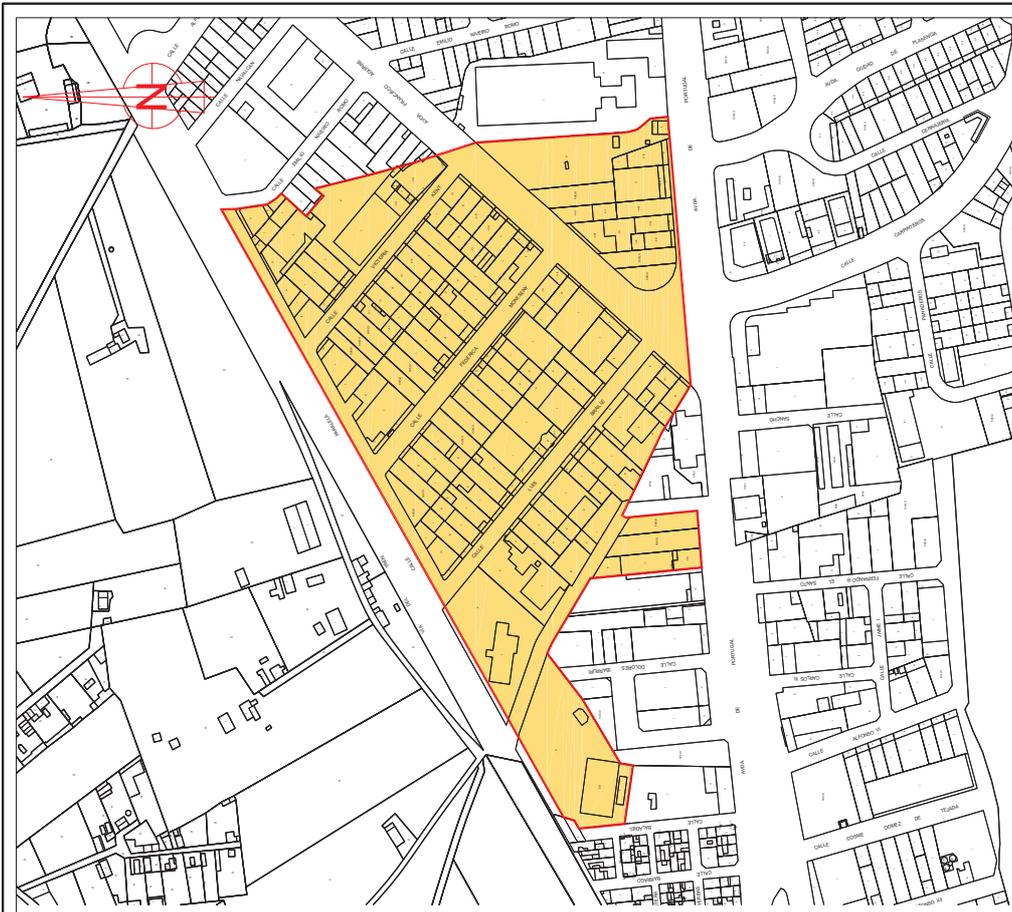
PLANOS



!00676d74204151222107e7388030924p

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

D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999
www.sanchezblazquezarquitectos.es – e_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es



PLANO DE: **SITUACIÓN**

ESCALA: S/E
FECHA: ABRIL 2022



ARQUITECTO
MIGUEL ÁNGEL SANCHEZ BLAZQUEZ
C/ TALAVERA 170
41013 TALAVERA DE LA REINA (SEVILLA)
T.F. 952501735 WWW.ARQUITECTOSANCHEZBLAZQUEZ.COM

01



i00676d74204151222107e7388030924p



PLANO DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN POLIGONO LA FLORESTA
(EXPTPE. 143/87) DE TALAVERA DE LA REINA

PLANO DE: ORTOFOTO
ESCALA: S/E
FECHA: ABRIL 2022



PROPIEDAD:
MIGUEL ANGELO SANCHEZ BLAZQUEZ
C/ FRANCISCO 1 - 1º B - 46100 BURJASSOT (VA) - ESPAÑA (C/O)
T.F. 925201703 - www.edificarsa.es - info@edificarsa.es

02

Documento firmado por: MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ
Fecha/hora: 21/03/2023 09:37

ENTRADA	2023 - 13717	21/03/2023 09:37
	REGISTRO GENERAL	
	Ayuntamiento de Talavera de la Reina	



i00676d74204151222107e7388030924p

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

