Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958 Franqueo Concertado: Núm. 45/2

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACIÓN

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los sábados, domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

CONSEJERÍA DE FOMENTO

Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo

Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, por la que se publican las determinaciones urbanísticas del Proyecto de Singular Interés "Meta Data Center Campus", en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo), promovido por la empresa Zarza Networks, S.L.

Mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 14 de octubre de 2024 se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Singular Interés (PSI) "Meta Data Center Campus", en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo), promovido por la empresa Zarza Networks, S.L.

Forma parte del documento técnico del PSI el Anexo II.2. Normas Urbanísticas del Documento II. PSI Planeamiento, que contiene las Normas Urbanísticas que son de aplicación al ámbito del mismo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 156.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se procede a publicar dicha normativa urbanística de forma íntegra en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

El resto del contenido documental con carácter normativo del PSI queda integrado en la documentación publicada en la web de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (https://www.castillalamancha.es/node/340916).

Toledo, 5 de diciembre de 2024.–La Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo, Silvia López Martín.

Título I. Disposiciones de carácter general

Capítulo 1. Naturaleza y finalidad

Artículo 1. Naturaleza, ámbito de aplicación y alcance del documento

Este documento contiene las normas urbanísticas transitorias complementarias de la ordenación urbanística del Proyecto de Singular Interés, PSI, "Data Center Campus" con el contenido y el alcance previstos en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante, TRLOTAU), y en el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, aprobado por Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP-LOTAU).

La delimitación del ámbito territorial de la ordenación pormenorizada queda definida en la documentación gráfica e incluye (i) la ordenación urbanística propuesta, identificando las determinaciones correspondientes tanto a la ordenación estructural como a la detallada; y (ii) sus acciones exteriores de conexión.

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Artículo 2. Vigencia y modificaciones de las determinaciones

Las determinaciones del PSI entrarán en vigor una vez aprobado y publicado en los términos que establecen los artículos 33 y 42.2.b) del TRLOTAU) y los artículos 128, 129 y 156 del RP-LOTAU.

Su vigencia es indefinida. Se podrá proceder a la innovación de las normas urbanísticas transitorias complementarias del PSI en cualquier momento, cuando resulte necesario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Cualquier modificación o alteración del contenido del PSI que no afecte a sus determinaciones esenciales (artículo 20.1 TRLOTAU), así como la subsanación de posibles errores, omisiones o deficiencias que requieran la adaptación de las instalaciones, obras o edificaciones previstas habrán de ser comunicadas para su aprobación por la Consejería de Fomento.

No se consideran modificaciones del PSI los reajustes puntuales y de escasa entidad que el proyecto de edificación y urbanización, incluyendo las conexiones e infraestructura, puedan introducir de forma justificada en la definición final de la implantación de la edificación, siempre y cuando la variación acumulada no exceda del 5 por ciento de la superficie total del ámbito, cuando se trate de los proyectos de reparcelación y/o urbanización y se justifique mediante estudios topográficos y/o cartográficos, o del mismo porcentaje aplicado a la superficie construida inicialmente prevista cuando se trate de edificaciones. En todo caso, dichas variaciones, deberán ser comunicadas a las administraciones cuyos terrenos pudieran verse afectados.

Las modificaciones no sustanciales de cualesquiera determinaciones del PSI no requerirán de su innovación, no obstante, habrán de ser comunicadas a la Consejería de Fomento para que resuelva sobre la necesidad de previa autorización.

Las modificaciones sustanciales supondrán la modificación del PSI por el mismo procedimiento y trámites empleados para su aprobación.

Las modificaciones no podrán suponer una vulneración de las prescripciones contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe Ambiental Estratégico ni podrán contravenir otras autorizaciones emitidas por las Administraciones u órganos competentes en las distintas materias. Tampoco podrán suponer un aumento de la edificabilidad total máxima (m^2c) a ni de la ocupación máxima (m^2s) recogidas en las determinaciones del PSI.

Artículo 3. Contenido gráfico y escrito. Interpretación del valor normativo

Las determinaciones de estas NNUU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la memoria del PSI, que habrá de servir para despejar dudas interpretativas.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala de detalle sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del PSI predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.

A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas normas se remiten a las demás ordenanzas municipales y legislación sectorial, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados en este documento y como subsidiarias en tanto no se contradigan con él.

Capítulo 2. Desarrollo de ejecución del PSI

Artículo 4. Unidad y sistema de ejecución

Se delimita una única unidad de actuación coincidente con la totalidad del ámbito.

La gestión de planeamiento de la unidad de actuación se llevará a cabo por el sistema de gestión privada en la que el desarrollo integral de las actuaciones previstas corresponde al promotor del PSI, sin perjuicio del control y supervisión que legalmente corresponde asumir a la Administración. Conforme a esa gestión privada, el promotor asumirá la ejecución del proyecto edificatorio objeto del PSI, así como la ejecución de la urbanización necesaria para completar el proceso de transformación de los suelos en cumplimiento de los deberes (levantamiento de las cargas inherentes al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado) que la propia legislación urbanística le impone.

Artículo 5. Cesiones

El establecimiento de las determinaciones de ordenación transitoria del ámbito de actuación a través de este documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado. Así mismo, produce la afectación de los terrenos

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y debidamente urbanizadas a favor del Ayuntamiento de Talavera de la Reina de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en este caso referidas a dotaciones generales y locales.

De conformidad con el régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado, se produce la afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito al Ayuntamiento que se materializará mediante (i) la adjudicación de la parcela lucrativa de uso mixto y con un aprovechamiento equivalente al 5,10% del total previsto; (ii) la monetización del defecto de adjudicación hasta completar el 10% legalmente previsto.

Artículo 6. Proyecto de urbanización

La ejecución de las obras de infraestructura previstas requerirá la aprobación de los correspondientes proyectos, en los cuales se definirán las fases de ejecución.

Artículo 7. Proyectos de edificación

Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento de Talavera de la Reina autorización para iniciar las obras de edificación de la parcela resultante, siempre que se asegure la realización de aquellas obras necesarias para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 7 bis. Actuaciones exteriores a la unidad de ejecución y de integración entre redes

A los efectos de su inclusión en el proyecto de Urbanización del PSI y ejecución de las correspondientes obras, el ámbito de dicho proyecto de Urbanización incluirá las siguientes actuaciones en el exterior y de integración entre redes públicas y servicios, de forma que quede completamente garantizada la coherencia de la actuación y el tratamiento conjunto y homogéneo de los espacios públicos y de las infraestructuras:

- Construcción de red de alta tensión.
- Nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Modificación de infraestructuras de saneamiento y aguas fecales.
- Nueva red de fibra óptica.
- Modificación de la conexión con las infraestructuras de transporte.

De ellas, la única con efectos en la calificación del suelo exterior al ámbito es la conexión al noroeste del mismo de la red viaria con la TO-1287 y de la Colada del Camino Real con la Colada de Cantos Gordos. La adaptación que tenga lugar de los contenidos del PSI al POM recogerá la nueva situación de la vía pecuaria y sus efectos en la conexión del viario con la TO-1287, según se contiene en la documentación gráfica, sin perjuicio de la eficacia directa del presente PSI en cuanto a la calificación de los terrenos sobre los que discurre la conexión viaria como sistema general de infraestructuras y de la superficie de reserva de vía pecuaria.

Capítulo 3. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 8. Calificación del suelo

La subdivisión del ámbito ordenado por el PSI en zonas diferenciadas mediante Zonas de Ordenación en razón del uso/usos cualificados y de las tipologías edificatorias características que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.

Los suelos calificados como dotaciones públicas serán de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal.

Artículo 9. Suelo de dominios públicos sectoriales y dotaciones públicas

Dominios públicos sectoriales incluidos en el ámbito del PSI y su tratamiento urbanístico de conformidad con la normativa urbanística:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de vías pecuarias: parcelas de sistema general con la clave VP.

El artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico establece que el dominio público hidráulico y su banda de protección será clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, debiendo estarse a las precisiones que incorpora la disposición adicional primera del citado Reglamento cuando, como ocurre en este caso, la zona de protección del dominio público se encuentra rodeado de suelo urbano.

En atención a lo dispuesto en ese precepto, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA) la superficie considerada de dominio público hidráulico, así como la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales con la anchura que resulta del apartado 1.2 de la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico en los tramos en los que existen hábitats de protección asociados. Los usos permitidos en esta zona se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y las zonas de servidumbre en la legislación de aguas y con lo que establezca el Informe de la Dirección General de Medio Natural previsto en la letra b) del apartado 1.1 de la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico en orden a proteger dichos hábitats de protección

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

especial. Los terrenos comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección y la zona de policía de 100 m se clasifican como suelo urbano, si bien, no se podrán llevar a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación que resulte incompatible con el régimen de protección que la legislación de aguas impone en las zonas de policía.

Con respecto a los tramos del Dominio Público Hidráulico sin hábitats de protección especial asociados, se califica como zona verde la banda inmediatamente contigua al cauce cuya anchura es la que resulta del estudio hidrológico previsto en el apartado 2 de la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico.

Dotaciones públicas:

- Sistemas generales de infraestructuras: red viaria principal, con la clave VPP.
- Sistema local de espacios libres y zona verde: parcelas con la clave ZV.
- Sistema local de equipamientos y servicios comunitarios: parcelas con la clave EQ.
- Sistema local de comunicaciones: red viaria secundaria municipal, con la clave VPS.

Sistemas generales para garantizar la conectividad:

- Sistema general de infraestructuras: red viaria enlace de conexión exterior con la carretera TO 1287
- Sistema general zona verde –reserva trazado alternativo vía pecuaria.

Artículo 10. Suelo de uso y dominio privado

Se definen dos parcelas de dominio privado y usos lucrativos:

- Parcela discontinua, única e indivisible, de uso Industria Singular, con clave IS, formada por las zonas IS.1 a, IS.2.b y IS.3b.
- Parcela de uso mixto, Terciario, Industria aislada y Equipamiento privado, con clave M.1

Artículo 11. Superficie edificable máxima

Se establece una edificabilidad máxima lucrativa para el ámbito del PSI de 137.000 m²c.

Artículo 12. Aprovechamiento máximo del ámbito y aprovechamiento susceptible de apropiación

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito referida al uso global es coincidente con la edificabilidad máxima, dado que los usos pormenorizados que se ordenan tienen coeficientes de homogeneización coincidentes. El aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultado de multiplicar el aprovechamiento por 0,9.

Artículo 13. Usos

El uso global del ámbito NC-A-G-01es el de Industria Aislada Singular, en los términos definidos en la presente normativa.

Título II. Condiciones particulares de los usos

Capítulo 1. Condiciones particulares de la zona de ordenación de IS

Artículo 14. Definición, ámbito y características

Se define la zona de clave IS de uso de Industria, en la tipología de Industria Aislada Singular, la cual amplía las categorías de las ya existentes en las normas del POM de Talavera de la Reina, Industria Pequeña, Mediana y Grande.

Se considera Industria aislada Singular, IS, aquella que, por sus características y destino, e independientemente de su tamaño, no responde a las condiciones tipológicas convencionales definidas actualmente en el POM de Talavera de la Reina y requiere por tanto de una regulación específica.

A efectos de la regulación de las condiciones de la edificación y de las instalaciones se distinguen dos grados, los cuales regulan condiciones distintas de posición y altura de la edificación en cada zona de aplicación para asegurar una transición adecuada entre el tejido urbano existente y la actuación proyectada:

- Grado a: para la zona de la parcela situada al oeste del ámbito.
- Grado b: para las zonas de la parcela situadas al este del ámbito, en colindancia con el Polígono Torrehierro 1ª Fase.

La localización y ámbito de aplicación se recoge en la documentación gráfica mediante la clave IS y su correspondiente adscripción a grados según zonas.

La terminología de la presente regulación se corresponde con la definida en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera.

Artículo 15. Condiciones de uso Uso característico:

El uso característico es el correspondiente a Industria, en su categoría de Industrial Singular, cuyo fin, además de los especificados por el POM, incluye el de las actividades relacionadas con, entre otras, la investigación, innovación, información y comunicación, tecnología, industria digital, telecomunicación, producción y gestión de datos y producción de energía renovable.

Usos compatibles:

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Terciario de Oficinas, Hotelero, Equipamiento en todas sus clases, e Infraestructuras en todas sus clases.

Artículo 16. Tipología edificatoria

Libre, adecuándose sus características de diseño, dimensionales y volumétricas al uso característico y/o actividad a desarrollar.

Artículo 17. Condiciones de parcela

La parcela sobre la que aplica el PSI tiene el carácter de discontinua e indivisible.

Artículo 18. Ocupación y edificabilidad

Ocupación máxima sobre rasante de las edificaciones habitables cubiertas y cerradas por tres o más lados: 65%.

Ocupación máxima bajo rasante: 50%

El resto del suelo podrá ser libremente ocupado, respetando los retranqueos, por instalaciones de cualquier naturaleza, tales como edificaciones auxiliares cubiertas pero abiertas en dos, uno, o en todos sus lados, instalaciones de gran dimensión con acceso interior solo para mantenimiento, instalaciones de generación de energía renovable, elementos verticales y sistemas de comunicación, como antenas o similares.

Edificabilidad: 130.000 m²e.

Artículo 19. Condiciones de edificación

Las alineaciones son la definidas en la documentación gráfica.

Retranqueos:

A cualquier alineación y/o lindero, público o privado:

• Grado a: ≥ 15 m.

• Grado b: ≥ 10 m.

Alturas:

Se regula la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación. El nivel de la planta baja se entiende medido en la cota de suelo acabado.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre cero y un metro sobre el nivel de la rasante del terreno resultante, a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.

• Altura Grado a:

–Máxima: 25 m, salvo instalaciones puntuales necesarias para el proceso industrial y asociadas al mismo, que podrán superar este límite.

–Mínima: sin limitaciones.

–Máx. nº de plantas: 4.

–Se admite una altura máxima de 40 m para elementos verticales puntuales, antenas o similar, vinculados a la actividad y propiedad del promotor; sin restricción de altura en el caso de estar justificada técnica y económicamente y/o ser infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas.

–Se permiten sótanos, con un máximo de dos plantas bajo rasante, salvo excepciones por razones de necesidades técnicas o funcionales de las instalaciones.

• Altura Grado b:

–Máxima: 15 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, que podrán superar este límite.

–Mínima: sin limitaciones.

–Máx. nº de plantas: 3.

–Se admite una altura máxima de 20 m para elementos verticales puntuales, antenas o similar, vinculados a la actividad y propiedad del promotor; sin restricción de altura en el caso de estar justificada técnica y económicamente y/o ser infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas.

–Se permiten sótanos, con un máximo de dos plantas bajo rasante, salvo excepciones por razones de necesidades técnicas o funcionales de las instalaciones.

Separación entre edificios dentro de la parcela:

Libre

Medición de altura en relación con la distancia vertical:

• Es la distancia vertical entre la rasante del terreno resultante en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o cara superior de las viguetas en el punto de contacto con la fachada, medida en el punto medio de la fachada.

• La altura máxima de cumbrera se limita a 2 metros por encima de la altura vertical máxima.

• Si la rasante del terreno tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.

Artículo 20. Instalaciones verticales auxiliares especiales en "Grado a"

En el "Grado a" los elementos verticales puntuales requeridos para la operación, como antenas o similares, que superen los 21 metros de altura guardarán un retranqueo mínimo de 20 metros a cualquier

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

lindero de la parcela. Por debajo de los 21 metros estos elementos pueden ser ubicados en cualquier lugar, con la única restricción de no ocupar los retranqueos.

Artículo 21. Vallado perimetral

El vallado perimetral de las parcelas o manzanas tendrá una altura máxima de 3 metros. Se admite para el vallado cualquier tipo de material ligero (vegetal, mallas metálicas, madera, o similares, y sus combinaciones), con un grado de transparencia o permeabilidad visual igual o superior al 30% de su superficie, a excepción de cerramientos vegetales, que podrán ser opacos y/o continuos.

Se podrá disponer de vallado interior en cualquier disposición, guardando un retranqueo mínimo de 3 metros a la alineación oficial, con un límite de altura de h m, siendo h la distancia entre el vallado y la alineación exterior y sin superar las condiciones de altura de la edificación que apliquen a cada zona de la parcela.

Artículo 22. Condiciones estéticas de la edificación

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de adecuación al entorno, particularmente a su percepción en el paisaje y a su relación con las zonas verdes colindantes.

Las paredes medianeras y/o paños ciegos deberán presentar acabados y calidad de fachada.

Artículo 23. Tratamiento de zonas no edificadas

En el interior de la parcela se podrán resolver libremente las circulaciones y los espacios de carga y descarga, los cuales serán definidos en los correspondientes proyectos constructivos.

Los viarios interiores deberán resolverse con secciones acordes al tráfico interno previsto, accesibles, y respetando las condiciones de pendientes máximas longitudinales y transversales definidas en el POM.

El resto de la parcela se buscará la integración con el entorno, tratando de evitar el uso de pavimentos duros y alterando lo menos posible el terreno original, manteniendo siempre que sea viable, una imagen naturalizada del mismo.

Artículo 24. Aparcamiento

En el interior de la parcela se garantizará, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 400 m2 de edificación proyectada.

Capítulo 2. Condiciones particulares de la zona de ordenación de uso mixto M

Artículo 25. Definición, ámbito y características

Se define la zona de usos mixtos de clave M que incluye la posibilidad de materializar su superficie edificable en los usos Terciario, en sus categorías Parque Empresarial, Comercial, y Hotelero, Industria Aislada, y/o Equipamiento Privado, en cualquier proporción, incluso en su totalidad a cualquiera de ellos, tal como define estos usos el POM de Talavera de la Reina. Su objeto es dotar de una amplia flexibilidad para posibilitar incluso la implantación de nuevos modelos híbridos de actividad.

La localización y ámbito de aplicación se recoge en la documentación gráfica mediante la clave M.

La terminología de la presente regulación se corresponde con la definida en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera.

Artículo 26. Condiciones de uso Uso característico:

Son usos característicos Terciario en las categorías de Parque Empresarial, Comercial y Hotelero, Industria Aislada, y Equipamiento en todas sus categorías.

Será de aplicación en cada caso, además de las presentes ordenanzas, la normativa sectorial que en cada caso sea de aplicación y, en el caso de la implantación de tipologías de usos mixtos, se deberá garantizar la compatibilidad de las actividades.

Usos compatibles:

Infraestructuras en todas sus clases

Artículo 27. Tipología edificatoria

Libre, adecuándose sus características de diseño, dimensionales y volumétricas al uso característico y/o actividad a desarrollar.

Artículo 28. Condiciones de parcela

- Parcela mínima: 5.000 m²s.
- Frente mínimo de parcela: 20 m.
- Forma de la parcela: Permitirá la inscripción de un círculo de 20 m de diámetro.

Artículo 29. Ocupación y edificabilidad

- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 65%.
- Edificabilidad máxima: 7.000 m²e.

Código de verificación: **2024.00006780**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**

Artículo 30. Condiciones de edificación

Las alineaciones son la definidas en la documentación gráfica.

Retranqueos:

• A lindero público: ≥ 10 m.

• A lindero privado: ≥ 5 m.

Alturas:

• Se regula la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación. El nivel de la planta baja se entiende medido en la cota de suelo acabado.

• El nivel de la planta baja se mantendrá entre cero y un metro sobre el nivel de la rasante del terreno resultante, a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.

• Altura máxima: 20 m, salvo instalaciones especiales de forma justificada.

• Altura libre: ≥ 3 m

–Se admite una altura máxima de 40m para elementos verticales puntuales, antenas o similar, vinculados a la actividad.

–Se permiten sótanos, con un máximo de dos plantas bajo rasante.

• Máximo nº de plantas: 4.

–Se admite una planta de ático, por encima de la altura máxima del cuerpo principal de la edificación, y con un límite de + 4 m, con un retranqueo igual o superior a 3 m a planos de fachada.

• Separación entre edificios dentro de la parcela:

–La separación entre edificios dentro de la misma parcela será igual o superior a h, siendo h la altura de la edificación de mayor altura, y con un mínimo de 10 m.

• Medición de altura en relación con la distancia vertical:

–Es la distancia vertical entre la rasante del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o cara superior de las viguetas en el punto de contacto con la fachada, medida en el punto medio de la fachada.

–La altura máxima de cumbrera se limita a 2 metros por encima de la altura vertical máxima.

–Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.

Artículo 31. Vallado perimetral

El vallado perimetral de las parcelas se hará de acuerdo con las Ordenanzas Generales de la Edificación del POM de Talavera de La Reina y ordenanzas municipales que sean de aplicación.

Artículo 32. Tratamiento de zonas no edificadas

En el interior de la parcela, además de garantizar la dotación mínima de plazas de aparcamiento requeridas, se podrán resolver libremente las circulaciones y los espacios de carga y descarga, los cuales serán definidos en los correspondientes proyectos constructivos.

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

Artículo 33. Aparcamiento

Sin perjuicio de la normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de local de uso característico comercial, 1 plaza por cada 100 m² de uso característico administrativo, y 1 plaza por cada 200 m² del resto de usos de la edificación proyectada, además de los espacios para carga y descarga que sean requeridos en el interior de las parcelas.

Serán de aplicación las condiciones del POM para centros comerciales y comercio alimentario en el caso de implantación de este uso, de forma proporcional a la superficie edificable que a ellos se destine.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona de ordenación de equipamientos públicos EQ

Artículo 34. Definición, ámbito y características

Los Equipamientos Públicos son los que sirven de soporte a servicios públicos colectivos o comunitarios, cualquiera que sea su finalidad.

Los edificios destinados a dotaciones de titularidad pública se regirán por lo establecido en este PSI para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine. Los usos de equipamientos deberán ser compatibles con los niveles acústicos de una zona industrial.

Su ámbito de aplicación es el identificado en la documentación gráfica con la clave EQ.

Artículo 35. Condiciones de uso Uso característico:

• Equipamiento cívico y social: espacio destinado para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas de carácter público.

• Equipamiento asistencial: Servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

• Equipamiento docente-cultural: Colegio, academia, biblioteca, hemeroteca, exposición y/o congresos, etc.

• Equipamiento de contingencia: Centro de control y vigilancia, servicios de extinción de incendios, centro de banco de datos, etc.

• Equipamiento de reunión y recreo de carácter público. Equipamiento administrativo e institucional de carácter público, incluyendo, entre otros servicios, el de servicios funerarios.

• Equipamiento deportivo: espacio destinado a la práctica de la actividad deportiva en sus diversas modalidades y en instalación de todo tipo, ya sean cubiertas, polideportivos, construcciones al aire libre, etc.

• Equipamiento religioso.

• Otros servicios públicos.

Usos compatibles:

• Infraestructuras de cualquier clase.

• Garaje-aparcamiento.

• Zona Verde.

• Terciario recreativo y de oficinas vinculados al uso principal y en una proporción máxima del 10% del mismo.

Usos alternativos:

• Equipamiento Deportivo.

• Zona verde.

• Garaje-aparcamiento en parcelas con superficie máxima de 2.700 m²s y con un límite de 10.000 m²s en todo el ámbito.

Usos temporales:

En tanto no se materialice el final destino de los suelos de equipamiento el suelo podrá ser habilitado, con carácter temporal y mediante la correspondiente licencia, para uso de zona verde, deportivo, aparcamiento y/o para instalaciones desmontables de servicio a la actividad existente.

La implantación de estos usos no da lugar a derechos sobre el suelo, más allá de su utilización, y deberán extinguirse en el momento que se requiera la disponibilidad de los mismos para la implantación del equipamiento que se asigne, debiendo reponer las parcelas a su estado original.

Artículo 36. Tipología edificatoria

Edificación aislada, adecuándose sus características de diseño, dimensionales y volumétricas al uso característico y/o actividad a desarrollar.

Artículo 37. Condiciones de parcela Condiciones de parcelación

• Parcela mínima: 2.000 m²s.

• Frente mínimo: 10 metros.

Condiciones de forma:

Debe permitir inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

Artículo 38. Ocupación y edificabilidad

Ocupación máxima: 65%.

Edificabilidad: 1,50 m²/m².

Artículo 39. Condiciones de la edificación

Las alineaciones son la definidas en la documentación gráfica.

Retranqueos:

• A lindero público: 10,00 m.

• A lindero privado: 10,00 m.

• En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

Alturas:

• Máxima: 15 m. salvo usos tales como salas de proyección que requieren instalaciones especiales.

• Mínima: 3,00 m. de altura libre.

• Max. n° de plantas: 4.

Separación entre edificios:

• La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 m.

Artículo 40. Ordenación interior

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas y circulación de vehículos de emergencia, según CTE DB SI.

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Artículo 41. Vallado perimetral

Se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

Artículo 42. Tratamiento de las zonas no edificadas

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados. Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Artículo 43. Aparcamiento

Sin perjuicio de la normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento que señala el POM de Talavera de la Reina para los diferentes usos además de los espacios para carga y descarga señalados en esas normas, observando un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200m2 de edificación proyectada.

Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona de ordenación de zonas verdes y espacios libres ZV

Artículo 44. Definición, ámbito y características

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública.

Los espacios de zonas verdes de titularidad pública se regirán por lo establecido en el POM de Talavera de la Reina, con las condiciones complementarias que se incluyen en esta ordenanza Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Su ámbito de aplicación se identifica en la documentación gráfica con la clave ZV.

Artículo 45. Condiciones de Uso Uso característico:

• Dotacional de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambiéntales y estéticas, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

Usos compatibles:

• Infraestructuras: podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de esas dotaciones, así como el trazado de infraestructuras y servicios públicos bajo rasante.

• Equipamientos culturales y deportivos sin edificación con un máximo de ocupación del 15% de la superficie total de la zona verde

• Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público o bien de carácter lucrativo, y/o de uso terciario-recreativo, mediante concesión administrativa, con una ocupación máxima del 0,25% de la superficie total y una edificabilidad de 0,005 m^2/m^2. La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados. Las edificaciones no podrán superar dos plantas de altura.

• Aparcamientos al servicio de la zona verde.

Capítulo 5. Condiciones particulares de la zona de ordenación de viario público VP

Artículo 46. Definición, ámbito y características

Se define como uso viario público el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Su regulación se remite a la ordenanza vigente para el ámbito en el POM.

En el diseño del viario público se cuidarán los itinerarios peatonales, previendo en particular su accesibilidad para personas con movilidad reducida, su seguridad y su confort, siendo necesario incorporar arbolado en los nuevos trazados con el fin de mejorar su adaptación a los escenarios de cambio climático, así como mobiliario urbano que posibilite sentarse.

Capítulo 6. Condiciones particulares de la zona de ordenación de equipamiento privado de Servicios Urbanos SU

Artículo 47. Definición, ámbito y características

Se define como uso de equipamiento privado de servicios urbanos el que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios en su clase de suministro eléctrico.

Su ámbito de aplicación se identifica en la documentación gráfica con la clave SU.

Su regulación se remite a la ordenanza vigente para el ámbito en el POM, a excepción de las condiciones particulares contendidas en el presente capítulo.

Artículo 48. Condiciones particulares

Las parcelas son indivisibles y sus dimensiones están sujetas a sus necesidades funcionales.

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

No se asigna edificabilidad a la parcela de tal forma que las construcciones necesarias, sobre o bajo rasante, responderán únicamente a los condicionantes técnicos de la infraestructura, sin generar superficie edificada computable.

La ocupación de la parcela queda sujeta a las necesidades técnicas de la instalación.

Las parcelas se vallarán con cerramientos ligeros o metálicos o elementos vegetales, con un carácter acorde al entorno en el que se sitúan.

La final posición y configuración de las parcelas podrán ser ajustadas de forma justificada en el correspondiente proyecto de urbanización sin alterar, en todo caso, las superficies totales de las redes públicas de zonas verdes y/o equipamientos.

Anexo 1. Condiciones de sostenibilidad y protección de los dominios públicos, de los espacios libres y zonas verdes públicas, del patrimonio, de las infraestructuras, de la calidad del aire y de la prevención de riesgos

P.1. Condiciones generales

Se tomarán como referencia todas las guías, estrategias y normas que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y la Comunidad de Castilla-La Mancha tengan en vigor y que estén relacionadas con la conservación de la flora y la fauna, infraestructura verde, infraestructura azul, uso eficiente de los recursos, movilidad, diseño inclusivo y de género o cualquier otro aspecto relacionado con la sostenibilidad del proyecto.

Todos los proyectos deberán contemplar los requerimientos ambientales incluidos en el Informe Ambiental Estratégico y la Declaración de Impacto Ambiental aplicables al ámbito.

P.2. Protección de las vías pecuarias

Las vías pecuarias son de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto quedan reguladas por la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla La-Mancha.

El proyecto de reposición de la vía pecuaria deberá incorporar los siguientes criterios:

• El diseño para la reposición de las vías pecuarias deberá garantizar su continuidad. Para ello, se deberán considerar los pasos necesarios que garanticen el tránsito a lo largo de las vías en condiciones de accesibilidad, comodidad y seguridad.

• No transcurrirán a lo largo del dominio público pecuario viales, ni infraestructuras de servicios (agua, saneamiento etc.), debiendo ser autorizados por la DG de Medio Natural y Biodiversidad con la Consejería de Desarrollo Sostenible los cruces de infraestructuras con las vías pecuarias.

• Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

Será necesario efectuar los trámites legales necesarios para materializar la modificación de trazado de las vías pecuarias que discurren al norte del ámbito del PSI, según la legislación vigente.

Así mismo, se deberá recabar las autorizaciones para los cruces de las dos líneas eléctricas aéreas de abastecimiento desde la subestación prevista en Calera y Chozas, con las distintas vías interceptadas.

Por otro lado, los cruces que se pretendan efectuar con estas vías pecuarias para la ejecución y construcción de los accesos a las instalaciones del proyecto deberán cumplir con la legislación vigente.

Se fija una banda de protección de 5 metros a cada lado de la vía pecuaria. Para los usos que se encuentren dentro de esta banda de protección se establece la condición de, en caso de modificar la ordenación propuesta de los mismos, se deben garantizar las condiciones de uso, acceso y compatibilidad con el uso de la vía pecuaria.

P.3. Protección de cauces

El PSI clasifica en los términos legalmente previstos como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural el suelo del dominio público hidráulico, incluyendo la banda de diez metros inmediatamente contigua al cauce cuando se ha constatado la existencia de hábitats de especial protección asociados (DA Primera RSR), correspondiente a los tramos de los arroyos que discurren por su ámbito.

En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, como refugios o cabañas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

Se respetarán las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación.

En los puntos en que caminos y viales puedan afectar a cursos de agua y vaguadas, se deberán respetar las capacidades hidráulicas de los últimos y se cumplirá con la normativa de la Confederación.

Si en algún momento se considerase llevar a cabo el abastecimiento de aguas mediante una captación de agua directamente del dominio público hidráulico (por ejemplo, con sondeos en la finca), se deberá contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el caso de que se fuera a producir cualquier vertido a aguas superficiales o subterráneas se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido, para lo cual el titular deberá presentar ante

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

el Órgano Ambiental competente de otorgar la Autorización Ambiental Integrada, la documentación prevista en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, al objeto de que la misma sea posteriormente remitida al Organismo de cuenca para emitir el correspondiente informe vinculante en materia de vertidos.

P.4. Condiciones relativas a la hidrología

Estará permitido el vertido de aguas pluviales a los cauces o el uso de técnicas de drenaje sostenible que permitan la infiltración de las aguas pluviales en el terreno, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el caso de aguas de lluvia procedentes de viario el vertido a cauce ha de disponer de separador de grasas e hidrocarburos.

Las captaciones de aguas subterráneas para el abastecimiento, en su caso, dispondrán de las correspondientes concesiones administrativas, cuyo otorgamiento corresponde a la propia Confederación Hidrográfica del Tajo.

Asimismo, se debe disponer, en el momento procedimental oportuno, de las autorizaciones o licencias de la entidad gestora del Ayuntamiento de Talavera de la Reina para el suministro de agua y la entrega de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.

En cuanto a la recogida de aguas pluviales, es necesario que la conexión proyectada para la incorporación de aguas pluviales a la red unitaria del polígono industrial de Torrehierro en el caso de los viales circundantes a la parcela de equipamientos EQ 4, sea expresamente autorizada por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, por constituir una excepción a la gestión separada de las aguas pluviales.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo del 30 de mayo de 2023 requiere las siguientes medidas aplicables al proyecto sobre la recepción de estos vertidos de aguas pluviales:

–Los vertidos de aguas pluviales requerirán autorización específica.

–Deberán adoptarse diseños para los puntos de vertido que eviten afecciones sobre el medio receptor.

–Condicionantes para el vertido:

• Debe evaluarse si las aguas procedentes del uso de refrigeración en el centro de datos presentan características que puedan interferir en el funcionamiento de la depuradora. Si es así, las aguas de estas características podrán ser segregadas para su vertido directo al dominio público hidráulico, debiendo de disponer en este caso de autorización de vertido.

• Se deberá disponer de las correspondientes autorizaciones para el vertido de aguas en el saneamiento municipal, emitidas por el Ayuntamiento, y cumplir con la ordenanza reguladora de los vertidos vigente en Talavera de la Reina.

• De acuerdo con el punto de 2 del artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril), en los sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

-Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

-En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados. La red separativa de pluviales del nuevo sector deberá evacuarse de forma independiente al dominio público hidráulico, evitando su incorporación en la red de saneamiento unitaria municipal.

-No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas ni de aguas de proceso industrial.

-Respecto a los posibles aliviaderos que se proyecten en el sistema de saneamiento para episodios de lluvia como consecuencia del proyecto, se informa que se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el precitado artículo 259 ter, así como en sus disposiciones adicional segunda y transitoria tercera y en el artículo 34 del anexo V de las disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo, aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

-Deberá realizarse una adecuada gestión de las aguas de escorrentía pluvial para evitar que incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.

-Se tomarán las medidas adecuadas para evitar que las aguas pluviales no susceptibles de estar contaminadas entren en contacto directo con las áreas o zonas donde se origine contaminación.

Deberá obtenerse autorización para las actividades que pretendan ejecutarse en el interior de la zona de policía de los arroyos Cervines y Zarzaleja.

P.5. Condiciones relativas a la arqueología, bienes históricos y patrimonio natural

De acuerdo con el Informe sobre la Afección al Patrimonio Arqueológico del Proyecto de Implantación de actividades económicas en el ámbito industrial "Torrehierro 2ª Fase", en el término municipal de Talavera de la Reina, emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Deportes de Toledo el 27 de julio de 2022, se deberá realizar el control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos generados por la obra, por parte de un arqueólogo expresamente autorizado, realizando la conservación in situ y documentación (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica) de los bienes inmuebles y de los restos muebles que puedan aparecer.

Se deberá solicitar la autorización de los trabajos arqueológicos y del proyecto arqueológico de actuación a la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, según previsto en el artículo 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, siendo ésta quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes.

Todos aquellos bienes históricos o con valor cultural, Parque de las Pilas, mojones de Vías Pecuarias, el cementerio, deberán conservarse e integrarse en los proyectos de urbanización, asegurando su conservación y/o utilización y disfrute por parte de la población aledaña.

Por su parte, los informes del 19 de abril de 2023 y del 15 de marzo de 2024 de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo establecen las siguientes obligaciones para la actuación:

–Debe conservarse el Hito de Torrehierro, elemento incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural con el código 07451650036 (coordenadas X:333326, Y: 4424898, ETRS89). Esta conservación debe quedar reflejada en la documentación del PSI, que deberá contar con el visado y autorización expresos de la citada Delegación Provincial. Antes del comienzo de las obras, deberá ser balizado para protegerlo de cualquier alteración.

–Deben balizarse y respetarse los elementos documentados en la prospección arqueológica denominados Hallazgo 1 y Hallazgo 4, que permanecerán suficientemente señalizados en el terreno, y no sufrirán alteración. En particular, se deberá evitar la afección del proyecto a los hitos encontrados en el caso del Hallazgo 4. No obstante, si resultara imprescindible técnicamente su alteración, deberá obtenerse autorización específica para ello de la misma Delegación Provincial, que evaluará si proceden o no las obras propuestas y establecerá las medidas de conservación necesarias.

–Durante las obras de ejecución de la urbanización y edificación en todo el ámbito del PSI, incluida la conexión con la carretera TO-1287 y el doble tendido eléctrico hasta la subestación de Calera y Chozas, se deberá realizar el control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos generados por la obra por parte de un arqueólogo expresamente autorizado, realizando la conservación in situ y documentación (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica) de los bienes inmuebles y de los restos muebles que puedan aparecer.

–No podrá otorgarse la licencia de obras hasta que no esté garantizada la realización del citado control arqueológico y se reciba una copia de la autorización arqueológica concedida por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

–Todos los trabajos arqueológicos deberán ser autorizados de forma expresa y previa por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

–En caso de aparición de restos arqueológicos o paleontológicos durante el transcurso de las obras se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la citada Ley 4/2013, debiendo comunicar el hallazgo en un plazo máximo de 48 horas ante la Delegación Provincial.

–A fin de facilitar los controles o inspecciones, deberá existir una copia de los citados informes de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes del 19 de abril de 2023 y del 15 de marzo de 2024 en la oficina de obra.

P.6. Condiciones generales relativas a la vegetación

Se justificará la selección de especies adaptadas al clima local, a la edafología y a la pluviometría con proyección de cambio climático, para al menos el escenario RCP 4.5. Las especies seleccionadas serán propias del clima mediterráneo continentalizado que caracteriza a la zona. Se priorizarán especies que requieran nulo o limitado riego adicional al agua de lluvia, y se buscará que generen una adecuada atenuación del calor mediante el sombreado.

Solamente en casos excepcionales y justificados (tales como en el entorno del Cementerio, Parque de las Pilas o zonas estanciales singulares asociadas a los equipamientos, según se identifica en el plano L10101.00) podrán emplearse especies alóctonas, hasta un máximo del 10%, siempre que no estén en la lista de especies prohibidas Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, o normativa posterior que la sustituya. Se excluirán especies que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona, teniendo en cuenta el escenario RCP 4.5, priorizándose especies que requieran nulo o limitado riego adicional al agua de lluvia, y se buscará que generen una adecuada atenuación del calor mediante el sombreado.

En la medida en que sea posible por no interferir con los usos pretendidos, se priorizará la conservación de los ejemplares arbóreos existentes, dadas sus ventajas ambientales frente a la sustitución por ejemplares de nueva plantación.

Antes del desbroce y la preparación del terreno, se retirará la primera capa de tierra vegetal (primeros 10 cm). La tierra vegetal que no presente signos de degradación o alteración se almacenará para su reutilización en los movimientos de tierras como capa superior. Se considera tierra vegetal todo material procedente de la excavación cuya composición fisicoquímica y granulométrica permita el establecimiento de una cubierta herbácea permanente (al menos inicialmente mediante las técnicas habituales de

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural. Si la tierra vegetal no pudiera ser utilizada in situ, deberá ser gestionada a través de un gestor de residuos autorizado, priorizando su uso en gestores vinculados a labores de restauración ambiental.

P.7. Protección de hábitats y arbolado existente de valor

En los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales con valor ambiental, se establecen las siguientes condiciones:

a. Se evitará la eliminación de las especies autóctonas silvestres características de los hábitats naturales, en la medida de lo posible por no interferir con los usos pretendidos.

b. Cualquier actuación en estos suelos estará supeditada a la protección y restauración de las especies autóctonas silvestres, prohibiéndose la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas.

c. Solo se permitirán labores de plantación de especies que componen los hábitats naturales y contribuyan a su mantenimiento o restauración.

d. Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra o similares.

e. Las calles, caminos o vías limítrofes con la zona de hábitats en las zonas verdes adoptarán una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada.

P.8. Condiciones particulares de las zonas verdes públicas relativas a la fauna

Las obras de drenaje deberán estar diseñadas para permitir el paso seguro de la fauna, de acuerdo con las prescripciones técnicas existentes que aseguren su eficacia.

P.9. Condiciones relativas a la gestión de residuos

Los residuos generados en obra serán convenientemente retirados por gestor de residuos autorizado, quedando sometidos, independientemente de su naturaleza y origen, a lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y cuanta normativa sectorial vigente de aplicación.

P.10. Condiciones relativas a la iluminación

El diseño del alumbrado deberá considerar la reducción de la contaminación lumínica. En ningún caso se utilizarán luminarias que emitan luz hacia el cielo y se tendrá en cuenta el deslumbramiento que puedan emitir debido a la reflexión de la luz en superficies horizontales y verticales.

Se deberán contemplar medidas para evitar los efectos de la luz artificial sobre la fauna y flora del entorno.

Tanto en las zonas del parque de dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre, se evitará el uso de cualquier tipo de iluminación quedando permitido únicamente en los puntos de cruce con caminos interurbanos.

P.11. Condiciones relativas al cambio climático

Para cualquier consideración relativa al cambio climático se tendrá en cuenta el escenario RCP 4.5.

Se deberá buscar la adaptación a los escenarios de cambio climático mediante la incorporación de arbolado, vegetación y elementos de sombra que mejoren el comportamiento térmico de los espacios públicos.

Se debe priorizar el mantenimiento de los ejemplares arbóreos frente a su sustitución por ejemplares de nueva plantación, como norma general.

Se debe favorecer al máximo el sombreado de los espacios usados por los peatones, tanto para su estancia como para su tránsito, preferiblemente mediante la incorporación de elementos vegetales.

P.12. Protección de la avifauna

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad del 13 de noviembre de 2023, se deben cumplir las siguientes condiciones:

–Los tendidos eléctricos deberán incluir las medidas adicionales de protección establecidas en el artículo 5 del Decreto 5/1999, de 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna, y las contempladas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

–Deberán instalarse salvapájaros de balanceo con colores reflectantes.

- La medida propuesta por el promotor de implantar medidas agroambientales en 93 hectáreas durante 30 años debe ubicarse en el entorno próximo al proyecto, y las medidas deberán adaptarse a las que establezca el Plan de Gestión de aves esteparias vigente en cada momento.

–Es necesario realizar un estudio específico de las zonas de cazadero de la pareja de águila imperial para ejecutar las medidas propuestas para el fomento de la población de conejos. En concreto, deben

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

adquirirse los derechos cinegéticos sobre el conejo en un coto de caza próximo al proyecto. Esta adquisición será únicamente para el conejo, quedando exentas las otras especies cinegéticas del coto.

–Deben incorporarse dispositivos para evitar el ahogamiento de pollos en un depósito situado cerca de un nido de águila imperial situado a unos dos kilómetros del ámbito del PSI.

–Debe acometerse una compensación anual equivalente a la corrección de un total de doce apoyos durante toda la vida útil de las líneas. Esta medida se llevará a cabo en el entorno de PSI y consistirá en la adecuación al citado Real Decreto 1432/2008.

P.13. Protección de la biodiversidad, flora y fauna en general

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad del 13 de noviembre de 2023, se deben cumplir las siguientes condiciones:

En cumplimiento del informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad del 13 de noviembre de 2023, se establecen las siguientes obligaciones:

–Antes de proceder a la restauración ecológica de la población del matorral sabulícola es necesario realizar estudios edafológicos que confirmen el sustrato arenoso que requiere el codeso.

–A partir de su identificación y localización espacial, se podrá determinar si se compensa de forma completa el codesar afectado por el PSI. Es necesaria una delimitación final del codesar sobre el terreno.

–En el caso de que la restauración del matorral no se produzca en toda la superficie planteada, el promotor deberá poner en marcha medidas para la expansión de este hábitat en otras zonas arenosas de la comarca, como el baldío de Velada.

P.14. Protección de las infraestructuras

Uno de los accesos exteriores al ámbito del PSI se efectúa desde su extremo noroeste, mediante una rotonda excéntrica proyectada en la carretera TO-1287, titularidad de la Diputación Provincial de Toledo.

De acuerdo con el informe del 3 de mayo de 2023 del Servicio de Infraestructura Viaria y Urbana de la Diputación, su diámetro exterior será de 41,4 metros, su calzada de 7,2 metros (incluyendo 0,5 metros de arcén a cada lado), y deberá mantener el carácter urbano de la conexión entre Gamonal, su cementerio, el Parque de las Pilas y el proyectado parque fluvial del ámbito del PSI, citándose el acerado existente.

Se destaca la necesidad de diseñar con atención los itinerarios peatonales que atraviesen este enlace, previendo en particular su accesibilidad para personas con movilidad reducida, su seguridad y su confort, siendo necesario incluir en el diseño arbolado en los nuevos trazados.

P.15. Protección ante el riesgo de accidentes graves o catástrofes

De acuerdo con lo puesto de manifiesto en el informe del 5 de mayo de 2023 de la Coordinación Regional de Emergencias, deben tenerse en cuenta las siguientes condiciones para el PSI, relativas al proyecto:

–Respecto al riesgo químico, las balsas habilitadas para retener el escape de los contenedores de aceite (cubetos), deben disponer de lechos de guijarros.

–En cuanto a la protección contra incendios en las instalaciones, los edificios que servirán como subestación y de control, así como los que alberguen el centro de transformación, los servicios auxiliares, almacén, comunicaciones y equipos de control y mando, contarán con señalización y material de seguridad y también deben disponer de elementos tales como extintores, detectores de incendio, etc.

–Sobre la dotación de medios contra incendios, se estará a lo dispuesto en la normativa actual sobre dotación de instalaciones de protección contra incendios (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, apartado SI-4 sobre instalaciones contraincendios, y Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales).

–Es conveniente que se elabore un Plan Integral de Autoprotección, y no solo de prevención y extinción de incendios, cumpliendo con lo que señala el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia. De esta forma, se cubriría la totalidad de contingencias y posibles riesgos que puedan acontecer en estas instalaciones, tanto en su fase de construcción como ya en pleno funcionamiento.

–Es necesario que, a la entrada de las instalaciones, en la caseta de control, exista un cajetín que ponga "uso exclusivo de bomberos", donde se relacionen los teléfonos del personal técnico de las mismas y las instrucciones precisas y otras acciones necesarias para la intervención segura de los componentes de los servicios de emergencia, en caso de siniestro o catástrofe. En este cajetín se ubicaría también, en su caso, el Plan de Autoprotección, y debe estar preparado de forma que preserve su contenido de las inclemencias meteorológicas.

Por su parte, el informe del 13 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, cita la necesidad de tener en cuenta las medidas encaminadas a la prevención de incendios forestales durante la época de peligro alto definida en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 16 de mayo de 2006, por las que se regulan las campañas para prevención de incendios forestales.

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

P.16. Control de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera

De acuerdo con la Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, las actividades incluidas en su anexo IV, donde se detalla el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, requieren efectuar los trámites administrativos de notificación (si pertenecen al grupo C) o autorización (si pertenecen a los grupos A o B).

Anexo 2. Condiciones de sostenibilidad para la parcela privada

DC.1. Condiciones relativas a la vegetación

Antes del desbroce y la preparación del terreno, se retirará la primera capa de tierra vegetal (primeros 10 cm). La tierra vegetal que no presente signos de degradación o alteración se almacenará para su reutilización en los movimientos de tierras como capa superior. Se considera tierra vegetal todo material procedente de la excavación cuya composición fisicoquímica y granulométrica permita el establecimiento de una cubierta herbácea permanente (al menos inicialmente mediante las técnicas habituales de hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural. Si la tierra vegetal no pudiera ser utilizada in situ, deberá ser gestionada a través de un gestor de residuos autorizado, priorizando su uso en gestores vinculados a labores de restauración ambiental.

Las semillas o ejemplares seleccionados pertenecerán a variedades locales y serán de la región biogeográfica del ámbito de actuación, es decir, especies propias del clima mediterráneo continentalizado que caracteriza a la zona. Se priorizarán especies que requieran nulo o limitado riego adicional al agua de lluvia, y se buscará que generen una adecuada atenuación del calor mediante el sombreado.

En la medida en que sea posible por no interferir con los usos pretendidos, se priorizará la conservación de los ejemplares arbóreos existentes, dadas sus ventajas ambientales frente a la sustitución por ejemplares de nueva plantación.

DC.2. Condiciones relativas al agua

Al menos el 90% de la superficie ocupada por las zonas verdes será permeable. La zona de aparcamiento deberá contar con pavimentos porosos o permeables.

Todos los sistemas de aguas pluviales, que están dimensionados para una tormenta mínima de 1 en 10 años, contarán con sistemas de retención o atenuación que controlarán la velocidad de vertido de aguas pluviales a los cauces. En la medida de lo posible, se recurrirá a su recepción por las zonas dotadas de vegetación y a su infiltración para contribuir a la recarga de los acuíferos.

El sistema de drenaje dispondrá de separadores de hidrocarburos en aquellas zonas en que sea necesario, previo vertido a los cauces.

En el caso de aguas de lluvia procedentes de viario el vertido a cauce ha de disponer de separador de grasas e hidrocarburos.

DC.3. Condiciones relativas a la gestión de residuos

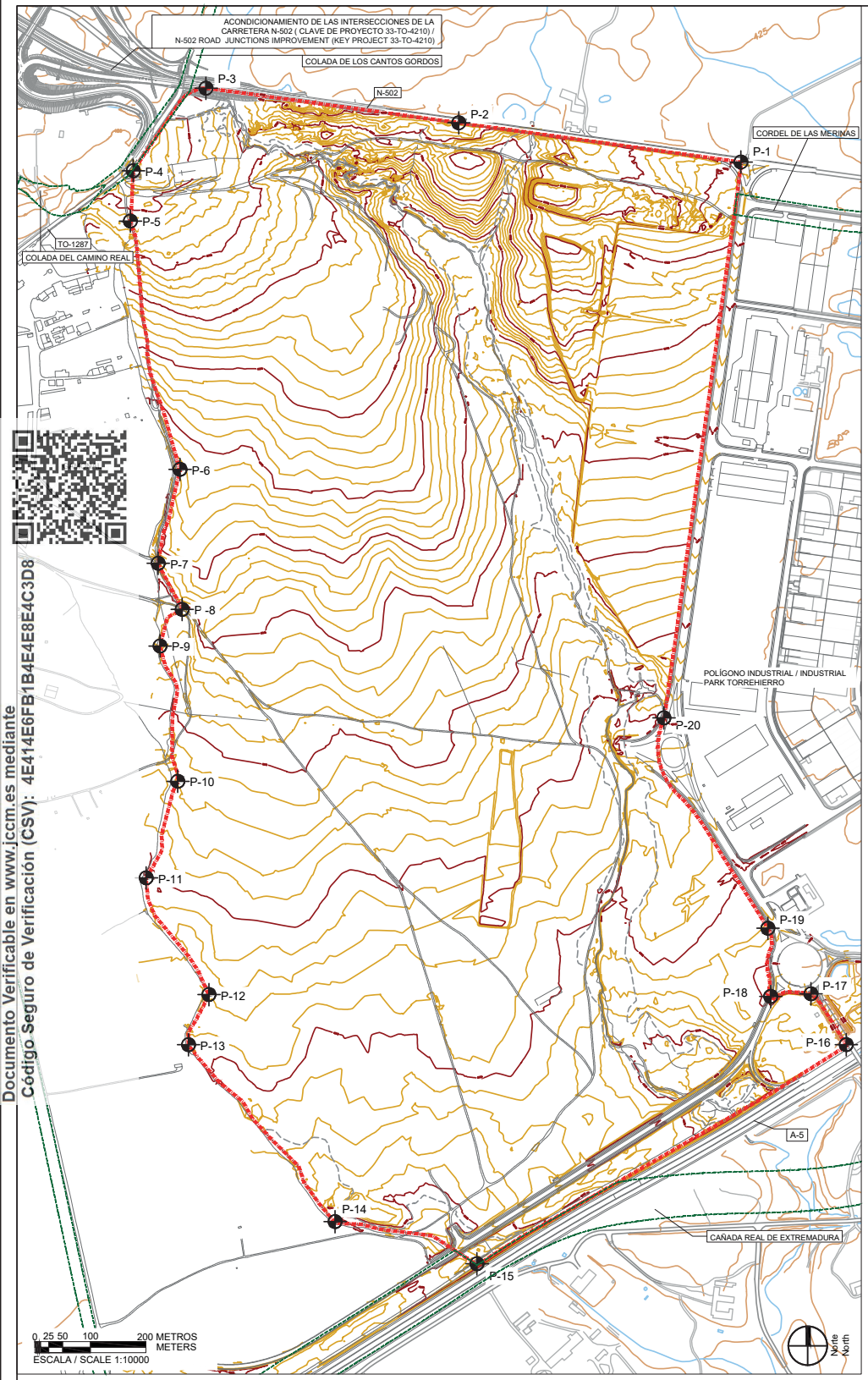
El diseño incorporará los espacios necesarios para garantizar la correcta separación y gestión de los residuos durante su funcionamiento. Se dispondrá de al menos una zona para la separación de residuos en cada uno de los edificios.

DC.4. Cese de la actividad

En el caso de cesar la actividad, las instalaciones deberán ser objeto de un plan de desmantelamiento, siendo obligatoria la retirada y entrega a gestor autorizado de todas las sustancias y residuos peligrosos.

Así mismo, deberá quedar confirmada la situación final del suelo y de las aguas subterráneas, comparándola con la situación inicial recogida en el anejo IV.4.6 ("Línea base de suelo y agua subterránea"), y actuando si fuera necesario por detectarse contaminaciones que tuvieran que corregirse.

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT

VÍAS PECUARIAS EXISTENTES/EXISTING CATTLE TRACKS

NOTA: EL PSI INCLUYE TAMBIÉN LAS ACCIONES EXTERIORES DE CONEXIÓN A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS SECUNDARIAS Y SERVICIOS, SEGÚN SE DEFINEN EN LA CORRESPONDIENTE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. //

NOTE: THE PSI ALSO INCLUDES EXTERNAL ACTIONS FOR CONNECTING TO SECONDARY INFRASTRUCTURE NETWORKS AND SERVICES, AS DEFINED IN THE RELEVANT GRAPHIC DOCUMENTATION.

TABLA PUNTOS DE COORDENADAS UTM / TABLE UTM COORDINATE POINTS

P-1	X 334304.426	Y 4425688.887
P-2	X 333796.079	Y 4425759.558
P-3	X 333341.005	Y 4425821.899
P-4	X 333210.126	Y 4425673.443
P-5	X 333204.702	Y 4425582.612
P-6	X 333293.980	Y 4425135.390
P-7	X 333254.692	Y 4424966.284
P-8	X 333298.006	Y 4424883.344
P-9	X 333258.210	Y 4424817.490
P-10	X 333290.083	Y 4424573.656
P-11	X 333233.287	Y 4424399.755
P-12	X 333346.259	Y 4424189.496
P-13	X 333309.494	Y 4424099.083
P-14	X 333573.446	Y 4423780.641
P-15	X 333829.050	Y 4423704.825
P-16	X 334493.976	Y 4424099.258
P-17	X 334430.381	Y 4424190.834
P-18	X 334357.958	Y 4424186.225
P-19	X 334352.909	Y 4424308.888
P-20	X 334165.583	Y 4424687.938

PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

TÍTULO / TITLE

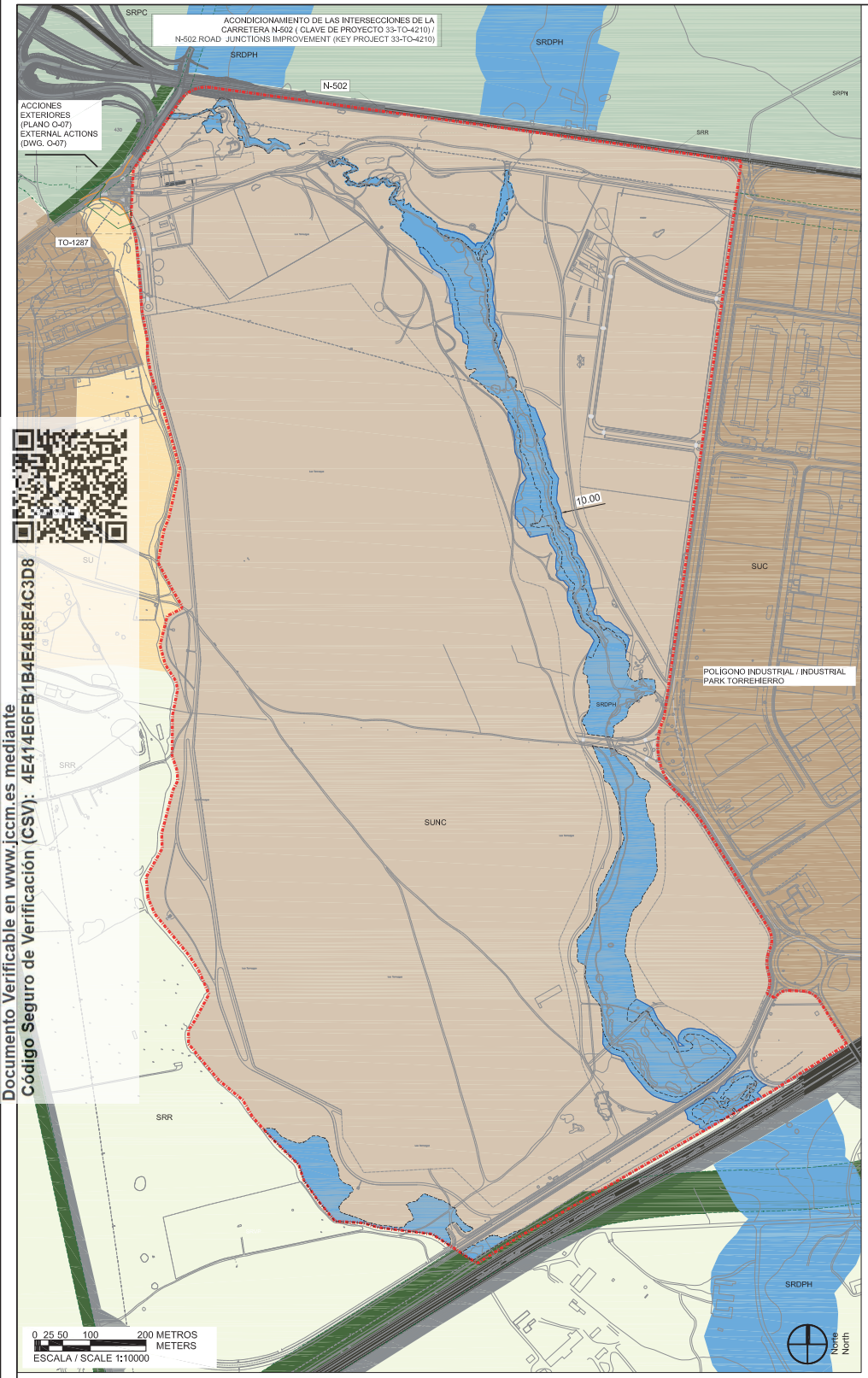
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI BOUNDARY DELIMITATION

O 01

08/05/2024 | 1:10000

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

Código de verificación: **2024.00006780**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT

LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE

BANDA DE PROTECCIÓN DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA

*NOTA: NO HAY CAMINOS CATALOGADOS Y, POR LO TANTO, NO SE CLASIFICA NINGUNO DE LOS MISMOS COMO RÚSTICO /
*NOTE: THERE ARE NO CATALOGUED PATHS, THEREFORE NONE IS CLASSIFIED AS RURAL LAND.

*NOTA: EN EL PERID NO SE IDENTIFICARON HÁBITATS MÁS ALLÁ DE LA CODESEDA /
*NOTE: NO HABITATS BEYOND CODESEDA WERE IDENTIFIED IN PERID

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE / URBAN AND DEVELOPABLE LAND CLASSIFICATION

URBANO CONSOLIDADO / URBAN CONSOLIDATED	SUC
URBANO NO CONSOLIDADO / URBAN NON CONSOLIDATED	SUNC
URBANIZABLE / DEVELOPABLE	SU

CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO / RURAL LAND CLASSIFICATION

RÚSTICO DE RESERVA / RURAL RESERVE	SRR
RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: RIBERAS Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / RURAL NON DEVELOPABLE ENVIRONMENTAL PROTECTION: RIVERBANKS AND HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN	SRDPH
RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: VÍAS PECUARIAS / RURAL NON DEVELOPABLE ENVIRONMENTAL PROTECTION: CATTLE TRACK	SRVP
RÚSTICO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN NATURAL / RURAL NON DEVELOPABLE NATURAL PROTECTION	SRPN
RÚSTICO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN CULTURAL / RURAL NON DEVELOPABLE CULTURAL PROTECTION	SRPC
RÚSTICO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA / RURAL NON DEVELOPABLE INFRASTRUCTURAL PROTECTION	SRPI

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMA GENERAL, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL (GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287) / GENERAL NETWORK (CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

R arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

TÍTULO / TITLE

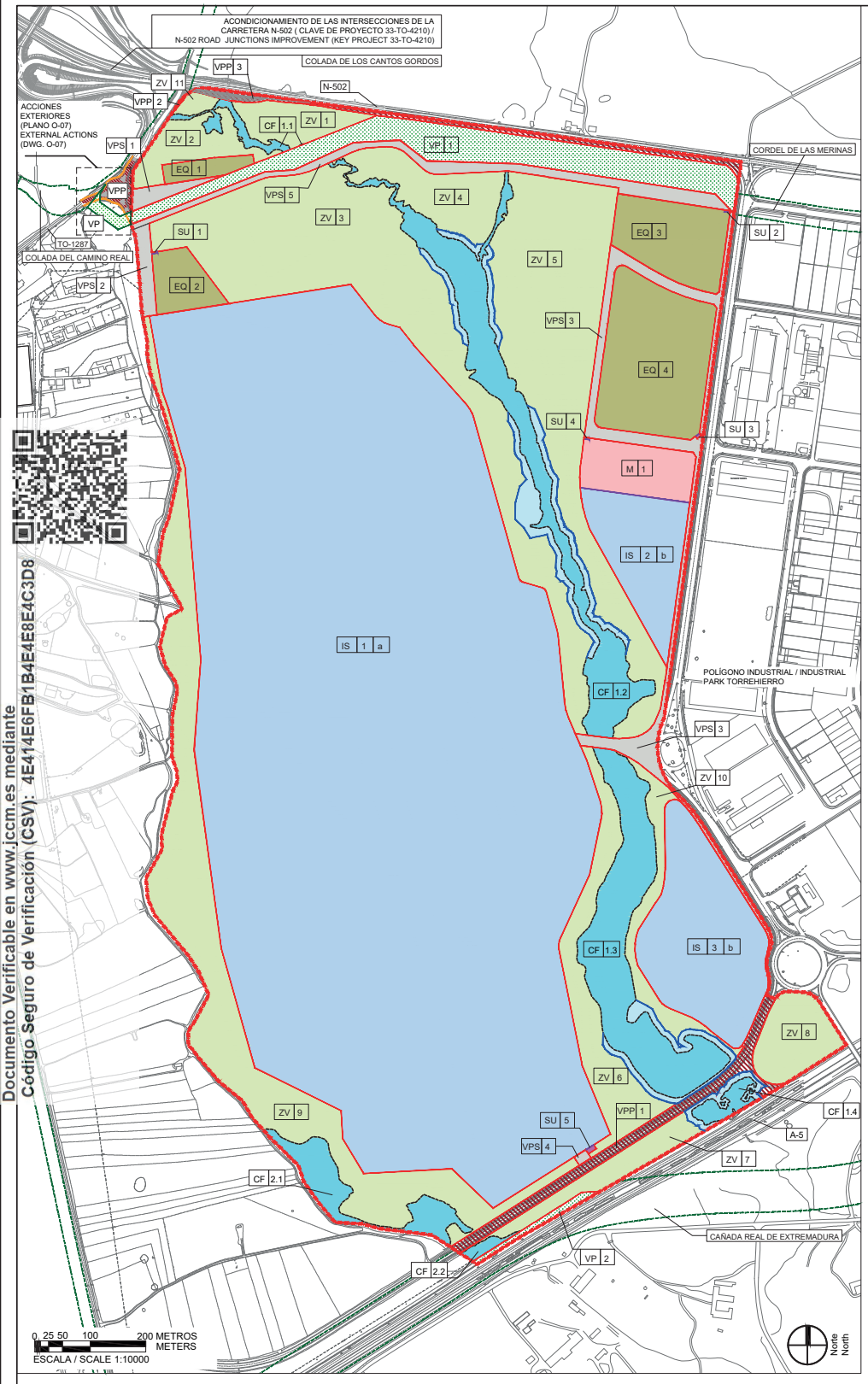
CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO
LAND CLASSIFICATION

O 02

08/05/2024 | 1:10000

Documento Verificable en www.iccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT
ALINEACIÓN / ALIGNMENT
LINDERO / PROPERTY BOUNDARY
LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE
BANDA DE PROTECCIÓN DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES/EXISTING CATTLE TRACKS
USO DEL SUELO / LAND USE ZONING — IS 1 a
NÚMERO DE PARCELA / PLOT NUMBER
GRADO DE ORDENANZA / ORDINANCE CODE

USOS DEL SUELO / LAND USE ZONING

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL / RURAL NON DEVELOPABLE LAND OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN	CF
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, USOS PORMENORIZADOS / UNCONSOLIDATED URBAN LAND, DETAILED USES

DOTACIONAL PÚBLICO / PUBLIC PROVISIONS

SISTEMA GENERAL / GENERAL NETWORK	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK	VP
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL / MAIN ROAD NETWORK	VPP
DOTACIONAL LOCAL / LOCAL PROVISIONS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES / GREEN AREAS	ZV
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS / PUBLIC FACILITY	EQ
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO SECUNDARIO / SECONDARY ROAD NETWORK	VPS

USOS PRIVADOS / PRIVATE USES

INDUSTRIA AISLADA SINGULAR / SINGULAR ISOLATED INDUSTRY	IS
MIXTO TERCIARIO, INDUSTRIA AISLADA Y EQUIPAMIENTO PRIVADO / TERTIARY MIXED, ISOLATED INDUSTRY AND PRIVATE FACILITY	M
SERVICIOS URBANOS / URBAN SERVICES	SU

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMA GENERAL, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL (GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287) / GENERAL NETWORK (CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

Documento Verificable en www.iccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

PROMOTOR / OWNER
ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING
ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

FIRMAS / SIGNATURES
DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR
AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

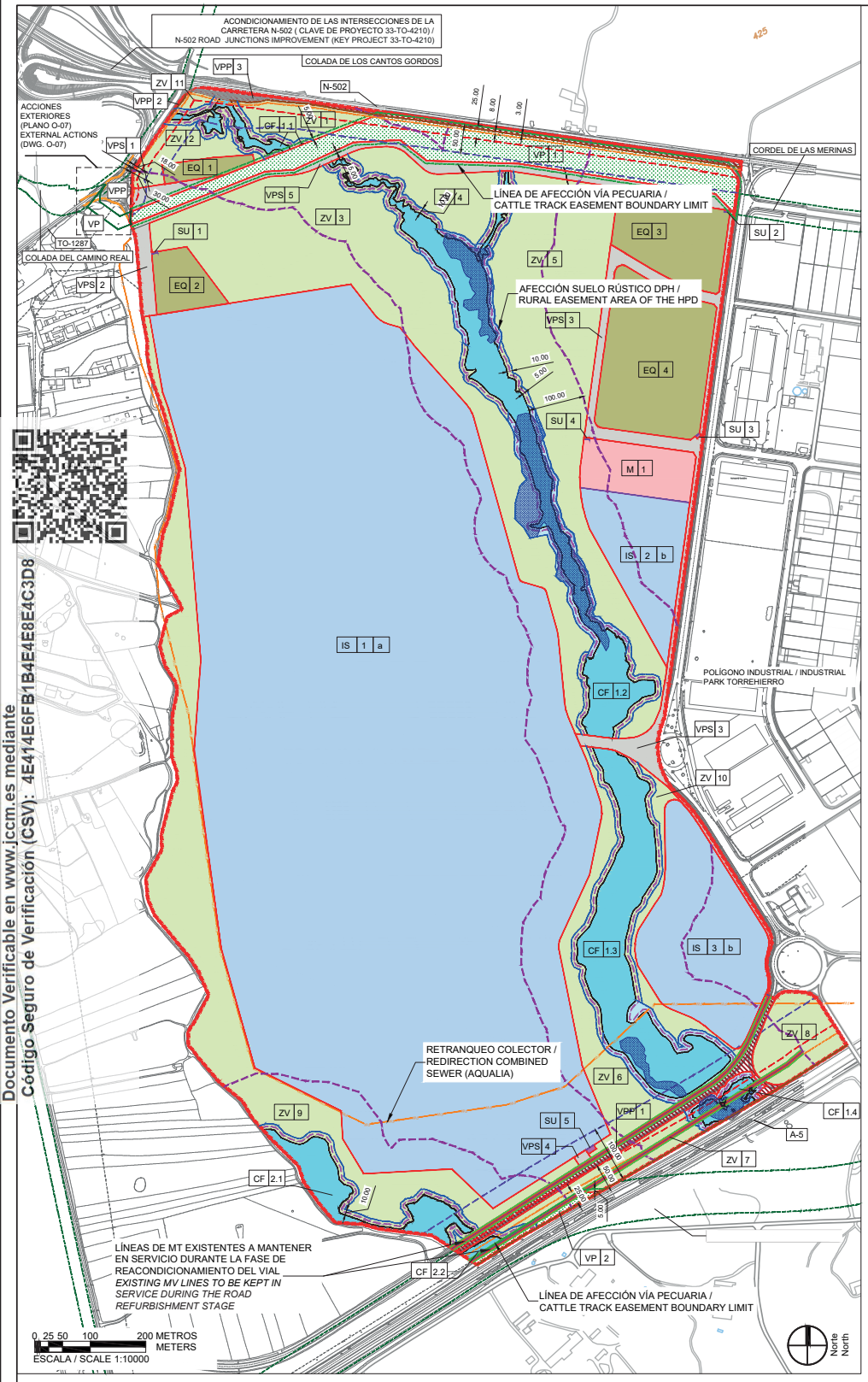
NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

TÍTULO / TITLE
CALIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO / LAND USE ZONING

O 03

08/05/2024 | 1:10000



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT
ALINEACIÓN / ALIGNMENT
LINDERO / PROPERTY BOUNDARY
LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE
BANDA DE PROTECCIÓN DPH / HPD DOMAIN EASEMENT AREA
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES/EXISTING CATTLE TRACKS
USO DEL SUELO / LAND USE ZONING — IS 1 a
NÚMERO DE PARCELA / PLOT NUMBER
GRADO DE ORDENANZA / ORDINANCE CODE

NOTA 1: LAS AFECCIONES DE LAS CARRETERAS VIENEN DEFINIDAS POR LA LEY DE CARRETERAS DEL ESTADO, LEY 37/2015 Y LEY DE CARRETERAS Y CAMINOS DE CASTILLA-LA MANCHA, LEY 9/1990.
NOTA 2: LAS AFECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO VIENEN DEFINIDAS POR REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO APROBADO POR EL REAL DECRETO 849/1986, DE 11 DE ABRIL, EN MATERIA DE REGISTRO DE AGUAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DAÑOS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES.

NOTE 1: THE CONDITIONS OF THE ROADS ARE DEFINED BY THE STATE ROADS LAW, LEY 37/2015, AND LOCAL LAW, LEY 9/1990
NOTE 2: THE AFFECTIONS OF THE HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN ARE DEFINED BY REGULATION OF THE HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN APPROVED BY THE REAL DECRETO 849/1986, THE 11 OF APRIL, IN TERMS OF WATER REGISTRATION AND CRITERIA FOR ASSESSING DAMAGE TO THE PUBLIC HYDRAULIC DOMAIN, AND ITS SUBSEQUENT MODIFICATIONS.

AFECCIONES / EASEMENT

VÍAS PECUARIAS/ CATTLE TRACKS
DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS / CATTLE TRACK PUBLIC DOMAIN
LÍNEA DE AFECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA (5 METROS) / CATTLE TRACK EASEMENT LINE (5 METERS)

CARRETERAS/ ROADS
ZONA DE AFECCIÓN DE LA AUTOVÍA A-5 Y CARRETERA N-502 (100 / 50 METROS) / AFFECTION AREA A-5 HIGHWAY & N-502 ROAD (100 / 50 METERS)
LIMITACIÓN DE EDIFICABILIDAD AUTOVÍA A-5 Y CARRETERA N-502 (50 / 25 METROS) / ROAD BUILDING BOUNDARY LIMIT A-5 HIGHWAY & N-502 ROAD (50 / 25 METERS)
LÍNEA DE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (8 / 3 METROS) / ROAD PUBLIC DOMAIN BOUNDARY LIMIT (8 / 3 METERS)
LÍNEA DE ZONA DE SERVIDUMBRE (25 / 8 METROS) / ROAD EASEMENT BOUNDARY LIMIT (25 / 8 METERS)

CAUCES/CREEKS
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CAUCE ARROYO ZARZUELEJA Y CERVINES / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN CREEK BED: ZARZUELEJA AND CERVINES CREEKS
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA
ZONA DE POLICÍA ARROYO ZARZUELEJA Y CERVINES (100 METROS) / POLICE AREA: ZARZUELEJA AND CERVINES CREEKS (100 METERS)
ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO ZARZUELEJA Y CERVINES (5 METROS) /EASEMENT AREA: ZARZUELEJA AND CERVINES CREEKS (5 METERS)
COLECTOR UNITARIO /COMBINED SEWER (AQUALIA)
HÁBITAT SAUCEDA / WILLOW HABITAT

LINEAS ELÉCTRICAS DE MEDIA TENSIÓN / MV LINES
LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN / AERIAL MV
SERVIDUMBRE DE VUELO (8 METROS) / AERIAL EASEMENT (8 METERS)
LÍNEA DE ZONA DE PROTECCIÓN DE ARBOLADO (2 METROS) / TREE PROTECTION ZONE LINE (2 METERS)

USOS DEL SUELO / LAND USE ZONING

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL / RURAL NON DEVELOPABLE LAND OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN	CF
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, USOS PORMENORIZADOS / UNCONSOLIDATED URBAN LAND, DETAILED USES

DOTACIONAL PÚBLICO / PUBLIC PROVISIONS

SISTEMA GENERAL / GENERAL NETWORK

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK	VP
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL / MAIN ROAD NETWORK	VPP

DOTACIONAL LOCAL / LOCAL PROVISIONS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES / GREEN AREAS	ZV
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS / PUBLIC FACILITY	EQ
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO SECUNDARIO / SECONDARY ROAD NETWORK	VPS

USOS PRIVADOS / PRIVATE USES

INDUSTRIA AISLADA SINGULAR / SINGULAR ISOLATED INDUSTRY	IS
MIXTO TERCIARIO, INDUSTRIA AISLADA Y EQUIPAMIENTO PRIVADO / TERTIARY MIXED, ISOLATED INDUSTRY AND PRIVATE FACILITY	M
SERVICIOS URBANOS / URBAN SERVICES	SU

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMA GENERAL, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL (GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287) / GENERAL NETWORK (CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

PROMOTOR / OWNER
ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING
ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

FIRMAS / SIGNATURES
DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR
AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

TÍTULO / TITLE
COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES / EASEMENT COMPATIBILITY

O 04 *(Hoja 1 de 2 / Sheet 1 of 2)*

08/05/2024 | **1:10000**

CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA CONSIDERACIÓN DE LAS AFECCIONES GENERADAS POR LA LÍNEA MT AÉREA EXISTENTE

TOMAMOS COMO REFERENCIA PARA LAS SERVIDUMBRES DE LAS LÍNEAS DE MT QUE NO HAYA MASAS DE ARBOLADO QUE PUEDAN HACER CONTACTO CON LAS LÍNEAS SEGÚN EL APARTADO 5.12 DE LA ITC-LAT 07 PARA LÍNEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS. DESCARTAMOS EL RESTO DE SUPUESTOS POR NO APLICABLES, COMO SON CONSTRUCCIONES, EDIFICIOS, AEROPUERTOS Y PARQUES EÓLICOS.

EN ESTE CASO SE DEFINIRÁ LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LÍNEA COMO LA ZONA DE VUELO INCREMENTADA POR UNA DISTANCIA DE SEGURIDAD A AMBOS LADOS DE LA ZONA DE VUELO. LA ZONA DE VUELO SERÁ IGUAL A LA FRANJA DE TERRENO DEFINIDA POR LA PROYECCIÓN SOBRE EL SUELO DE LOS CONDUCTORES EXTREMOS.

POR OTRO LADO, LA DISTANCIA DE SEGURIDAD SERÁ IGUAL A 1,5M MÁS UNA DISTANCIA CUYO VALOR QUEDA DEFINIDO POR LA TENSIÓN MÁS ELEVADA DE LA LÍNEA, CON UN MÍNIMO DE 2M. SIENDO LA LÍNEA DE 20KV, SEGÚN LA TABLA 15 DEL APARTADO 5.2 ESTA SERÁ DE 0.22M, POR LO QUE SE TOMA 2M COMO DISTANCIA DE SEGURIDAD.

ASUMIENDO 2M COMO LA DISTANCIA DE SEPARACIÓN ENTRE CABLES Y 2M COMO LA DISTANCIA DE SEGURIDAD EL ANCHO DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE SERÁ DE 8M, 4M A CADA LADO DEL EJE CENTRAL DE LA LÍNEA.

CRITERIA FOR THE CONSIDERATION OF THE EASEMENT GENERATED BY THE EXISTING MV AERIAL LINE

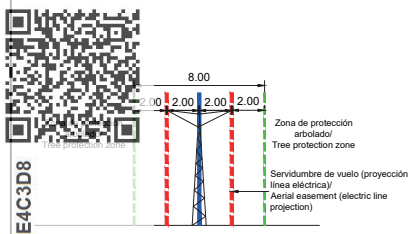
WE TAKE AS A REFERENCE FOR EASEMENTS ON THE MT LINES WHERE THERE ARE NO WOODLAND MASSES THAT CAN MAKE CONTACT WITH THE LINES ACCORDING TO SECTION 5.12 OF THE ITC-LAT 07 FOR AIRLINES WITH NAKED CONDUCTORS. WE DISCARD THE REST OF THE ASSUMPTIONS THAT ARE NOT APPLICABLE, SUCH AS BUILDINGS, AIRPORTS AND WIND FARMS.

IN THIS CASE, THE LINE PROTECTION AREA SHALL BE DEFINED AS THE FLIGHT AREA INCREASED BY THE SAFETY DISTANCE TO BOTH SIDES OF THE AERIAL EASEMENT AREA.

THE AERIAL EASEMENT AREA SHALL BE EQUAL TO THE GROUND STRIP DEFINED BY THE GROUND PROJECTION OF THE EXTREME CONDUCTORS.

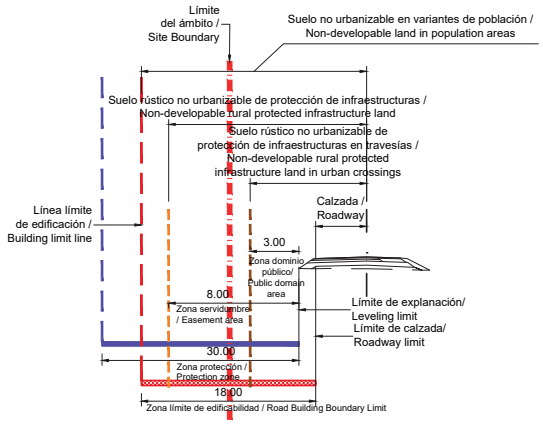
ON THE OTHER HAND, THE SAFETY DISTANCE SHALL BE EQUAL TO 1,5M PLUS A DISTANCE THE VALUE OF WHICH IS DEFINED BY THE HIGHEST LINE VOLTAGE, WITH A MINIMUM OF 2M. BEING THE 20KV LINE, ACCORDING TO TABLE 15 OF PARAGRAPH 5.2 THIS WILL BE 0.22M, SO 2M IS TAKEN AS A SAFETY DISTANCE.

ASSUMING 2M AS THE SEPARATION DISTANCE BETWEEN CABLES AND 2M AS THE SAFETY DISTANCE THE WIDTH OF THE BONDED AREA WILL BE 8M, 4M ON EACH SIDE OF THE CENTRAL AXIS OF THE LINE.



Sección / Section 1 MT / MV

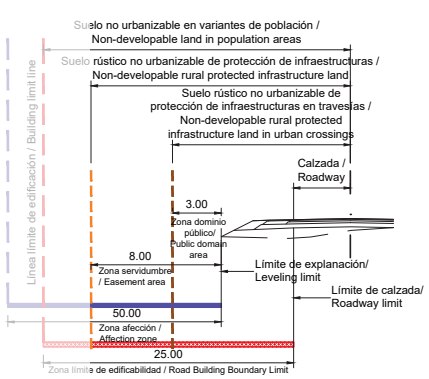
Escala / Scale: 1:200



Sección / Section 2 TO-1287

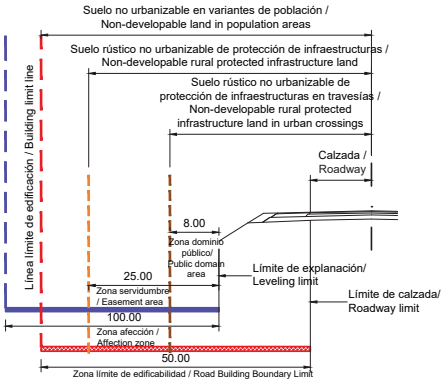
Escala / Scale: 1:200

LEY 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha / Local law on Roads and Highways of Castilla-La Mancha



Sección / Section 3 N-502

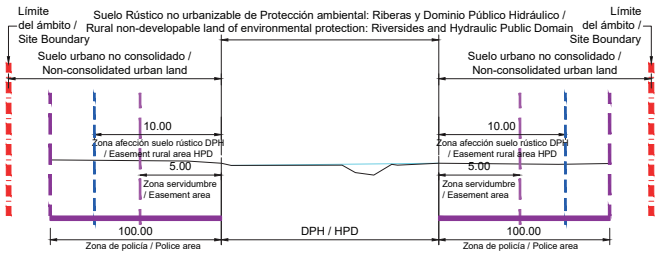
Escala / Scale: 1:200



Sección / Section 4 A-5

Escala / Scale: 1:200

Ley del Estado 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras / State Roads Law - Ley 37/2015



Sección / Section 5 DPH

Escala /Scale: 1:500

LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT
ALINEACIÓN / ALIGNMENT
LINDERO / PROPERTY BOUNDARY
LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE
BANDA DE PROTECCIÓN DPH / HPD DOMAIN EASEMENT AREA
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES/EXISTING CATTLE TRACKS
USO DEL SUELO / LAND USE ZONING — IS | 1 | a
NÚMERO DE PARCELA / PLOT NUMBER
GRADO DE ORDENANZA / ORDINANCE CODE

NOTA 1: LAS AFECCIONES DE LAS CARRETERAS VIENEN DEFINIDAS POR LA LEY DE CARRETERAS DEL ESTADO, LEY 37/2015 Y LEY DE CARRETERAS Y CAMINOS DE CASTILLA-LA MANCHA, LEY 9/1990.
NOTA 2: LAS AFECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO VIENEN DEFINIDAS POR REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO APROBADO POR EL REAL DECRETO 849/1986, DE 11 DE ABRIL, EN MATERIA DE REGISTRO DE AGUAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DAÑOS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES.

NOTE 1: THE CONDITIONS OF THE ROADS ARE DEFINED BY THE STATE ROADS LAW, LEY 37/2015, AND LOCAL LAW, LEY 9/1990
NOTE 2: THE AFFECTIONS OF THE HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN ARE DEFINED BY REGULATION OF THE HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN APPROVED BY THE REAL DECRETO 849/1986, THE 11 OF APRIL, IN TERMS OF WATER REGISTRATION AND CRITERIA FOR ASSESSING DAMAGE TO THE PUBLIC HYDRAULIC DOMAIN, AND ITS SUBSEQUENT MODIFICATIONS.

AFECCIONES / EASEMENT

VÍAS PECUARIAS/ CATTLE TRACKS
DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS / CATTLE TRACK PUBLIC DOMAIN
LÍNEA DE AFECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA (5 METROS) / CATTLE TRACK EASEMENT LINE (5 METERS)

CARRETERAS/ ROADS
ZONA DE AFECCIÓN DE LA AUTOVÍA A-5 Y CARRETERA N-502 (100 / 50 METROS) / AFFECTION AREA A-5 HIGHWAY & N-502 ROAD (100 / 50 METERS)
LIMITACIÓN DE EDIFICABILIDAD AUTOVÍA A-5 Y CARRETERA N-502 (50 / 25 METROS) / ROAD BUILDING BOUNDARY LIMIT A-5 HIGHWAY & N-502 ROAD (50 / 25 METERS)
LÍNEA DE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (8 / 3 METROS) / ROAD PUBLIC DOMAIN BOUNDARY LIMIT (8 / 3 METERS)
LÍNEA DE ZONA DE SERVIDUMBRE (25 / 8 METROS) / ROAD EASEMENT BOUNDARY LIMIT (25 / 8 METERS)

CAUCES/CREEKS
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CAUCE ARROYO ZARZUELEJA Y CERVINES / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN CREEK BED: ZARZUELEJA AND CERVINES CREEKS
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA
ZONA DE POLICÍA ARROYO ZARZUELEJA Y CERVINES (100 METROS) / POLICE AREA: ZARZUELEJA AND CERVINES CREEKS (100 METERS)
ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO ZARZUELEJA Y CERVINES (5 METROS) /EASEMENT AREA: ZARZUELEJA AND CERVINES CREEKS (5 METERS)
COLECTOR UNITARIO /COMBINED SEWER (AQUALIA)
HÁBITAT SAUCEDA / WILLOW HABITAT

LINEAS ELÉCTRICAS DE MEDIA TENSIÓN / MV LINES
LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN / AERIAL MV
SERVIDUMBRE DE VUELO (8 METROS) / AERIAL EASEMENT (8 METERS)
LÍNEA DE ZONA DE PROTECCIÓN DE ARBOLADO (2 METROS) / TREE PROTECTION ZONE LINE (2 METERS)

USOS DEL SUELO / LAND USE ZONING

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL / RURAL NON DEVELOPABLE LAND OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN	CF
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, USOS PORMENORIZADOS / UNCONSOLIDATED URBAN LAND, DETAILED USES

DOTACIONAL PÚBLICO / PUBLIC PROVISIONS

SISTEMA GENERAL / GENERAL NETWORK

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK	V/P
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL / MAIN ROAD NETWORK	VPP

DOTACIONAL LOCAL / LOCAL PROVISIONS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES / GREEN AREAS	ZV
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS / PUBLIC FACILITY	EQ
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO SECUNDARIO / SECONDARY ROAD NETWORK	VPS

USOS PRIVADOS / PRIVATE USES

INDUSTRIA AISLADA SINGULAR / SINGULAR ISOLATED INDUSTRY	IS
MIXTO TERCIARIO, INDUSTRIA AISLADA Y EQUIPAMIENTO PRIVADO / TERTIARY MIXED, ISOLATED INDUSTRY AND PRIVATE FACILITY	M
SERVICIOS URBANOS / URBAN SERVICES	SU

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMA GENERAL, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL (GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287) / GENERAL NETWORK (CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

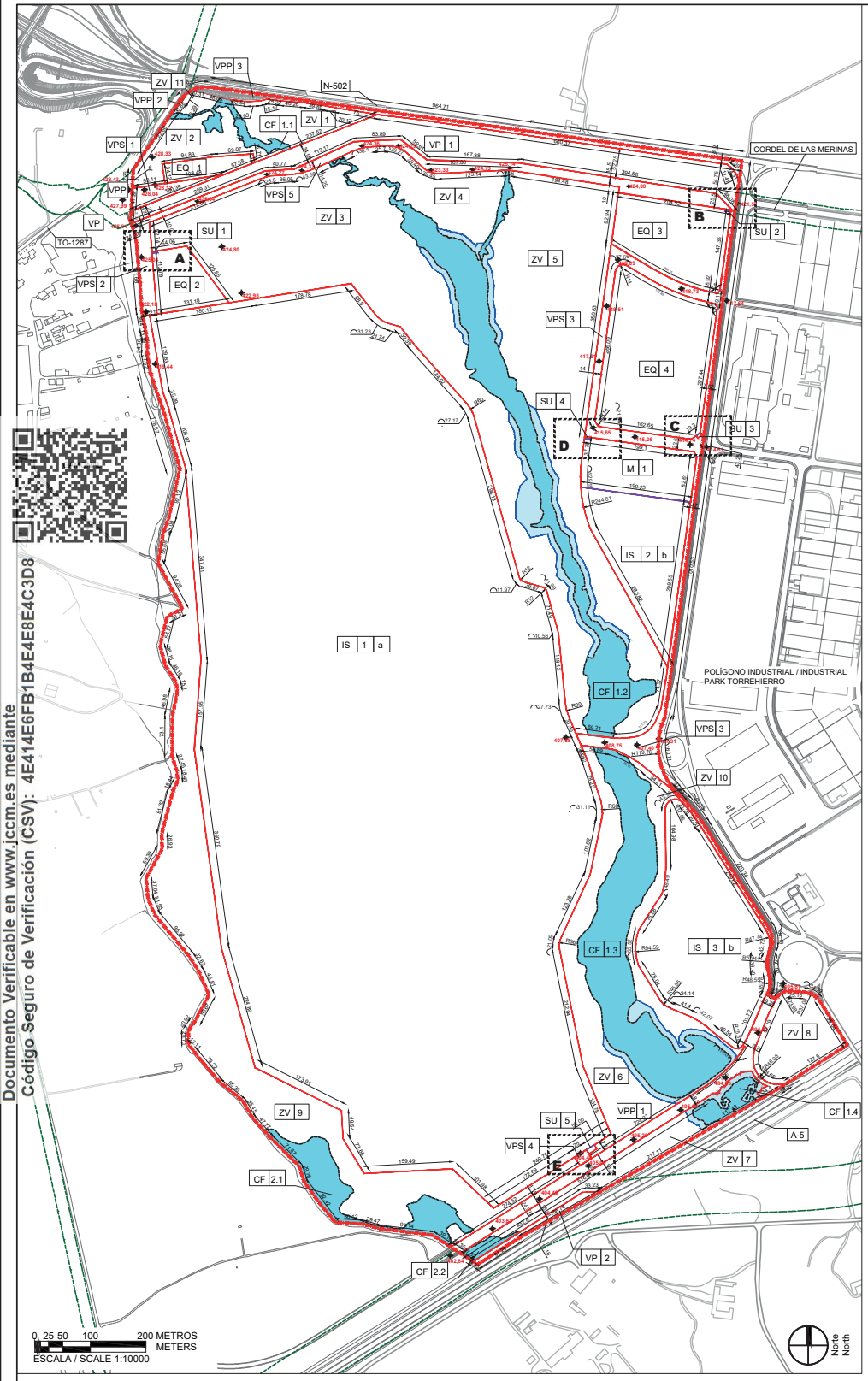
TÍTULO / TITLE

COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES / EASEMENT COMPATIBILITY

O 04 *(Hoja 2 de 2 / Sheet 2 of 2)*

08/05/2024 | **1:10000**

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8
Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT

ALINEACIÓN / ALIGNMENT

LINDERO / PROPERTY BOUNDARY

LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE

BANDA DE PROTECCIÓN DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA

VÍAS PECUARIAS EXISTENTES/EXISTING CATTLE TRACKS

USO DEL SUELO / LAND USE ZONING — IS 1 a

NÚMERO DE PARCELA / PLOT NUMBER

GRADO DE ORDENANZA / ORDINANCE CODE

RASANTES INDICATIVAS / LEVEL SYMBOL — 0,00

USOS DEL SUELO / LAND USE ZONING

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL / RURAL NON DEVELOPABLE LAND OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN	CF
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, USOS PORMENORIZADOS / UNCONSOLIDATED URBAN LAND, DETAILED USES

DOTACIONAL PÚBLICO / PUBLIC PROVISIONS

SISTEMA GENERAL / GENERAL NETWORK	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK	VP
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL / MAIN ROAD NETWORK	VPP
DOTACIONAL LOCAL / LOCAL PROVISIONS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES / GREEN AREAS	ZV
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS / PUBLIC FACILITY	EQ
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO SECUNDARIO / SECONDARY ROAD NETWORK	VPS

USOS PRIVADOS / PRIVATE USES

INDUSTRIA AISLADA SINGULAR / SINGULAR ISOLATED INDUSTRY	IS
MIXTO TERCIARIO, INDUSTRIA AISLADA Y EQUIPAMIENTO PRIVADO / TERTIARY MIXED, ISOLATED INDUSTRY AND PRIVATE FACILITY	M
SERVICIOS URBANOS / URBAN SERVICES	SU

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMA GENERAL, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL (GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287) / GENERAL NETWORK (CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

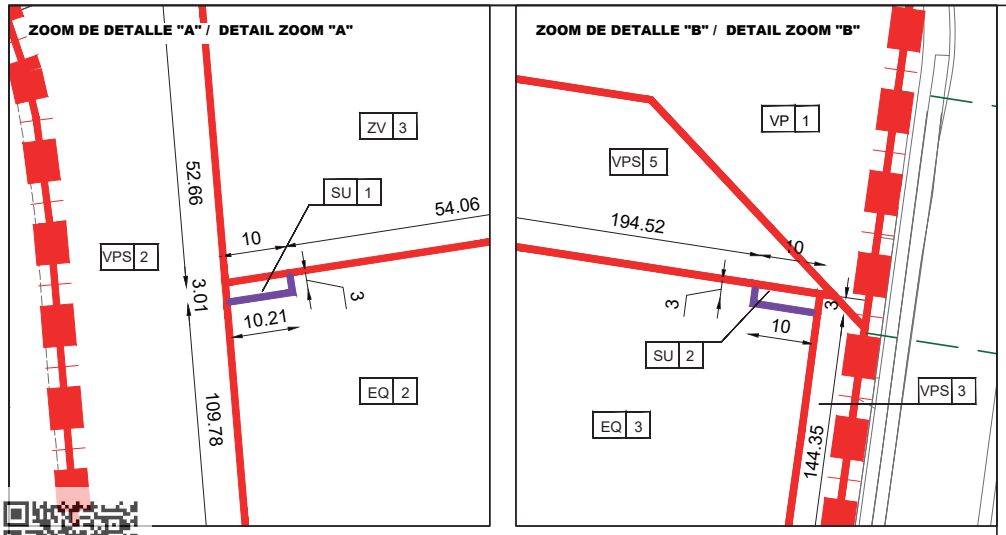
PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

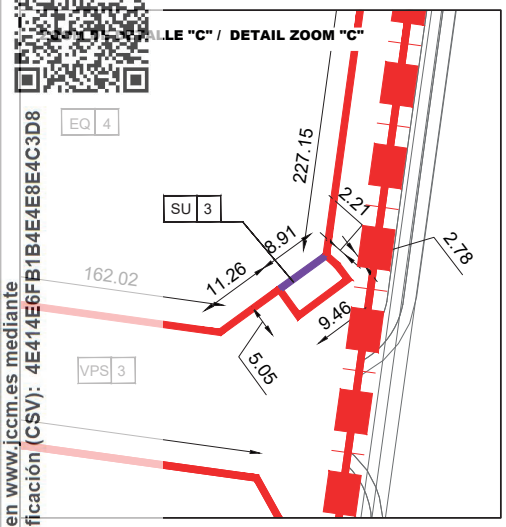
TÍTULO / TITLE

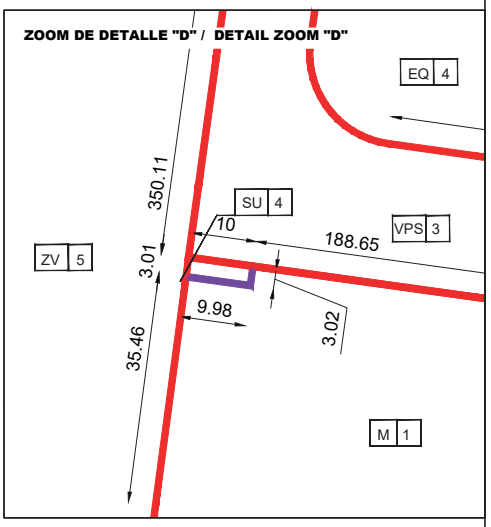
ALINEACIONES Y RASANTES / ALIGNMENT AND GRADING

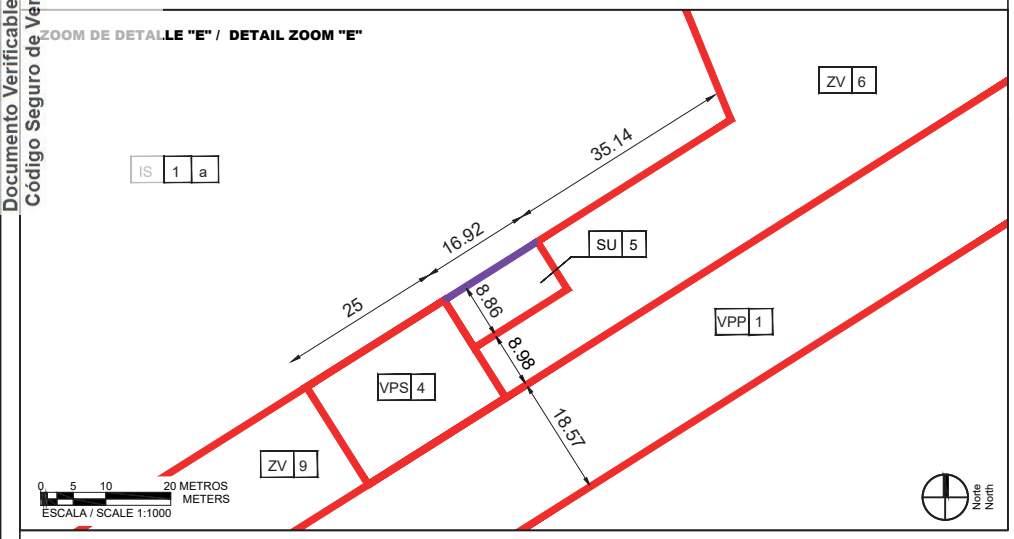
O 05 *(Hoja 1 de 2 / Sheet 1 of 2)*

08/05/2024 | **1:10000**









LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT
- ALINEACIÓN / ALIGNMENT
- LINDERO / PROPERTY BOUNDARY
- LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE
- BANDA DE PROTECCIÓN DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA
- VÍAS PECUARIAS EXISTENTES/EXISTING CATTLE TRACKS
- USO DEL SUELO / LAND USE ZONING — IS 1 a
- NÚMERO DE PARCELA / PLOT NUMBER
- GRADO DE ORDENANZA / ORDINANCE CODE
- RASANTES INDICATIVAS / LEVEL SYMBOL — 0,00

USOS DEL SUELO / LAND USE ZONING

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL / RURAL NON DEVELOPABLE LAND OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN	CF
BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, USOS PORMENORIZADOS / UNCONSOLIDATED URBAN LAND, DETAILED USES

DOTACIONAL PÚBLICO / PUBLIC PROVISIONS

SISTEMA GENERAL / GENERAL NETWORK	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK	VP
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL / MAIN ROAD NETWORK	VPP
DOTACIONAL LOCAL / LOCAL PROVISIONS	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES / GREEN AREAS	ZV
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS / PUBLIC FACILITY	EQ
COMUNICACIONES, VIARIO PÚBLICO SECUNDARIO / SECONDARY ROAD NETWORK	VPS

USOS PRIVADOS / PRIVATE USES

INDUSTRIA AISLADA SINGULAR / SINGULAR ISOLATED INDUSTRY	IS
MIXTO TERCIARIO, INDUSTRIA AISLADA Y EQUIPAMIENTO PRIVADO / TERTIARY MIXED, ISOLATED INDUSTRY AND PRIVATE FACILITY	M
SERVICIOS URBANOS / URBAN SERVICES	SU

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

- SISTEMA GENERAL, VIARIO PÚBLICO PRINCIPAL (GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287) / GENERAL NETWORK (CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287)
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

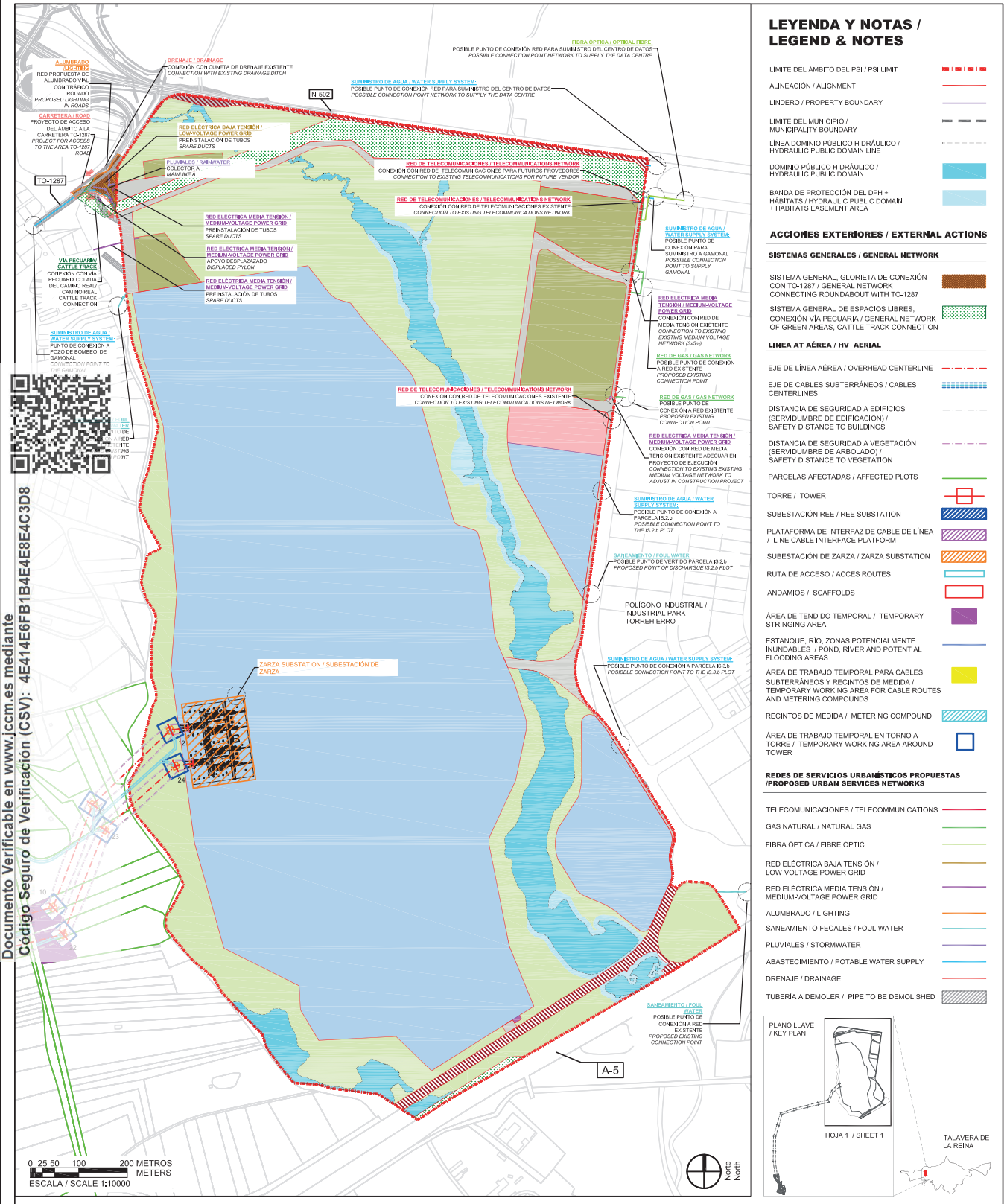
TÍTULO / TITLE

ALINEACIONES Y RASANTES / ALIGNMENT AND GRADING

O 05 *(Hoja 2 de 2 / Sheet 2 of 2)*

08/05/2024 | **1:1000**

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8
Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT
- ALINEACIÓN / ALIGNMENT
- LINDERO / PROPERTY BOUNDARY
- LÍMITE DEL MUNICIPIO / MUNICIPALITY BOUNDARY
- LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN
- BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMAS GENERALES / GENERAL NETWORK

- SISTEMA GENERAL, GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287 / GENERAL NETWORK CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

LINEA AT AÉREA / HV AERIAL

- EJE DE LÍNEA AÉREA / OVERHEAD CENTERLINE
- EJE DE CABLES SUBTERRÁNEOS / CABLES CENTERLINES
- DISTANCIA DE SEGURIDAD A EDIFICIOS (SERVIDUMBRE DE EDIFICACIÓN) / SAFETY DISTANCE TO BUILDINGS
- DISTANCIA DE SEGURIDAD A VEGETACIÓN (SERVIDUMBRE DE ARBOLADO) / SAFETY DISTANCE TO VEGETATION
- PARCELAS AFECTADAS / AFFECTED PLOTS
- TORRE / TOWER
- SUBESTACIÓN REE / REE SUBSTATION
- PLATAFORMA DE INTERFAZ DE CABLE DE LÍNEA / LINE CABLE INTERFACE PLATFORM
- SUBESTACIÓN DE ZARZA / ZARZA SUBSTATION
- RUTA DE ACCESO / ACCES ROUTES
- ANDAMIOS / SCAFFOLDS
- ÁREA DE TENDIDO TEMPORAL / TEMPORARY STRINGING AREA
- ESTANQUE, RÍO, ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES / POND, RIVER AND POTENTIAL FLOODING AREAS
- ÁREA DE TRABAJO TEMPORAL PARA CABLES SUBTERRÁNEOS Y RECINTOS DE MEDIDA / TEMPORARY WORKING AREA FOR CABLE ROUTES AND METERING COMPOUNDS
- RECINTOS DE MEDIDA / METERING COMPOUND
- ÁREA DE TRABAJO TEMPORAL EN TORNO A TORRE / TEMPORARY WORKING AREA AROUND TOWER

REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS PROPUESTAS /PROPOSED URBAN SERVICES NETWORKS

- TELECOMUNICACIONES / TELECOMMUNICATIONS
- GAS NATURAL / NATURAL GAS
- FIBRA ÓPTICA / FIBRE OPTIC
- RED ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN / LOW-VOLTAGE POWER GRID
- RED ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN / MEDIUM-VOLTAGE POWER GRID
- ALUMBRADO / LIGHTING
- SANEAMIENTO FECALES / FOUL WATER
- PLUVIALES / STORMWATER
- ABASTECIMIENTO / POTABLE WATER SUPPLY
- DRENAJE / DRAINAGE
- TUBERÍA A DEMOLER / PIPE TO BE DEMOLISHED

PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com
arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

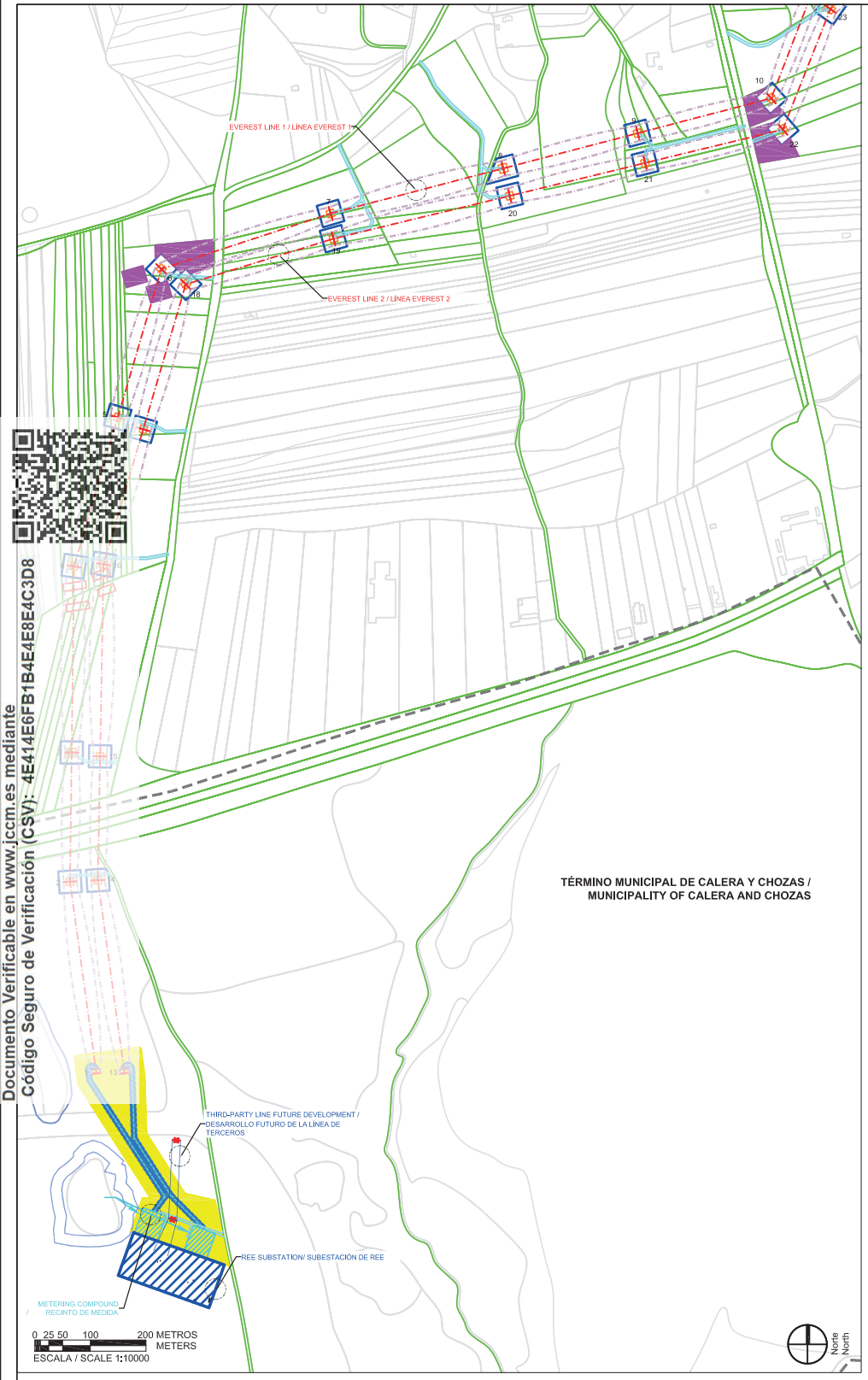
TÍTULO / TITLE

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

O 07 *(Hoja 1 de 2 / Sheet 1 of 2)*

08/05/2024 | **1:10000**

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8
Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



LEYENDA Y NOTAS / LEGEND & NOTES

- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PSI / PSI LIMIT
- ALINEACIÓN / ALIGNMENT
- LINDERO / PROPERTY BOUNDARY
- LÍMITE DEL MUNICIPIO / MUNICIPALITY BOUNDARY
- LÍNEA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN LINE
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN
- BANDA DE PROTECCIÓN DEL DPH + HÁBITATS / HYDRAULIC PUBLIC DOMAIN + HABITATS EASEMENT AREA

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

SISTEMAS GENERALES / GENERAL NETWORK

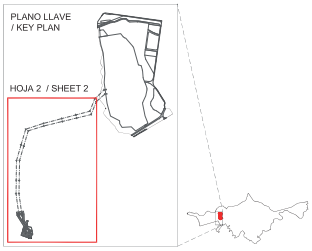
- SISTEMA GENERAL, GLORIETA DE CONEXIÓN CON TO-1287 / GENERAL NETWORK CONNECTING ROUNDABOUT WITH TO-1287
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, CONEXIÓN VÍA PECUARIA / GENERAL NETWORK OF GREEN AREAS, CATTLE TRACK CONNECTION

LINEA AT AÉREA / HV AERIAL

- EJE DE LÍNEA AÉREA / OVERHEAD CENTERLINE
- EJE DE CABLES SUBTERRÁNEOS / CABLES CENTERLINES
- DISTANCIA DE SEGURIDAD A EDIFICIOS (SERVIDUMBRE DE EDIFICACIÓN) / SAFETY DISTANCE TO BUILDINGS
- DISTANCIA DE SEGURIDAD A VEGETACIÓN (SERVIDUMBRE DE ARBOLADO) / SAFETY DISTANCE TO VEGETATION
- PARCELAS AFECTADAS / AFFECTED PLOTS
- TORRE / TOWER
- SUBESTACIÓN REE / REE SUBSTATION
- PLATAFORMA DE INTERFAZ DE CABLE DE LÍNEA / LINE CABLE INTERFACE PLATFORM
- SUBESTACIÓN DE ZARZA / ZARZA SUBSTATION
- RUTA DE ACCESO / ACCES ROUTES
- ANDAMIOS / SCAFFOLDS
- ÁREA DE TENDIDO TEMPORAL / TEMPORARY STRINGING AREA
- ESTANQUE, RÍO, ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES / POND, RIVER AND POTENTIAL FLOODING AREAS
- ÁREA DE TRABAJO TEMPORAL PARA CABLES SUBTERRÁNEOS Y RECINTOS DE MEDIDA / TEMPORARY WORKING AREA FOR CABLE ROUTES AND METERING COMPOUNDS
- RECINTOS DE MEDIDA / METERING COMPOUND
- ÁREA DE TRABAJO TEMPORAL EN TORNO A TORRE / TEMPORARY WORKING AREA AROUND TOWER

REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS PROPUESTAS /PROPOSED URBAN SERVICES NETWORKS

- TELECOMUNICACIONES / TELECOMMUNICATIONS
- GAS NATURAL / NATURAL GAS
- FIBRA ÓPTICA / FIBRE OPTIC
- RED ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN / LOW-VOLTAGE POWER GRID
- RED ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN / MEDIUM-VOLTAGE POWER GRID
- ALUMBRADO / LIGHTING
- SANEAMIENTO FECALES / FOUL WATER
- PLUVIALES / STORMWATER
- ABASTECIMIENTO / POTABLE WATER SUPPLY
- DRENAJE / DRAINAGE
- TUBERÍA A DEMOLER / PIPE TO BE DEMOLISHED



PROMOTOR / OWNER

ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING

ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com
arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES

DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR

AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

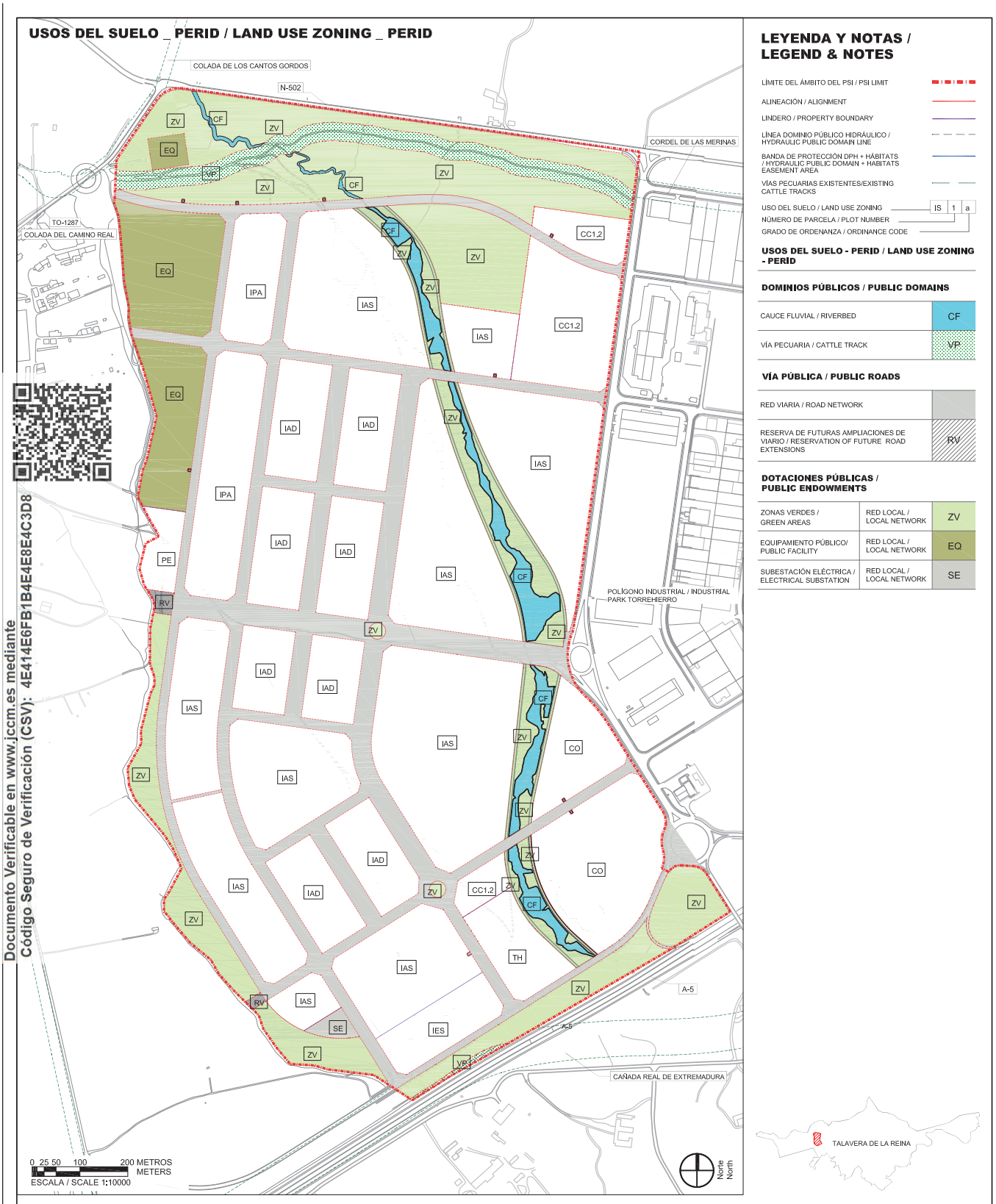
TÍTULO / TITLE

ACCIONES EXTERIORES / EXTERNAL ACTIONS

O 07 *(Hoja 2 de 2 / Sheet 2 of 2)*

08/05/2024 | **1:10000**

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8
Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

PROMOTOR / OWNER
ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING
ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com

FIRMAS / SIGNATURES
DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR
AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

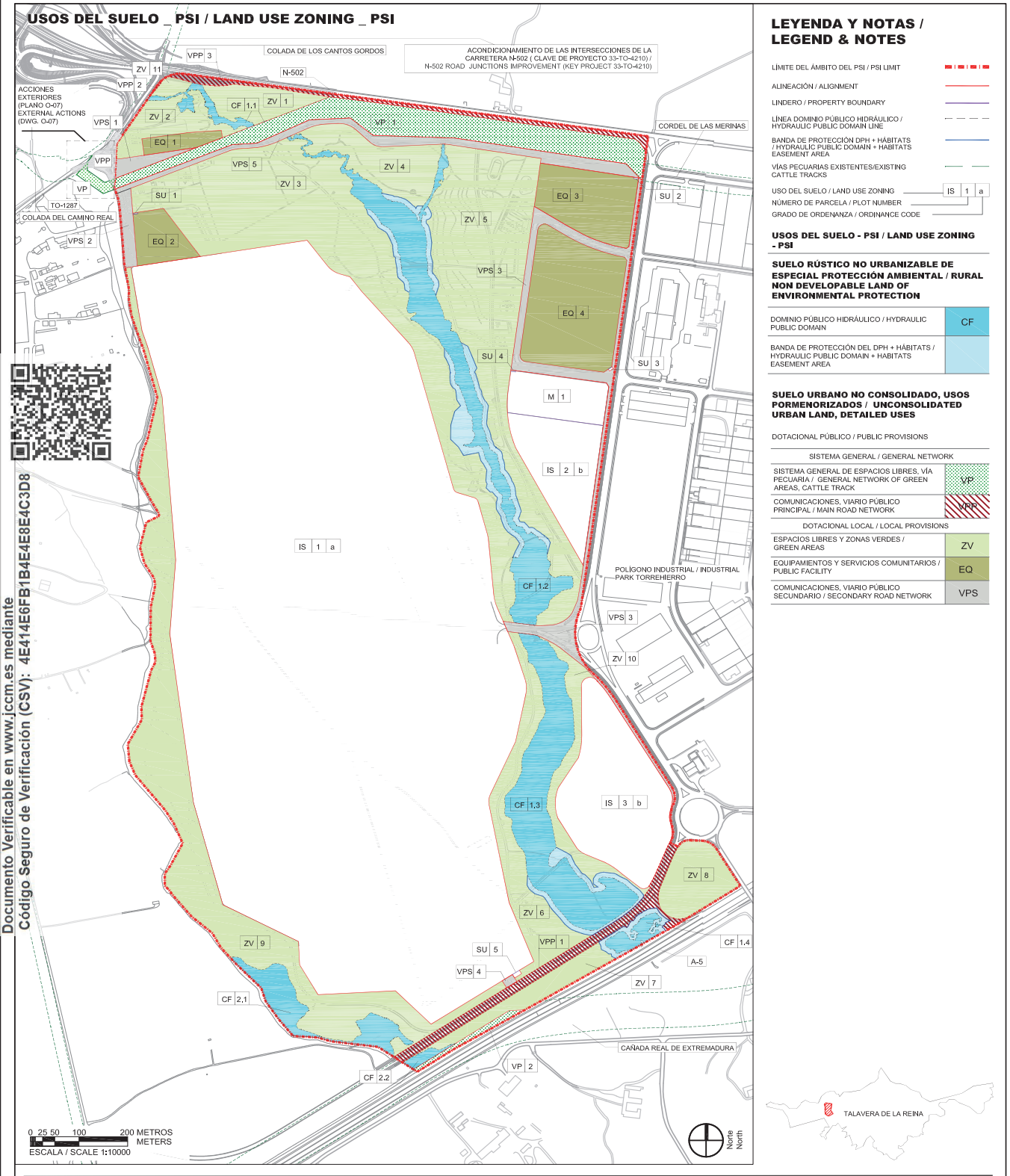
PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

TÍTULO / TITLE
DOMINIOS PÚBLICOS Y REDES PÚBLICAS PSI / PSI PUBLIC DOMAINS AND LOCAL PROVISIONS

O 08 *(Hoja 1 de 2 / Sheet 1 of 2)*

08/05/2024 | 1:10000

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp



Documento Verificable en www.iccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E414E6FB1B4E4E8E4C3D8

PROMOTOR / OWNER
ZARZA NETWORKS S.L.

URBANISMO / URBAN PLANNING
ARUP
Calle de Alfonso XI, 12
28014, Madrid
España
www.arup.com
arquitectos

FIRMAS / SIGNATURES
DIRECTOR DEL PROYECTO / PROJECT DIRECTOR
AUTOR / AUTHOR

PROYECTO SINGULAR INTERES
PROJECT OF SINGULAR INTEREST

Meta Data Center Campus

NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase
Talavera de la Reina, Toledo

PLANOS DE ORDENACIÓN
URBAN PLANNING PLANS

TÍTULO / TITLE
DOMINIOS PÚBLICOS Y REDES PÚBLICAS PSI / PSI PUBLIC DOMAINS AND LOCAL PROVISIONS

O 08 *(Hoja 2 de 2 / Sheet 2 of 2)*

08/05/2024 | **1:10000**

Código de verificación: 2024.00006780
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

N.º I.-6780