



## ÍNDICE

---

### A. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
  - 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO
  - 1.3. ÁMBITO, SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE ORDENADA DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA ZONA DEL PLAN PARCIAL.
3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA, APROVECHAMIENTO Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL MODELO ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la agrupación de cuatro parcelas para formar una única parcela donde poder edificar una vivienda unifamiliar. Las parcelas afectadas por la agrupación, propiedad de PROTALAVERA S.L. se encuentran en la Manzana P del P.P.9 Palomarejos : dos de ellas situadas en la calle Bratislava nº34 y 36 y otras dos que lindan al sur con calle PP9\_Palomarejo nº37 y 38.

Los antecedentes urbanísticos son:

- P.O.M. de Talavera de la Reina aprobado definitivamente por Orden de fecha Febrero de 2010.
- Sección 43 del Planeamiento Incorporado del P.O.M., el cual fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha Febrero de 2010.

El estudio de Detalle, que respeta las directrices y condiciones de los antecedentes urbanísticos citados, y, sin alterar el cómputo final del aprovechamiento urbanístico, propone una agrupación de las cuatro parcelas para crear una única parcela en la que poder edificar una vivienda unifamiliar respetando todos los condicionantes urbanísticos de ocupación máxima, edificabilidad, retranqueos mínimos etc. manteniendo la tipología de vivienda pareada existente en las parcelas .

Así mismo, el Estudio de Detalle propone que, para el cálculo de la superficie ocupada y retranqueos mínimos se compute sobre el valor total de las cuatro parcelas y no sobre cada parcela aislada, de modo que sea coherente con los valores de edificabilidad y , sin que hayan de superarse, como es lógico, en la ocupación total de la parcela resultante, el porcentaje máximo establecido por la

ordenanza particular para la tipología existente en las parcelas en cuestión. De la misma manera se respetarán los retranqueos mínimos de la parcela resultante que fija la normativa.

De esta forma se consideraría la parcela resultante como la unidad básica para el cálculo de edificabilidades, ocupaciones y retranqueos mínimos.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

De acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial del Sector 9 "PALOMAREJOS" en el artículo 305 "Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior " que dice textualmente:

***" El presente Plan Parcial de Ordenación admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior sobre agrupaciones de parcelas y zonas de equipamiento"***

Sin que hayan de superarse, como es lógico, los límites máximos del Plan Parcial fijados para el conjunto.

El presente Estudio de Detalle no afecta en su globalidad a la edificabilidad establecida en el Plan Parcial, ni a los usos urbanísticos del ámbito; simplemente los reordena. Tampoco incumple las limitaciones que se establecen legalmente ya que no cambia la clasificación del suelo, ni establece nuevas ordenanzas, ni reduce las superficies destinadas a viales o espacios libres, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto, ni en suma, introduce cambios en la clasificación del suelo contenida en las normas urbanísticas que desarrolla.

### 1.3 AMBITO, SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE ORDENADA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se detalla a continuación la lista de las parcelas propiedad de PROTALAVERA S.L. pertenecientes a la Manzana P del P.P.9 PALOMAREJOS que se ven afectadas por el Estudio de Detalle:

PARCELA CATASTRAL 6255503UK4265N CALLE BRATISLAVA N°34

PARCELA CATASTRAL 6255504UK4265N CALLE BRATISLAVA N°36

PARCELA CATASTRAL 6255538UK4265N CALLE P.P.9 PALOMAREJO N°38

PARCELA CATASTRAL 6255537UK4265N CALLE P.P.9 PALOMAREJO N°37

PROTALAVERA S.L. es el titular de todas las parcelas mencionadas.

El área de actuación (superficie de las parcelas afectadas por el Estudio de detalle) corresponde a una superficie total de 800 m<sup>2</sup>, repartidos en las 4 parcelas y con una edificabilidad máxima de 720 m<sup>2</sup>.

## 2. DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA ZONA DEL PLAN PARCIAL.

En el ámbito específico del Estudio de Detalle se establece la ordenanza n°1: Vivienda Unifamiliar del art.310 de la sección 43 del Planeamiento Incorporado:

- Ordenanza n°1 Vivienda unifamiliar aislada U.A. que afecta a todas las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle. La tipología predominante es la de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en conjuntos en hilera.

Mencionar que el Estudio de Detalle no varía en ninguno de sus aspectos la normativa definida en la Ordenanza mencionada.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA, APROVECHAMIENTO Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL MODELO ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, forman parte del Plan Parcial del Sector 9 "PALOMAREJOS", se trata de 4 parcelas de la misma propiedad (PROTALAVERA S.L.),

La propiedad posee cuatro parcelas de tipología pareada, dos de ellas situadas en la calle Bratislava nº34 y 36 y otras dos que lindan al sur con calle PP9\_Palomarejo nº37 y 38 .

Se pretende unificar estas cuatro parcelas en una sola de modo que se pueda edificar una vivienda unifamiliar en la misma, pero siempre manteniendo los límites máximos establecidos por el Plan Parcial. De esta manera se intenta reajustar el área de movimiento de la edificación de forma racional y coherente, sin variar la normativa en ninguno de sus aspectos, reordenando la ocupación sobre la parcela de forma más lógica según las necesidades edificatorias y con las condiciones que refleja la normativa que le es de aplicación.

En la agrupación de parcelas intervienen parcelas correspondientes a ordenanzas de vivienda unifamiliar pareada. (Ordenanza nº1 )



**Fig.1 Parcelas que se pretenden agrupar en el Estudio de Detalle**

A continuación se expone una tabla comparativa con los parámetros que fija la normativa y la propuesta del Estudio de Detalle.

El presente estudio de Detalle justifica con exactitud las condiciones reales de las 4 parcelas y de la parcela finalista de modo que la aplicación de los retranqueos mantenga los mismos porcentajes de espacio libre superiores al 40% permitido.

Para ello se establece como fachada principal de la edificación resultante la que se accede desde la calle Bratislava, la cual establece el retranqueo de 3 m.

	<b>ORDENANZA Nº1</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	PAREADA	PAREADA
<b>OCUPACION</b>	ESPACIO LIBRE MINIMO 40%. Aplicando retranqueos: Espacio libre 102 m <sup>2</sup> = 51 % > 40%	ESPACIO LIBRE MINIMO 40% Aplicando retranqueos: Espacio libre 408 m <sup>2</sup> = 51 % > 40%
<b>ALTURAS</b>	MAX. A CORNISA 7 MTS (2 PLANTAS)	MAX. A CORNISA 7 MTS (2 PLANTAS)
<b>RETRANQUEO FRONTAL</b>	3 MTS	3MTS
<b>RETRANQUEO LATERAL</b>	3MTS	3MTS
<b>RETANQUEO FONDO</b>	3MTS	9MTS
<b>EDIFICABILIDAD</b>	180M <sup>2</sup> (CADA PARCELA)	720 M <sup>2</sup> (LA SUMA DE LAS 4 PARCELAS)

Talavera de la Reina, a 16 de Mayo de 2018

Conforme,

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

PLANOS 2.



**ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/  
BRATISLAVA, N °34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9  
PALOMAREJO N° 37 Y 38**

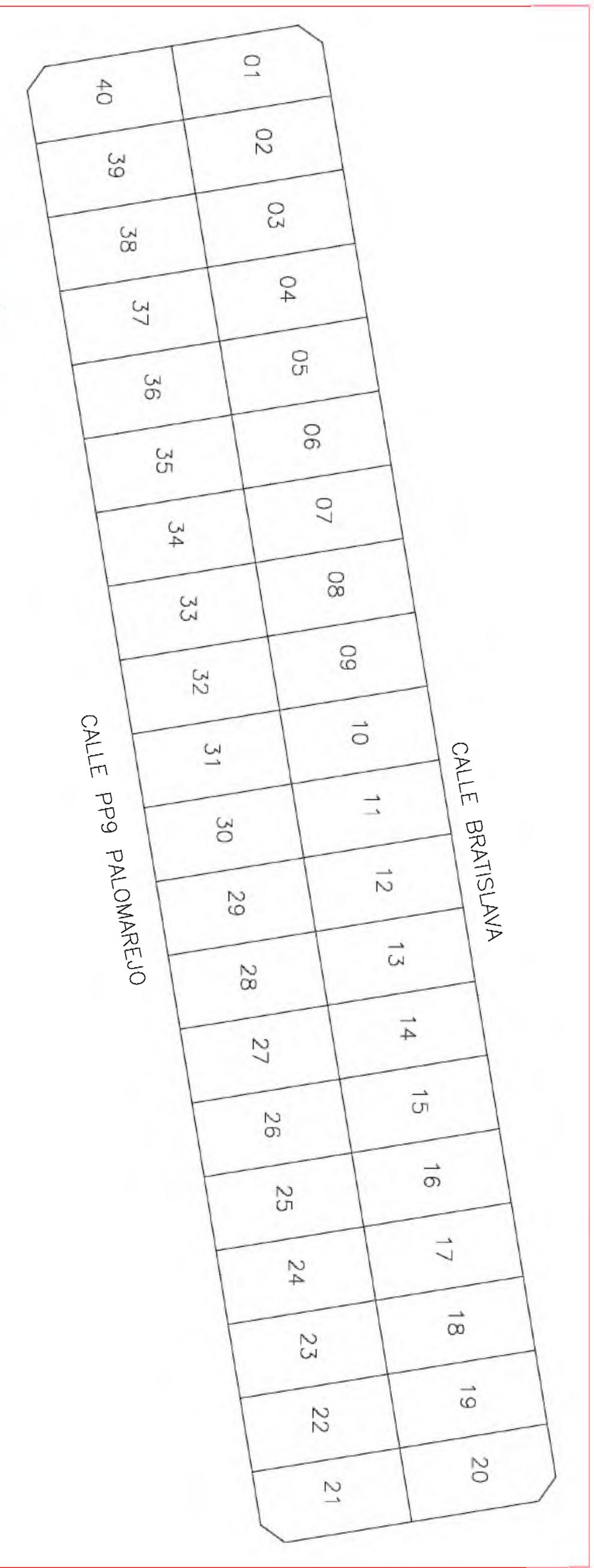
PLANO N°  1	PLAND:	PLANO DE SITUACIÓN	DIRECCIÓN:	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9_PALOMAREJO 37 Y 38 TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)
	ESCALA:	S/E	PROPIEDAD:	PROTALAVERA S.L.
	FECHA:	JULIO 2018		



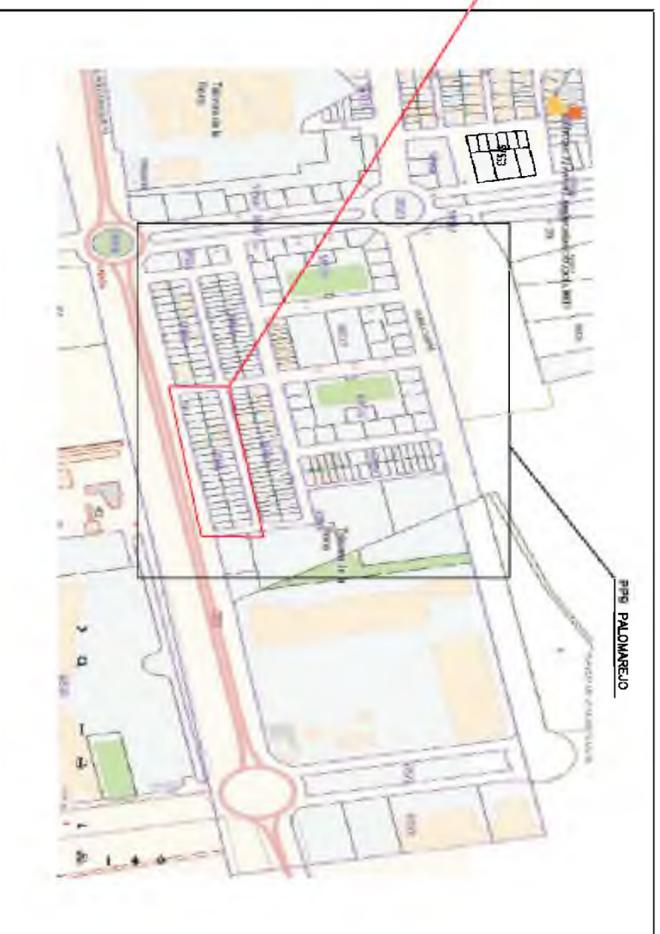
[www.proyectosal2.es](http://www.proyectosal2.es)

Paseo de la Estación, 8, entreplanta.  
45600 Talavera de la Reina (Toledo)  
tlf.: 609 550 703

**Carlos González Vido**  
Arquitecto  
Colegiado 6376 C.O.A.M.



MANZANA P PP9 PALOMAREJO



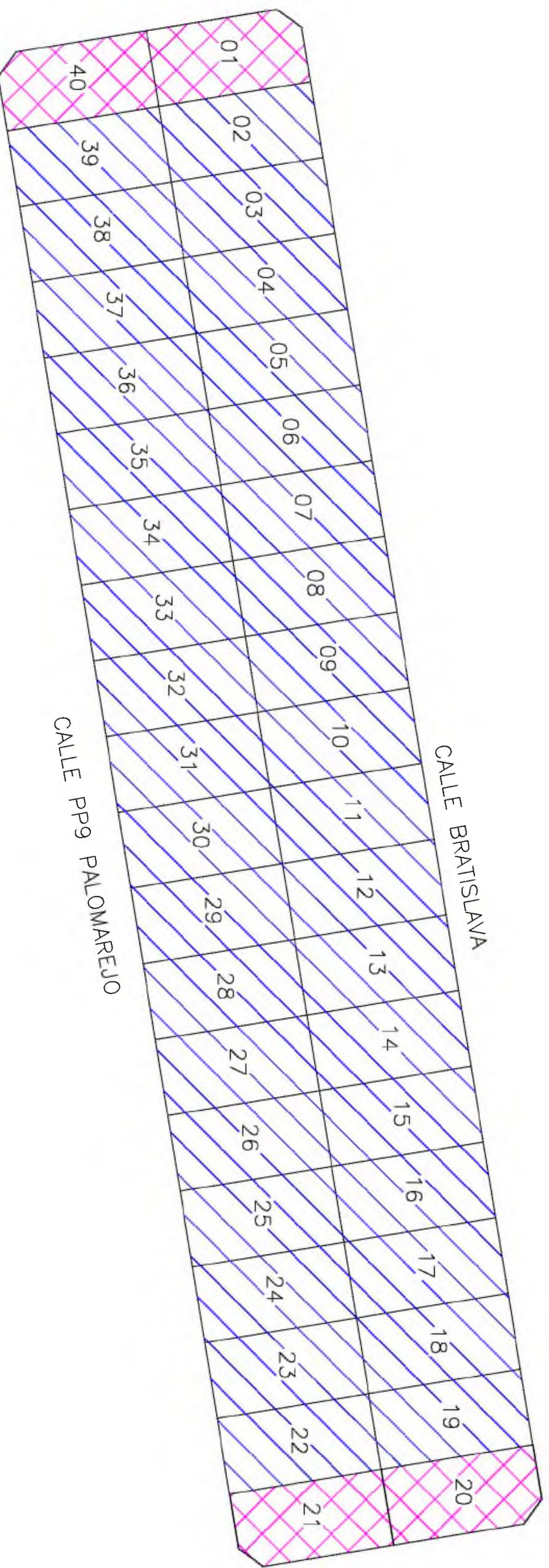
<b>ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/ BRATISLAVA, N° 34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9 PALOMAREJO N° 37 Y 38</b>			
PLANO N°	PLANO:	DIRECCIÓN:	
2	DELIMITACIÓN DEL AMBIENTE PP9 PALOMAREJO	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9 PALOMAREJO 37 Y 38 TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)	
	ESCALA:	PROYECTAR:	
	1/400	PROTALANERA S.L.	
	FECHA:		
	JULIO 2016		



www.proyectos2.es  
 Paseo de la Estación, 8, entresuelo,  
 45000 Talavera de la Reina (Toledo)  
 Tf: 609 550 718

Carlos González Vida  
 Arquitecto  
 Colegiado 6376 COAM

\*\* NUMERACIÓN DE PARCELAS SEGÚN CATASTRO



**ORDENANZA N° 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR ART. 310 DE LA SECCION 43 DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO**



SUPERFICIE PARCELA 34 = 196,28 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE MINIMO 40% = 78,51 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
 98,28 m<sup>2</sup> = 50 % > 40%  
 EDIFICABILIDAD MAXIMA = 180 m<sup>2</sup>



SUPERFICIE PARCELA 34 = 200 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE MINIMO 40% = 80 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
 102 m<sup>2</sup> = 51 % > 40%  
 EDIFICABILIDAD MAXIMA = 180 m<sup>2</sup>

\*\* NUMERACIÓN DE PARCELAS SEGÚN CATASTRO

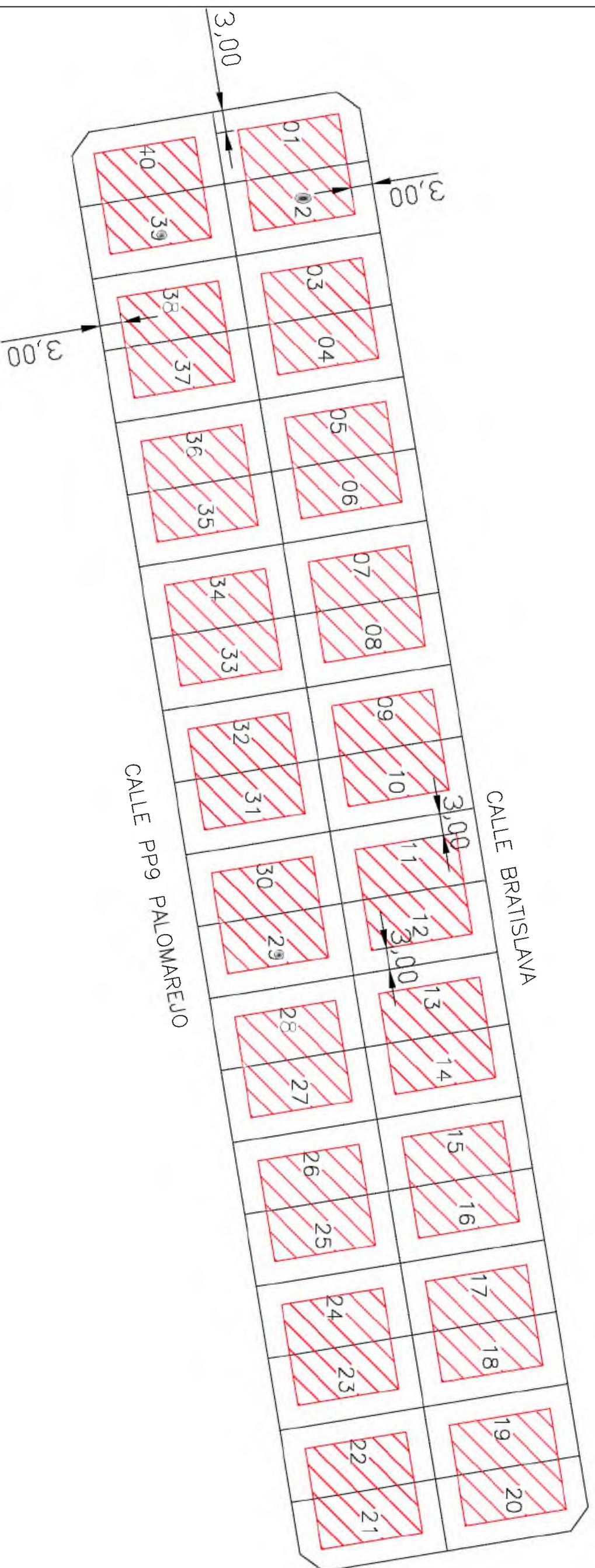
**ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/ BRATISLAVA, N° 34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9 PALOMAREJO N° 37 Y 38**

PLANO N°	3	DIRECCIÓN:	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9 PALOMAREJO 37 Y 38
ESCALA:	1/400	PROPIEDAD:	TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)
FECHA:	JULIO 2018	PROYECTANTE:	PROTALAVERA S.L.



www.a2arquitectos.es  
 Paseo de la Estación, 8, entresuelo  
 45000 Talavera de la Reina (Toledo)  
 Tf: 609 550 703

Carlos González Vico  
 Arquitecto  
 Colegiado 6376 CO.A.M.



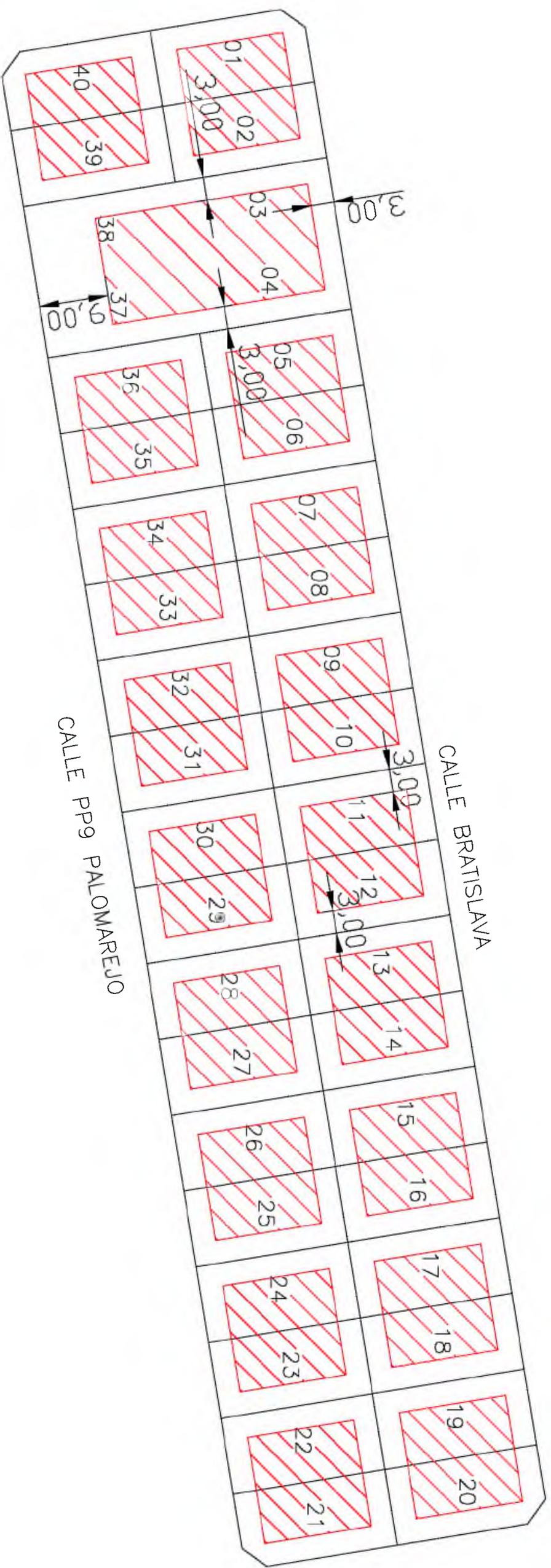
\*\* NUMERACIÓN DE PARCELAS SEGÚN CATASTRO

**ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/  
BRATISLAVA, N.º 34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9  
PALOMAREJO N.º 37 Y 38**

PLANO Nº	PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	DIRECCIÓN:
4	ESPALD. MANZANA P. PP9 PALOMAREJO	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9 PALOMAREJO 37 Y 38
FECHA	1/400	PROPIEDAD:
JULIO 2018		PROTALANERA S.L.


[www.protalanera.es](http://www.protalanera.es)  
 Paseo de la Estación, 8, entresuelo  
 45000 Talavera de la Reina (Toledo)  
 tlf: 609 550 703

**Carlos González Vides**  
 Arquitecto  
 Colegiado 6376 CO.A.M.



\*\* NUMERACIÓN DE PARCELAS SEGÚN CATASTRO

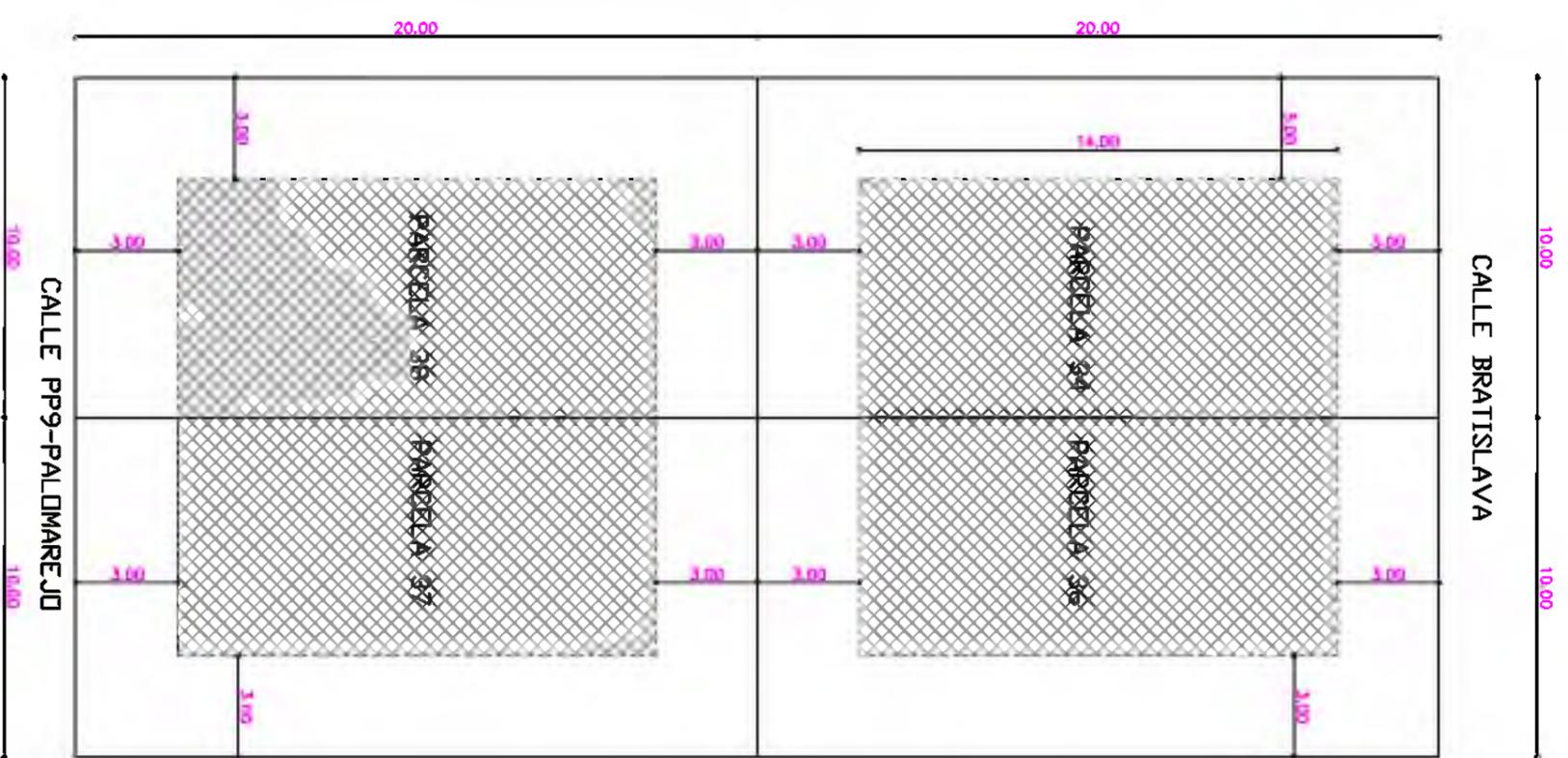
**ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/  
BRATISLAVA, N.º 34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9  
PALOMAREJO N.º 37 Y 38**

PLANO Nº	5	DIRECCIÓN:	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9 PALOMAREJO 37 Y 38
ESCALA:	1/400	PROPIEDAD:	TALAYERA DE LA REINA (TOLEDO)
FECHA:	JULIO 2018	PROYALNERA S.L.	



www.a2ingenieria.es  
Paseo de la Estación, 8, entresuelo  
45500 Talavera de la Reina (Toledo)  
tlf: 609 550 703

Carlos González Vico  
Arquitecto  
Colegiado 6376 CO.A.M.



SUPERFICIE PARCELA 34 = 200 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE MINIMO 40% = 80 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
 102 m<sup>2</sup> = 51 % > 40%  
 EDIFICABILIDAD MAXIMA = 180 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE PARCELA 36 = 200 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE MINIMO 40% = 80 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
 102 m<sup>2</sup> = 51 % > 40%  
 EDIFICABILIDAD MAXIMA = 180 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE PARCELA 38 = 200 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE MINIMO 40% = 80 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
 102 m<sup>2</sup> = 51 % > 40%  
 EDIFICABILIDAD MAXIMA = 180 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE PARCELA 37 = 200 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE MINIMO 40% = 80 m<sup>2</sup>  
 ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
 102 m<sup>2</sup> = 51 % > 40%  
 EDIFICABILIDAD MAXIMA = 180 m<sup>2</sup>

**ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/  
 BRATISLAVA, N° 34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9  
 PALMAREJO N° 37 Y 38**

PLANO N°	6	PLANO:	AREA DE MOVIMIENTO PARCELACIÓN ACTUAL	DIRECCIÓN:	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9-PALMAREJO 37 Y 38 TALAMERA DE LA REINA (TOLEDO)
ESCALA:	1/200	PROPIEDAD:	PROTALAMERA S.L.		
FECHA:	JULIO 2018				

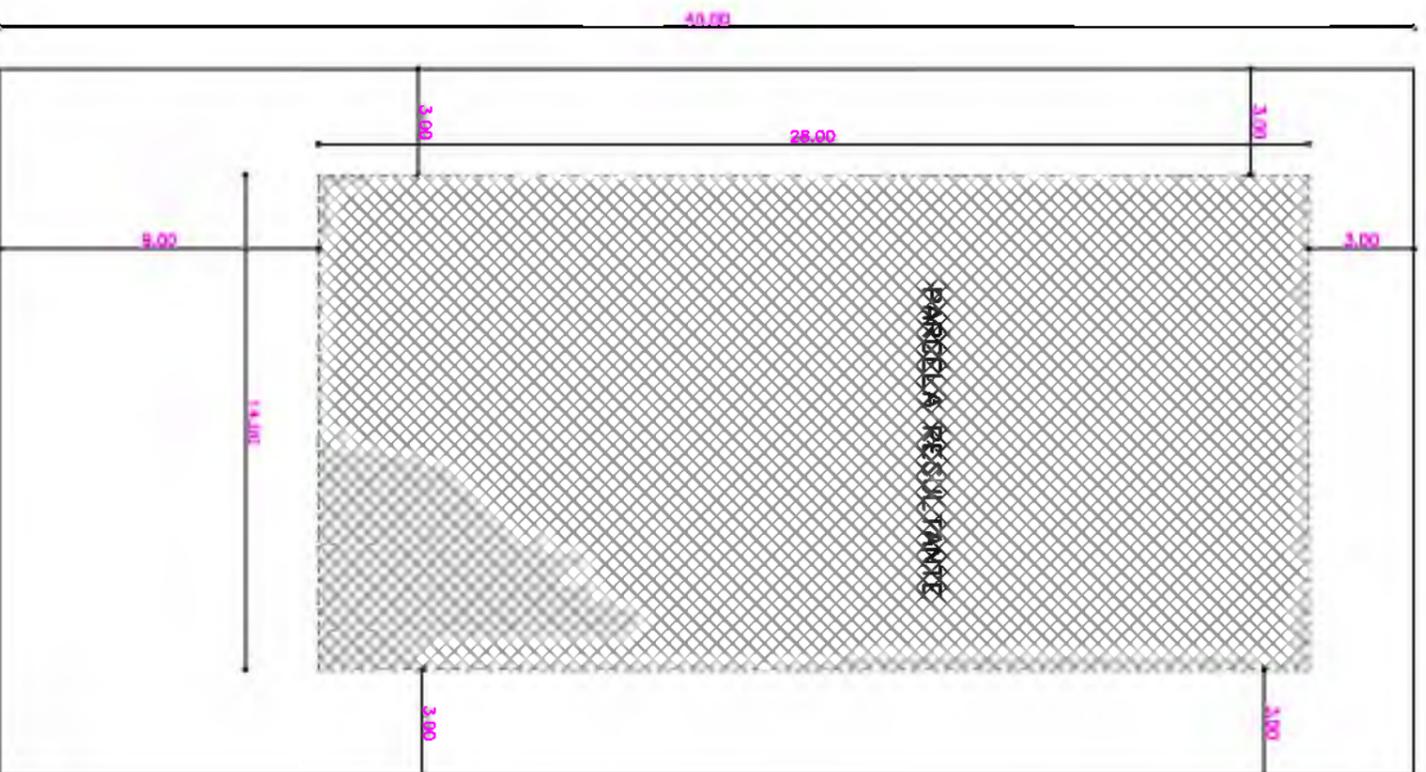
**A:2** Arquitectos

www.proyectedas2.es

Paseo de la Estación, 8, entresuelo.  
 45000 Talavera de la Reina (Toledo)  
 tlf.: 609 550 703

**Carlos González Vilde**  
 Arquitecto  
 Colegiado 6376 CO.A.M.

FACHADA PRINCIPAL  
CALLE BRATISLAVA



SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE = 800 m<sup>2</sup>  
ESPACIO LIBRE MINIMO = 320 m<sup>2</sup>  
ESPACIO LIBRE APLICANDO RETRANQUEOS:  
408 m<sup>2</sup> = 51 % > 40%  
EDIFICABILIDAD MAXIMA = 720 m<sup>2</sup>

<b>ESTUDIO DE DETALLE. AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS EN C/ BRATISLAVA, N°34 Y 36 Y DOS PARCELAS EN C/ PP9 PALDMAREJO N° 37 Y 38</b>			
PLANO N°	7	PLANO:	AREA DE MOVIMIENTO PARCELAS AGRUPADAS
ESCALA:	1/200	DIRECCIÓN:	C/BRATISLAVA, 34 Y 36 Y C/PP9-PALDMAREJO 37 Y 38 TALAMERA DE LA REINA (TOLEDO)
FECHA:	JULIO 2018	PROPIEDAD:	PROTALAVERA S.L.



www.proyectedsa12.es  
Pasaje de la Estación, 8, entresuelo.  
45000 Talavera de la Reina (Toledo)  
tlf.: 609 550 703

Carlos González Vilde  
Arquitecto  
Colegiado 6376 CO.A.M.