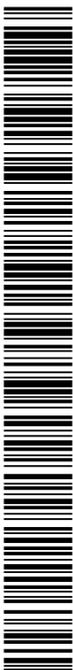


2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



20067647422110013707650690b141aH

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES MANZANA 7-A SECTOR PP6 "LA BARROSA" estudio de detalle



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

<ul style="list-style-type: none"> ubicación <table border="1"> <tr> <td>manzana 7-A</td> <td>sector PP6</td> </tr> <tr> <td>"la barrosa"</td> <td>talavera de la reina</td> </tr> </table> fecha <table border="1"> <tr> <td>noviembre 2021</td> <td>1317_2021</td> </tr> </table> 	manzana 7-A	sector PP6	"la barrosa"	talavera de la reina	noviembre 2021	1317_2021	<ul style="list-style-type: none"> promotor <table border="1"> <tr> <td>TALREP S.L.</td> </tr> </table> 	TALREP S.L.	<ul style="list-style-type: none"> arquitecto <table border="1"> <tr> <td>manuel urtiaga de vivar garcía</td> </tr> <tr> <td>www.urtiagagurumeta.com</td> </tr> </table> 	manuel urtiaga de vivar garcía	www.urtiagagurumeta.com
manzana 7-A	sector PP6										
"la barrosa"	talavera de la reina										
noviembre 2021	1317_2021										
TALREP S.L.											
manuel urtiaga de vivar garcía											
www.urtiagagurumeta.com											

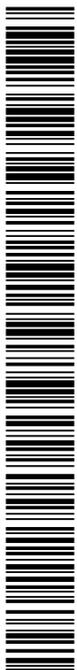
ESTUDIO DE DETALLE. [ordenación de volúmenes y alineaciones]. Manzana 7-A. Sector PP6

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

INDICE**1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE****2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y URBANÍSTICAS DE LA MANZANA 7-A****3. CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA****4. TABLA COMPARATIVA DE PÁRAMETROS URBANÍSTICOS****5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ED.****6. RESUMEN Y CONCLUSIÓN****7. PLANOS**

200676d7422110013707650e90b141aH

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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta este Estudio de Detalle (E.D.) al amparo del Art. 28 del Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U), para Ordenar Volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan Parcial La Barrosa en la manzana 7-A en Talavera de la Reina.

La manzana 7-A, es propiedad de la Sociedad Talrep S.L, con domicilio en Carretera Nacional V, Km 107 de Cazalegas (Toledo). Esta sociedad es la promotora del presente E.D.

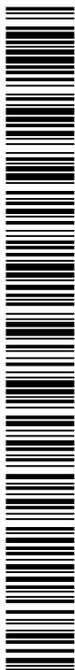
Como consecuencia de la reciente pandemia por Covid, y los confinamientos producidos, las familias demandan viviendas con terrazas amplias. En la manzana de actuación, se diseña un edificio con grandes terrazas voladas abiertas.

Dada la limitación de vuelos sobre la vía pública, con un máximo de 1,20 mts, se plantea una nueva Ordenación de Volúmenes retranqueando el edificio respecto a la alineación de calle, de modo que las terrazas voladas lo hagan siempre en el interior de la parcela, sin sobre pasar en ningún caso el 1,20mts sobre la vía pública.

Para ello se plantea este Estudio de Detalle que respeta las directrices y condiciones urbanísticas del PP6 y del POM de Talavera de la Reina, y sin alterar el cómputo final del aprovechamiento urbanístico, respetando todos los

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 1



200676d7422110013707650e90b141aH

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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

condicionantes de ocupación máxima, edificabilidad, alturas, y respetando la tipología de vivienda en bloque.

Es por tanto objetivo el presente E.D. actuar en la manzana 7-A para el reajuste de Alineaciones y Ordenación de Volúmenes.

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y URBANÍSTICAS DE LA MANZANA 7-A.

La manzana 7-A se encuentra situada en la urbanización La Barrosa, desarrollada por el PAU, PP-6. Tiene su fachada principal sobre la Avenida del Alcalde Gonzalo Lago en una longitud de 86,90 mts. , con vuelta al Paseo de la Barrosa en una longitud de 36,33 mts. La fachada Norte de la manzana está sobre un paseo peatonal prolongación de la Calle Francisco Sánchez Bielsa en su lado Este se adosa a la manzana 7-B.

La manzana sobre la que se actúa está formada por las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5, y tiene una superficie total 4.591,73 m2.

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 2



200676d7422110018707650e90b141aH

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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

Las Fincas Registrales son:

Parcela 7.1 -----5560532UK4256S

Parcela 7.2 -----5560531UK4256S

Parcela 7.3 -----5560530UK4256S

Parcela 7.4 -----5560528UK4256S

Parcela 7.5-----5560527UK4256S

Patio de manzana-----5560529UK4256S

La manzana 7-A tiene las siguientes condiciones urbanísticas generales:

Superficie edificable9.252,00 m2

Número de viviendas.....80

Número de plantas.....B+4+ÁTICO

Altura cornisas.....16,50 m

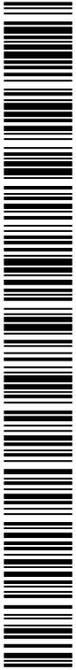
Espacios libres interiores.....2.253,14 m2

Área movimiento edificación.....2.338,59 m2

Las alineaciones exteriores de los edificios coinciden con las alineaciones de calle de la Avenida del alcalde Gonzalo Lago y el Paseo de la Barrosa.

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 3



200676d7422110018707650e90b141aH

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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

3. CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

Este Estudio de Detalle según el art. 28 del T.R.L.O.T.A.U. , no podrá alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico , ni incumplir las normas que para su redacción están previstas en el PP6 y en el POM de Talavera de la Reina, aprobado definitivamente por Orden de fecha Febrero de 2010.

Según el art. 28 citado anteriormente, los E.D. se formularán para la manzana completa ó unidad urbana equivalente y tendrán por objeto, el reajuste de alineaciones y la Ordenación de volúmenes.

En el Art. 74 del Reglamento de Planeamiento se establece como Unidad Urbana equivalente, la superficie delimitada por vías ó espacios verdes públicos al menos en el 5%de su perímetro.

En el presente caso el propio PP6 reconoce el ámbito como manzana 7-A. Establece igualmente en sus Art. 15 y 16, que pueden modificar alineaciones y volúmenes dentro de la manzana y modificar retranqueos definidos en el P.P., para al menos todas las parcelas que compongan en una manzana una fachada completa. Ambas condiciones se dan el presente caso. Se trata de la manzana 7-A y cuyas parcelas forman una fachada completa, separada del resto, sobre la Avenida del alcalde Gonzalo Lago.

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 4



200676d7422110013707650e90b141aH

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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

En el presente Estudio de Detalle no se modifican:

Volumetría máxima

Edificabilidad máxima

Número de plantas

Alturas máximas a cornisa

Espacios libres

Área de movimiento de la edificación

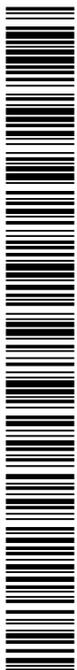
Tipología edificatoria

Vuelos máximos sobre vía pública

Por tanto, solo se Ordenan Volúmenes y se reajustan Alineaciones.

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 5



20067647422110013707650e90b141aH

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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

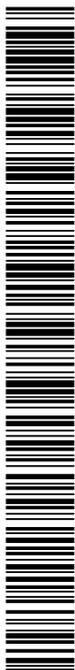
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

4. TABLA COMPARATIVA DE PÁRAMETROS URBANÍSTICOS.

PARÁMETROS	PP6 "LA BARROSA"	ESTUDIO DE DETALLE
TIPOLOGÍA	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Multifamiliar
SUPERFICIE SUELO	4.591,73 m ²	4.591,73 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	9.252,00 m ²	9.252,00 m ²
NÚMERO DE PLANTAS	B+4+ÁTICO	B+4+ÁTICO
ALTURA MÁXIMA CORNISA	16,50m	16,50 m
ESPACIOS LIBRES INTERIORES	2.253,14 m ²	2.379,48 m ²
ÁREA DE MOVIM. EDIFIC.	2.338,59 m ²	2.212,25 m ²
VUELOS S/ VÍA PÚBLICA	1,20 m	1,20 m
VUELOS ABIERTOS INTERIORES	libre	2,50 m
FONDO EDIFICABLE BLOQUE	20+1,2+1,2=22,40	22,25 m



200676d7422110013707650e90b141aH

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

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 6

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

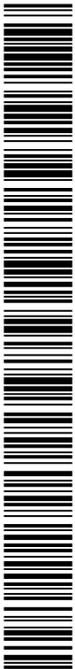
ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL E.D.

El desarrollo del presente E.D. está amparado y ajustado tanto al PP6, en el que se encuentra la manzana 7-A, como al T.R.L.O.T.A.U y al Reglamento de Planeamiento, como ha quedado.

El presente Estudio de Detalle no altera los usos Urbanísticos del ámbito, ni tampoco incrementa edificabilidad, volumen, alturas ó número de plantas. No reduce los espacios libres exteriores de la manzana y no aumenta el área de movimiento. Así mismo no aumenta el número máximo de viviendas permitidas para esta manzana.

El desarrollo en este E.D. es la figura de planeamiento indicada y necesaria para el reajuste de alineaciones y para la Ordenación de Volúmenes que se pretende sobre la manzana 7-A.



200676d7422110013707650e90b141aH

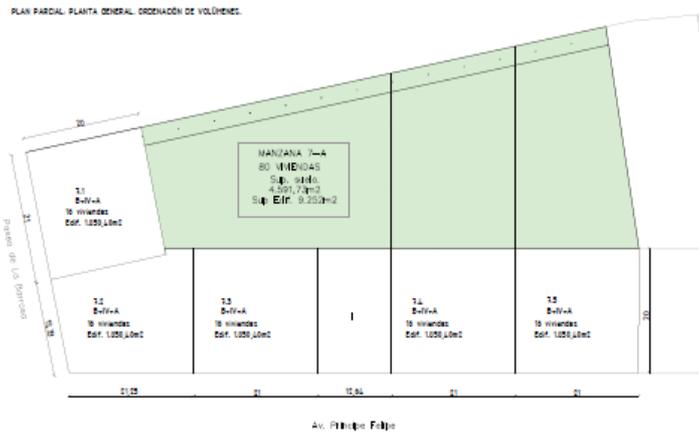
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 7

6. RESUMEN Y CONCLUSIÓN

En la manzana 7-A del polígono PP-6, "La Barrosa" de Talavera de la Reina, el Plan Parcial establece una ordenación de volúmenes con 5 bloques de 16 viviendas cada uno (7.1,7.2,7.3,7.4 y 7.5), con una separación orientativa no vinculante de 12.64 mts, entre los bloques 7.3 y 7.4 y tienen unas dimensiones de 21 mts de fachada y un fondo de 20mts. más vuelos autorizados haciendo un total de 22,40mts. La separación mencionada, registralmente pertenece al bloque 7.3 y por tanto el único que puede tomar luces de dicho hueco. Por tanto, nos encontramos con bloques con solo dos fachadas de 21 mts cada una. Dicha geometría es insuficiente para desarrollar cuatro viviendas de tres dormitorios por planta.



200676d7422110013707650e90b141aH

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

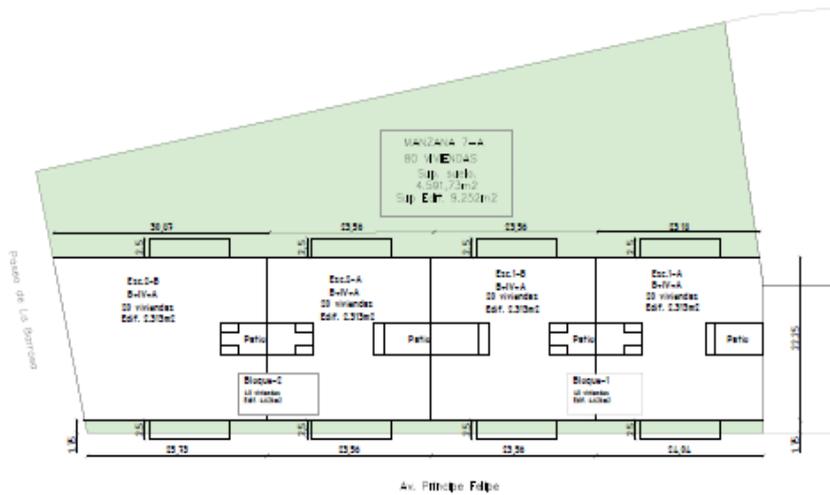
ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

Esto unido a la gran demanda actual de ampliar terrazas privada y dado lo ajustado de la superficie máxima edificable permitida, se plantea otra ordenación de volúmenes, mediante edificio corrido, de una longitud inferior a 100m mts, por ser la máxima permitida en el POM para edificaciones abiertas (MA), Art. 194.1.

Con esta nueva Ordenación se plantean cuatro edificios de 20 viviendas cada uno y con una longitud de fachada superior a 23.50 mts, que permite un correcto encaje de las viviendas.

Por otro lado, la necesidad de amplias terrazas, no computables ha llevado a plantearse con grandes vuelos abiertos y semiabiertos. Lo que ha motivado plantear un retranqueo del edificio, de forma, que ningún vuelo supere 1,20mts sobre la vía pública.

PROPUESTA: PLANTA GENERAL ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



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

2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA 7-A. PP-6 "LA BARROSA". TALAVERA DE LA REINA.

Todo ello ha llevado a plantear el presente Estudio de Detalle para ajustar alineaciones y Ordenación de Volúmenes en la manzana 7-A del PP-6 "La Barrosa" respetando todos los parámetros urbanísticos preestablecidos en el Plan Parcial:

- No se altera el uso global.
- No se altera el aprovechamiento urbanístico.
- No se aumenta número de plantas.
- No se aumenta la altura máxima a cornisa.
- No se modifica el número máximo de viviendas.
- Se superan los espacios libres interiores de la manzana.
- Se disminuye las áreas de movimiento de la edificación.


 URTIAGA DE VIVAR GARCIA
 MANUEL - 04121449X
 c=ES,
 serialNumber=IDCES-041214
 49X, givenName=MANUEL,
 sn=URTIAGA DE VIVAR
 GARCIA, cn=URTIAGA DE
 VIVAR GARCIA MANUEL -
 04121449X
 2021.11.16 20:11:56 +01'00'

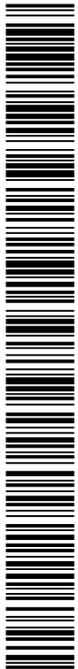
URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

Manuel Urtiaga de Vivar García Arquitecto

Talavera de la Reina a 16 de noviembre de 2021

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 10



200676d7422110013707650e90b141aH

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

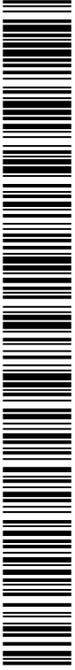
2021 - 41668

16/11/2021 20:27

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

7. PLANOS

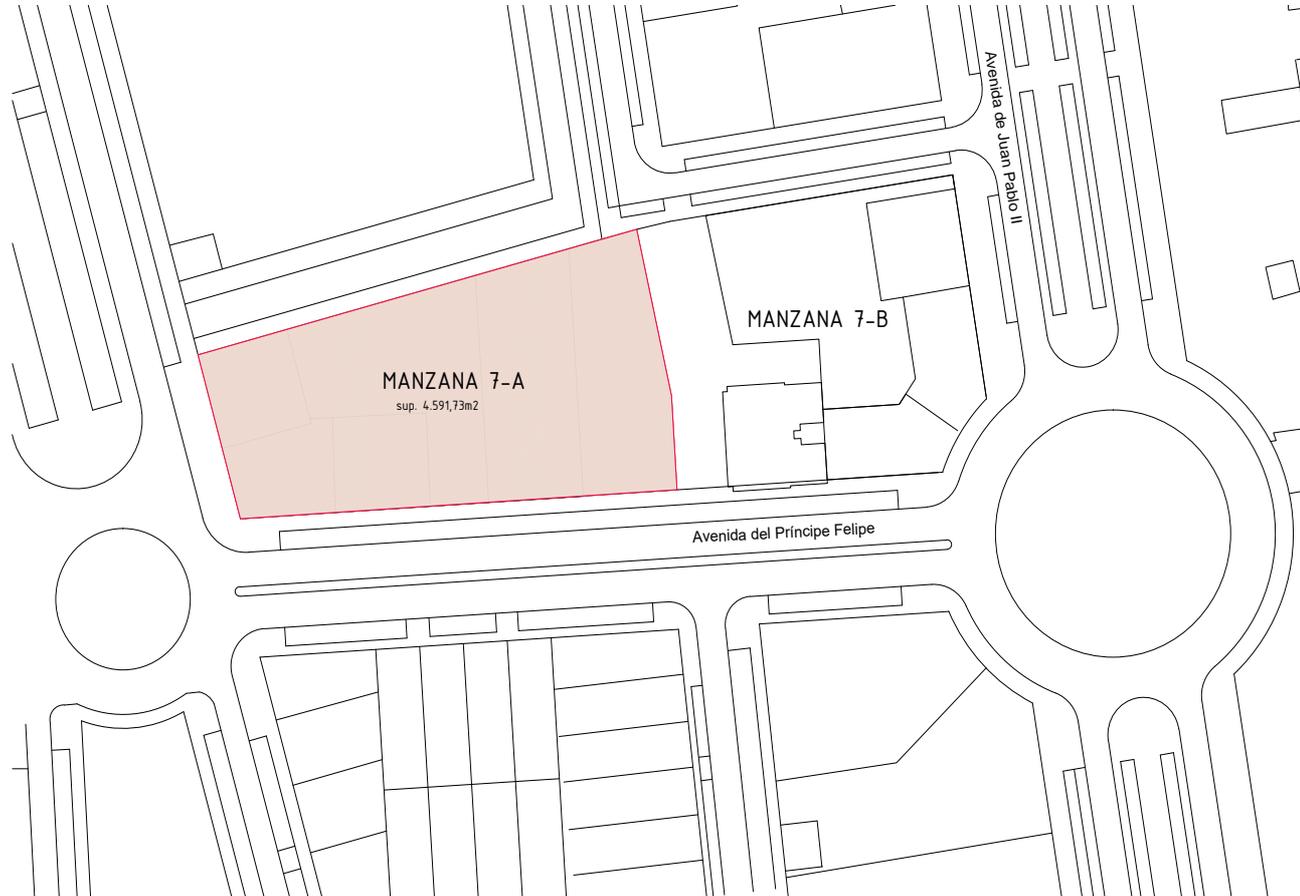


Z00676d7422110013707650e90b141aH

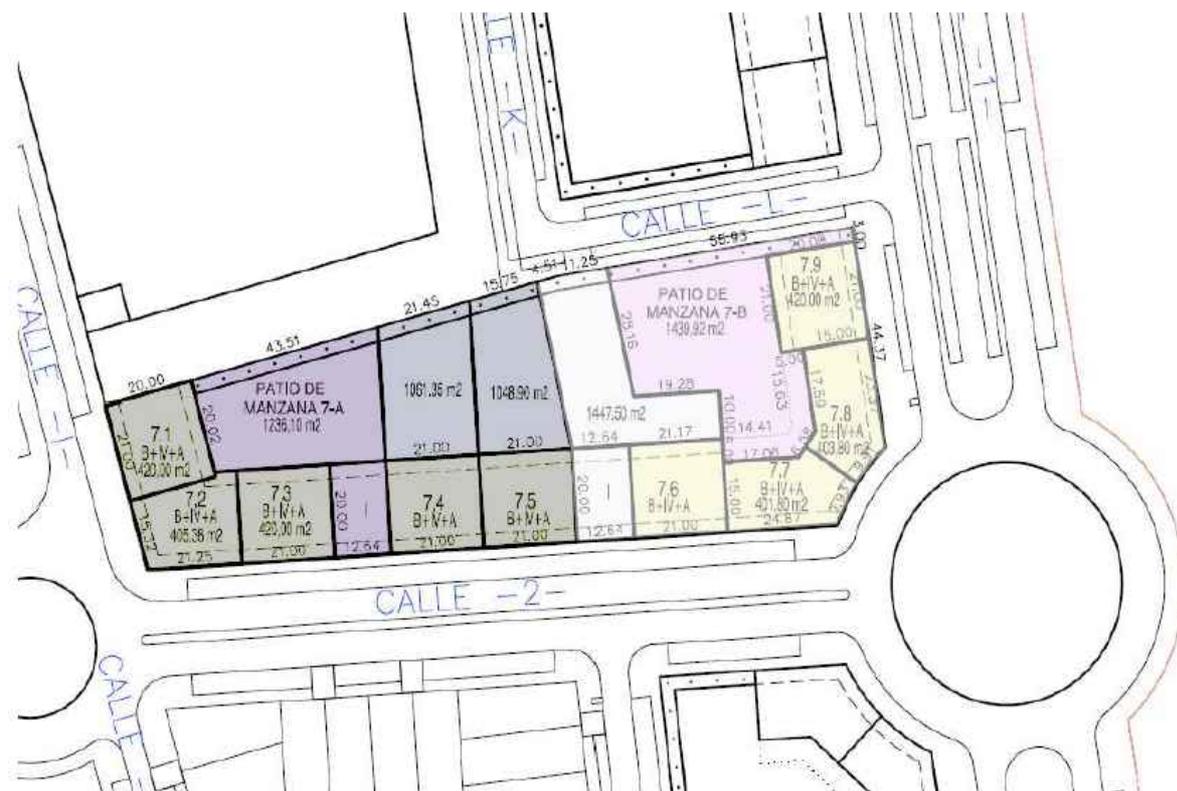
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

URTIAGA GURUMETA ARQUITECTOS

www.urtiagagurumeta.com 11



200676474221100187076506906141aH



Estudio de Detalle

en la MANZANA 7-A del PP6- LA BARROSA en Talavera de la Reina

urtiaga gurumeta **ARQUITECTOS**
www.urtiagagurumeta.com

Arquitecto: Manuel Urtiaga de Vivar Garcia



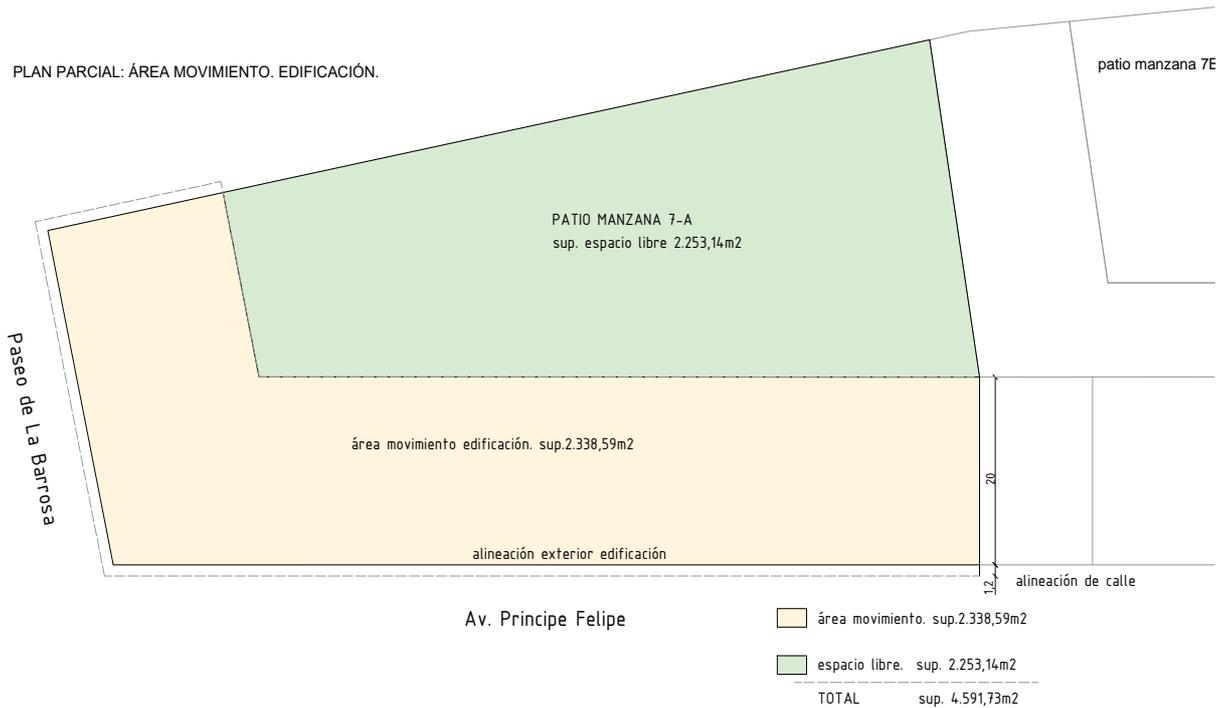
promotor:
TALREP S.L.

e: 1/1000
10 NOVIEMBRE 2021

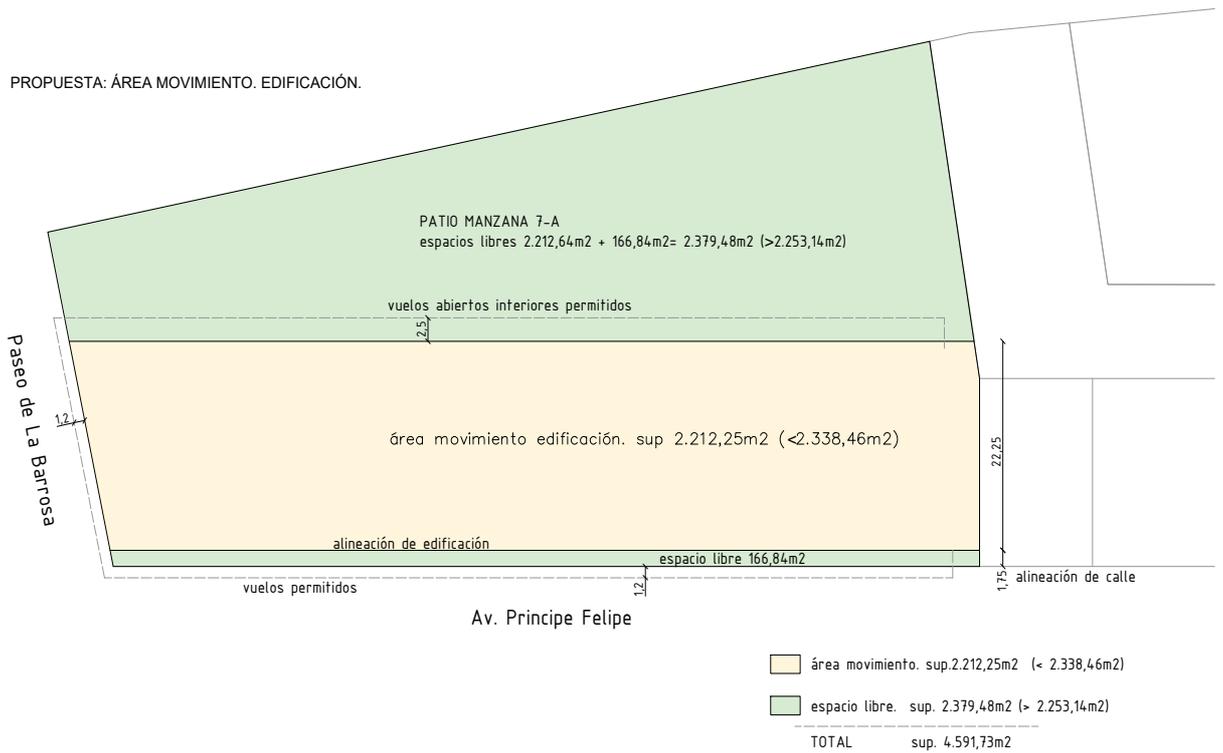
01

SITUACIÓN Y ORDENACIÓN. PP6 LA BARROSA

PLAN PARCIAL: ÁREA MOVIMIENTO. EDIFICACIÓN.



PROPUESTA: ÁREA MOVIMIENTO. EDIFICACIÓN.



Estudio de Detalle

en la MANZANA 7-A del PP6- LA BARROSA en Talavera de la Reina

urtiaga gurumeta ARQUITECTOS
www.urtiagagurumeta.com

Arquitecto: Manuel Urtiaga de Vivar García



promotor:
TALREP S.L.

e: 1/500
10 NOVIEMBRE 2021

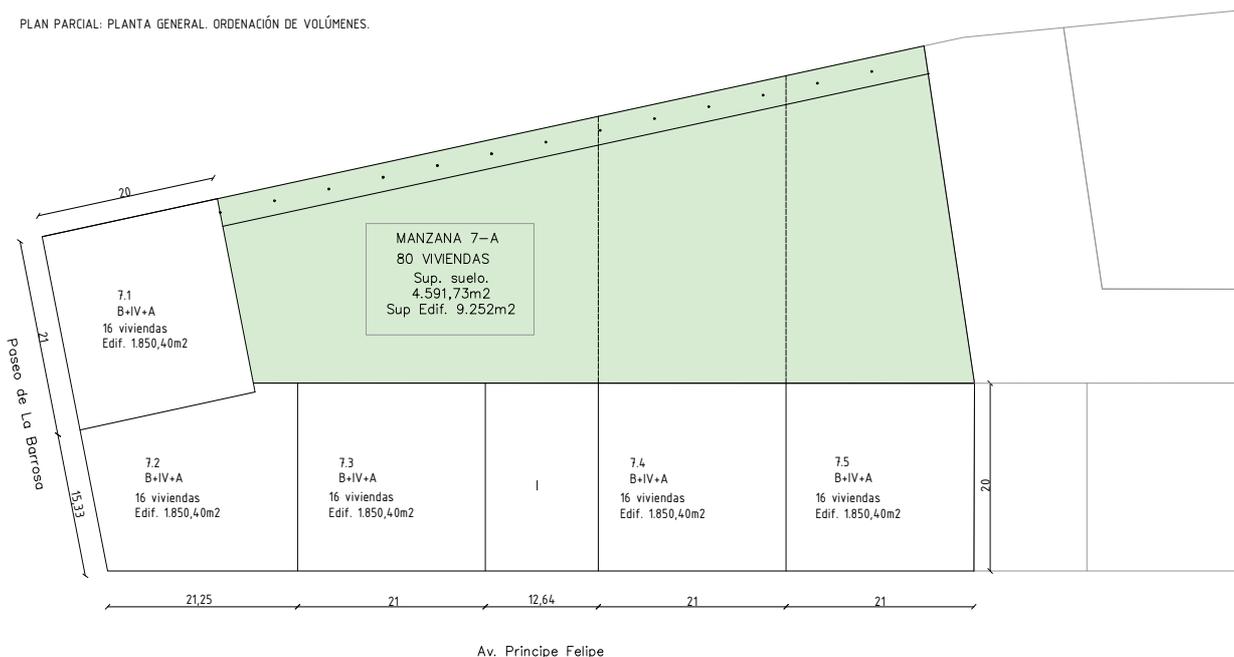
02

ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN

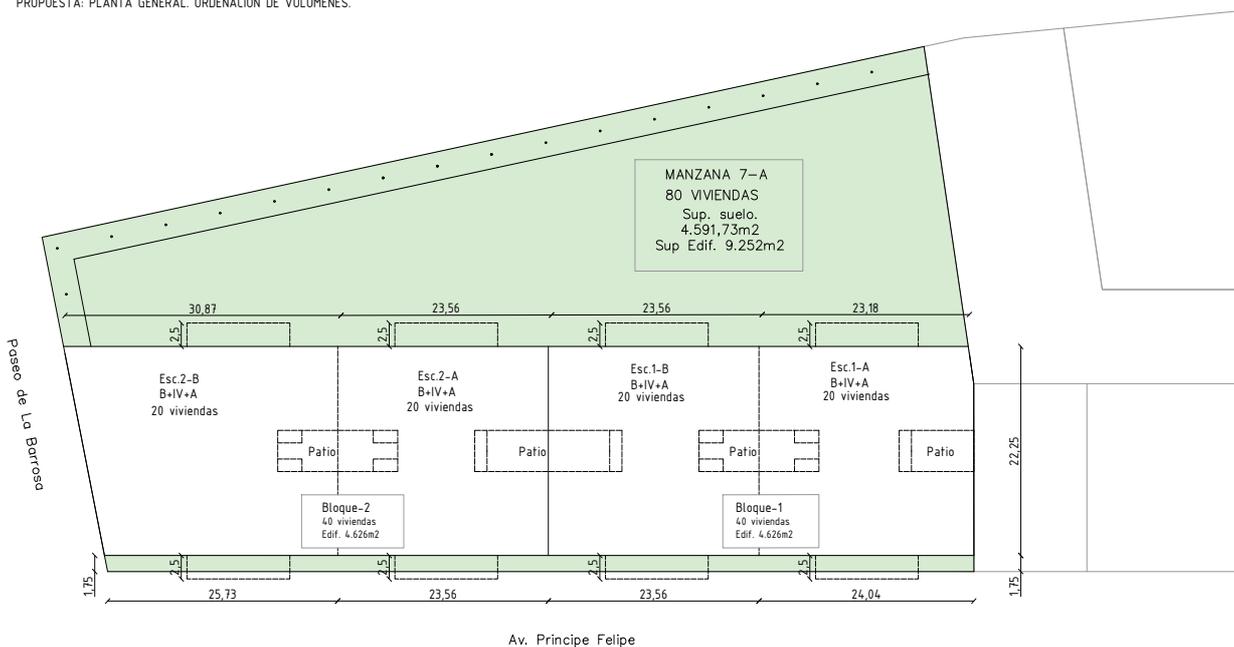


2006764742211001370765069061419H

PLAN PARCIAL: PLANTA GENERAL. ORDENACIÓN DE VOLUMENES.



PROPUESTA: PLANTA GENERAL. ORDENACIÓN DE VOLUMENES.



20067642211001870765069061419H

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

Estudio de Detalle

en la MANZANA 7-A del PP6- LA BARROSA en Talavera de la Reina

urtiaga gurumeta **ARQUITECTOS**
www.urtiagagurumeta.com

Arquitecto: Manuel Urtiaga de Vivar García



promotor:
TALREP S.L.

e: 1/500
10 NOVIEMBRE 2021

ORDENACIÓN DE VOLUMENES

03