

# PERIM

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA



AMPLIACIÓN DE USOS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 1 PAU 1 "LAS MORERAS"

PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL SECTOR 1 PAU 1 "LAS MORERAS" (EXP 25/99)  
TALAVERA DE LA REINA

● ubicación

Plan Parcial sector 1 pau 1  
"las moreras" talavera de la reina

octubre 2019 1276\_2019

● fecha ● expediente

● promotor

CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS S.L.  
amalia banderas rosado  
alicia banderas rosado

● arquitecta

ana urtiaga de vivar gurumeta

www.urtiagagurumeta.com



## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.	pag. 02
2. MEMORIA INFORMATIVA.	pag. 09
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	pag. 17
4. PLANOS DE INFORMACIÓN.	pag. 24
5. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.	Pag. 25
6. CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.	pag. 26
7. PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES.	pag. 27
8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	pag. 28
9. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.	pag. 31
10. ANEXOS	pag. 33

## **1. INTRODUCCIÓN, DOCUMENTOS Y NORMATIVA.**

### **1.1 Antecedentes:**

Con fecha 16/09/2011 y registro de entrada nº 22788 [ANEXO 1], se presentó ante el Ayuntamiento de Talavera de la Reina “Consulta Urbanística” en la que se planteaba la posibilidad de permitir en planta baja de la parcela MP4-6 del Sector 1 Pau 1 “Las Moreras” los usos terciarios comerciales y recreativos.

Con fecha 27/03/2012 y registro de salida nº 2981 [ANEXO 2], se recibió respuesta del Ayuntamiento de Talavera, en la que se informaba de la necesidad de plantear un Plan Especial de Reforma Interior para conseguir el fin solicitado, constando en el expediente informe técnico favorable. Así mismo, existe una petición municipal anterior en la misma línea.

Con fecha 04/06/2019 se presentó Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para que las parcelas MP4-5, 6, 7 y 8 del Sector 1 Pau 1 “Las Moreras” pudieran albergar usos terciarios comerciales y recreativos en planta baja. (Expediente municipal 3/19 P.G.)

Para evitar incurrir en una reserva de dispensación y que el plan urbanístico pudiera introducir diferencias de tratamiento a las diferentes parcelas lo que sería contrario al principio de igualdad, se opta por modificar el documento para ampliar el ámbito de la modificación al sector completo, es decir a todas las parcelas con tipología multifamiliar.

## 1.2 Introducción:

### Objeto:

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es, de acuerdo al interés público, la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el sector 1 del PAU “Las Moreras”. Dicho cambio se refiere al Plan Parcial del Sector 1 PAU 1 “Las Moreras” (exp 25/99), Planeamiento Incorporado al POM. Sección 44, artículos 316, 317, 318, 319, 320 y 321.

### Promotor:

CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS S.L. con domicilio en Avda Pio XII nº 41 1ºC de Talavera de la Reina y CIF B-45.267.382, cuyas representantes son doña Amalia Banderas Rosado con DNI 04.172.989-F y doña Alicia Banderas Rosado con DNI 4.191.781-P, promueve la tramitación de este PERIM, en el que justifica el objeto de esta propuesta, como una mejora de interés público para que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina asuma este ejercicio como propio y pueda incorporarse al Planeamiento Municipal.

*Artículo 140. Promoción de los Planes Especiales (PE).*

*1. Los Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de Ordenación Territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento.*

*2. No obstante lo anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar al menos una de las Unidades de Actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.*

Cabe destacar que el promotor del PERIM, Construcciones Manuel Banderas S.L. es propietario único de las parcelas MP1-3, MP1-4 y MP4-6.

**Planeamiento general:**

El planeamiento general vigente es el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, aprobado definitivamente por órdenes de 29 de junio de 2010 y 25 de enero de 2011 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Normativa de aplicación:**

El Plan Especial de Reforma Interior debe ajustarse a lo establecido en los artículos del Texto Refundido de la LOTAU: 17.1.B) b) b; 29.2 y 29.3; 30; 31; 38.1 y 38.2; 39; 130; 131.2 así como al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU: 20; 77.2; 85 a 96; 120; 121. En cuanto a la tramitación necesaria, está contenida en los artículos 141 y concordantes. Asimismo, el PERIM se ajustará al planeamiento de rango superior, Plan de Ordenación Municipal, respecto a su artículo 34.3.

### 1.3 Resumen de la actuación.

#### **Finalidad:**

La finalidad de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el sector 1 del PAU "Las Moreras". Dicho cambio se refiere al Plan Parcial del Sector 1 PAU 1 "Las Moreras" (exp 25/99), Planeamiento Incorporado al POM, Anexo IV. Sección 44, artículos 316, 317, 318, 319, 320 y 321. **La propuesta consiste en una ampliación del uso compatible en la zona de bloque abierto M.A. que incluya el uso terciario comercial y recreativo en planta baja de edificio destinado a vivienda multifamiliar (Ordenanza Zona de Bloque Abierto MA).**

#### **Instrumento:**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

#### **Condiciones actuales del área:**

Suelo urbano. Uso característico: Residencial multifamiliar.

#### **Innovaciones en la OE:**

No hay.

#### **Innovaciones en la OD:**

Ampliación en la compatibilidad Usos pormenorizados.

#### **Cumplimiento de condiciones para la innovación:**

(art 120.1 RPLOTAU) Se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

#### **Parámetros urbanísticos:**

Superficie del ámbito de la actuación: 180.176,76 m<sup>2</sup> (superficie del sector)

Superficie parcelas afectadas (MP): 28.550,56 m<sup>2</sup> (superficie zona bloque abierto)

Edificabilidad: (no se modifica) La superficie edificable máxima computable por manzana sobre rasante, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente para cada parcela. Siendo 2,0531 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para manzanas MP1 y MP2 y 2,1337 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para las MP3 y MP4.

Tipologías manzanas MP: Residencial Multifamiliar.

**Aparcamiento:**

(No se modifica). Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

**Cumplimiento de estándares:**

No se modifican

**1.4 Procedencia de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.**

A través de este instrumento de planeamiento se pretende acomodar la ordenación detallada contenida en el POM a una nueva circunstancia sobrevenida como es la necesidad de poder ampliar el uso compatible en la zona de bloque abierto M.A. del uso terciario comercial y recreativo en planta baja de edificio destinado a vivienda multifamiliar (Ordenanza Zona de Bloque Abierto MA y coincidente con las manzanas MP), del Sector 1 del PAU "Las Moreras".

El Plan Parcial del Sector 1 PAU 1 "Las Moreras", cuyo expte. es 25/99 tuvo aprobación definitiva el 7 de noviembre del 2000, con modificación del Plan Parcial (AD 12/12/2000), con modificación por estimación recurso (AD 12/01/2001) y Estudio de Detalle parcela MP4 (06/07/2004) (Exp 47/03), todo asumido por el Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2011.

La ordenación no cubre las necesidades actuales de usos, existiendo una demanda referida a uso terciario comercial y recreativo compatible en plantas bajas, ante la imposibilidad del cumplimiento de dotaciones mínimas en materia de comercio establecimientos recreativos en su entorno más próximo. El fundamento de esta modificación es mejorar la ordenación urbanística del vigente Plan Parcial, reforzando la capacidad de su ordenanza ZONA DE BLOQUE ABIERTO MA

ampliando el espectro de usos compatibles para dar respuesta a la demanda real de comercios y establecimientos recreativos en las nuevas edificaciones.

Nos hallamos frente a una situación no prevista en el POM, por lo que procede la adecuación del planeamiento a las necesidades reales. La necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de la evaluación en las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público.

Por ello, se reconoce así la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos (Sentencia de 6 de febrero de 1990, Ar. RJ Aranzadi 943). La Administración cuenta con una amplia discrecionalidad en este ámbito al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, con lo que ha de presumirse, según afirma el Tribunal Supremo, que la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad (Sentencias de 18 de julio de 1988 y 27 de marzo de 1991).

Fue precisamente el Ayuntamiento de Talavera de la Reina el que ante consulta urbanística planteada informó a los interesados la necesidad de plantear un Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 RPLOTAU, los planes especiales de reforma interior complementan la ordenación detallada en áreas de suelo urbano con cualquiera de las finalidades siguientes: a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social; b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés. Por añadido, los planes especiales de reforma interior, en razón a su objeto, pueden limitarse a desarrollar (de

Desarrollo) o también a mejorar (de Mejora) el Plan de Ordenación Municipal (de Desarrollo o de Mejora).

El art. 140 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha dispone que nuevos Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos por los Municipios cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento. Y entre estas finalidades se encuentran las previstas en el art. 85, por remisión de lo dispuesto en el art. 77.2. Por su parte, el art. 85.1.a) RPLOTAU señala que los planes especiales de reforma interior tienen como finalidad modernizar el destino urbanístico de los espacios urbanos. Este objeto, concretado en el perfecto ensamblaje entre la realidad y la ordenación urbanística, de suyo justifica autónomamente el recurso a esta figura de planeamiento instrumental, puesto que es precisamente la modernización o actualización del destino urbanístico. De igual manera, el art. 86 sienta que los planes especiales de reforma interior de mejora (PERIM) acomodan la Ordenación Detallada (OD) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas, urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Se trata, por tanto, de la adecuación de la ordenación detallada recogida en el POM (Planeamiento Incorporado: Plan Parcial del Sector 1 del PAU "Las Moreras" (expte 25/99) a nuevas circunstancias sobrevenidas (necesidad de ampliación de usos compatibles en plantas bajas), con el fin de modernizar su destino urbanístico para lo cual, en suelo urbano, la figura de planeamiento adecuada es el PERIM.

### **1.5 Clase de suelo en el que se actúa.**

El ámbito del PERIM es suelo urbano consolidado:

a) Figura calificado en el documento de “Calificación del suelo urbano y urbanizable” a escala 1/2000.

Ordenanza sección 44 de la normativa de planeamiento asumido del POM, anexo IV. Artículos 316, 317, 318, 319, 320 y 321.

b) Se trata de un terreno que cumple todas las condiciones del artículo 45.1.A) y 45.2 TRLOTAU para su consideración como suelo urbano:

Está totalmente urbanizado estando la urbanización recepcionada. Cuenta con todos los servicios precisos para su consideración como SOLAR: calzada pavimentada; abastecimiento de agua potable; red de alcantarillado, de energía eléctrica, de alumbrado público, gas y telefonía.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1 Localización y ámbito de actuación:

La actuación se localiza en el Plan Parcial del Sector 1 del PAU “Las Moreras”, al Sureste del casco urbano de Talavera de la Reina, delimitado por la avenida de Madrid y el Instituto de la Salud de Castilla la Mancha en su zona Norte, al Este por sector El Amago, al Oeste por la calle Alfareros y al Sur con el Sector 2 del PAU “Las Moreras”.

Ocupa un terreno de forma irregular, urbanizado, que coincide con un ámbito de suelo urbano, definido como tal en el vigente Plan de Ordenación Municipal.



El ámbito de actuación coincide con el ámbito completo del sector.



#### 2.4 Infraestructuras existentes:

Se incluyen en este apartado la descripción y análisis de las redes de comunicación e infraestructuras existentes en el ámbito de ordenación y sus afecciones:

#### 2.5 Red viaria:

La red viaria está constituida por los siguientes viales: con orientación Norte – Sur calle Alfareros, calle Aguadores, calle Tejedores, calle Curtidores, calle Orfebres y calle Fundidores, y perpendicular a este sentido con orientación Este – Oeste son calle Vidrieros, calle Plateros, calle Bordadores, calle Talladores, calle Silleros, calle Damasquinadores, calle Encuadernadores, calle Torneros, calle Talladores, calle Esparteros, calle Plateros y avda de los Artesanos.

#### 2.6 Redes de Servicios Públicos:

- a) **Red de Abastecimiento de agua:** Es objeto de esta red el abastecimiento y distribución de agua potable, con infraestructura suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas, así como los consumos demandados a la red en caso de incendios.
- b) **Red de Saneamiento:** Existe para el ámbito una red de saneamiento de agua en el que la circulación del agua residual se produce por gravedad, manteniendo velocidades y pendientes adecuadas.
- c) **Red de Energía Eléctrica:** La energía eléctrica para alimentar el sector es suministrada por distintas compañías distribuidoras operativas en el término municipal de Talavera. El suministro se plantea en media tensión, con transformador y red de baja tensión subterránea.
- d) **Red de Telecomunicaciones:** Para las comunicaciones de la actuación existe una red de canalizaciones subterráneas que dan servicio a las parcelas mediante arquetas correctamente ubicadas, sin ningún tramo aéreo.
- e) **Red de gas:** La Red de Gas Natural se estructura de acuerdo con la disposición general del viario, discurriendo bajo las aceras, excepto en las zonas de cruce de calzada, dónde lo hace bajo la misma, de modo que su trazado permite dar servicio de gas a todas las parcelas contempladas en la zona de actuación.



## 2.9 Geología y Geomorfología:

El término municipal de Talavera de la Reina se encuentra situado en la confluencia de las depresiones del Tajo, de dirección Sureste-Noreste hasta Talavera y Noreste-Suroeste a partir de la misma; y del Alberche, que trae una dirección Noreste y que recorre apenas 500 metros en el municipio antes de unirse al Tajo por su margen derecha. Se encuentra en plena vega del Río Tajo, que en este tramo divaga por la cuenca sedimentaria formando meandros, dejando cauces abandonados, formando islas más o menos temporales, y depositando gran cantidad de depósitos aluviales Cuaternarios (Pleistoceno y Holoceno) formando hasta 12 niveles de aterrazamiento. Están formados por una matriz arenosa limosa, clara, con cantos bien rodados. Más al norte, en las proximidades de Gamonal, existen depósitos Cuaternarios indiferenciados.

Las dinámicas geomorfológicas determinan las condiciones constructivas de los terrenos, que se pueden clasificar en terrenos con condiciones constructivas favorables. Las zonas de sustrato granítico y de escasa pendiente (capacidad de carga alta) y las zonas de arcosas, arcillas, conglomerados y terrazas altas de la margen izquierda, con algunos problemas de drenaje, y derecha (capacidad de carga media).

**Características geotécnicas:** Se trata de terrenos que no presentan problemas geomorfológicos, ya que los mismos son llanos, existiendo sin embargo algunos problemas de tipo geotécnico (asentamientos de magnitud media) y de tipo hidrológico (drenaje deficiente). La capacidad de carga de estos terrenos es buena y los asentamientos son de magnitud media. El drenaje es deficiente, pudiéndose producir a veces, en épocas de lluvias, encharcamientos puntuales. La susceptibilidad de estos materiales a las heladas es mediana y respecto de las posibilidades de excavación por medios mecánicos, hay que tener en cuenta que la velocidad sísmica de propagación oscila entre 0,2 y 1,5 Km/s.

**Características litológicas:** Por su parte, las características litológicas de los terrenos son del tipo Qe, de depósitos eluviales, constituidos principalmente por limos de color gris blanquecino, con

una cierta proporción de arena y cantos, que aparecen con más frecuencia sobre arcosas miocenas.

## 2.10 Climatología

Parámetros climáticos promedio de Talavera 													[ocultar]
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temperatura media (°C)	6.6	8.0	10.4	13.3	16.9	22.0	25.4	24.6	21.3	16.1	10.1	6.8	15.1
Precipitación total (mm)	49.5	43.9	31.9	55.3	45.2	19.1	3.9	8.4	26.4	73.0	69.7	80.7	507

La ciudad se encuentra en región de clima mediterráneo seco, con inviernos templados y veranos extremadamente calurosos, con una sequía estival muy acusada de un largo período de 3-4 meses, pero debido a las condiciones edáficas e hidrológicas en su ribera es sustituido por una humedad permanente y anualmente oscilante, favorecida por la capa freática próxima a la superficie del suelo y el contacto directo con la superficie de las aguas, lo que propicia la existencia de los denominados bosques de ribera, bosques galería o sotos —especialmente protegidos en el artículo 10 de la Ley de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, de 31 de mayo de 1988, de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha— localizados dentro del piso bioclimático meso mediterráneo, de tipo caducifolio y anexos a las vías de drenaje, que se caracterizan por albergar una flora y fauna propia, diferente a la limítrofe,<sup>138</sup> donde la vegetación potencial pertenece a un encinar de la provincia biogeográfica luso-extremadurensis, sector toledano-tagano.

La región climática según el índice de aridez de Thornthwaite el clima de Talavera es árido lo que ocasiona fuertes sequías estivales y un acentuado déficit hídrico, con inviernos templados con frecuentes bancos de niebla. De acuerdo a los valores tabulados a continuación y a los criterios de clasificación climática de Köppen modificada, el clima de Talavera se cataloga como mediterráneo de tipo *Bsk* (templado con verano seco y caluroso). La evapotranspiración potencial es de 832 mm.

## 2.11 Hidrología e Hidrogeología

El término municipal de Talavera de la Reina pertenece a la Unidad Hidrogeológica 05: Madrid-Talavera. Se pueden distinguir tres subunidades subterráneas: la arcósica, la aluvial y la de terrazas medias-altas. Existen en él dos ríos de caudal notable: el Tajo, que tienen más de treinta kilómetros de ribera, y el Alberche, que apenas recorre quinientos metros por el municipio hasta unirse con el Tajo por su margen derecha.

Los arroyos que surcan el municipio en dirección al Tajo son numerosos. Por la margen derecha existen más de 8 arroyos de reducidas dimensiones que descienden desde el monte del Berrocal o desde los propios materiales arcósicos de la campiña. Los más importantes de Este a Oeste son: Las Parras, La Portiña (que nace en el embalse del mismo nombre), Bárrago, Baladiel, Merdancho, Zarzaleja, Cervines y Carohenilla. Apenas han incidido los materiales de esta margen y cuando se introducen en la vega (al sur del Canal Bajo del Alberche) están en la mayoría de los casos canalizados.

En todos los casos son acuíferos detríticos, que debido a la porosidad de estos tres sistemas se encuentran conectados y sufren transferencias de unos a otros. Los materiales paleozoicos (granitos, gneises y micacitas) que afloran al norte del municipio no tienen entidad hidrogeológica, y tan sólo en alguna zona fracturada existe infiltración. Las aguas subterráneas no son tan susceptibles como las superficiales a la contaminación, si bien la presencia de los elementos contaminantes es muy superior. La unidad más vulnerable es la que ocupa el acuífero aluvial, puesto que el nivel freático se encuentra a escasa profundidad, el depósito de aluviones es muy poroso y además está muy explotado. No tan vulnerable como la unidad aluvial, los niveles de terraza superiores son también bastante susceptibles de ser contaminados. El acuífero terciario sobre las arcosas está más protegido, puesto que se encuentra a mayor profundidad el nivel freático y es menor la porosidad de la formación, por lo que es poco vulnerable.

## **2.12 Afecciones de la legislación sectorial.**

Por el ámbito del plan no discurre cauce público conocido ni en su interior se encuentra laguna, majadal o accidente geográfico de naturaleza alguna.

### 3 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1 Criterios de Ordenación:

La nueva ordenación se realiza sobre las normas urbanísticas vigentes, exclusivamente, para dar respuesta a la necesidad de ampliar los usos compatibles en plantas bajas en la zona de bloque abierto MA de la totalidad del sector, ya que actualmente la Ordenanza aplicable no lo contempla.

La propuesta consiste en permitir nuevos usos compatibles con el uso residencial en planta baja en las parcelas con ordenanza MA admitiendo el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso terciario recreativo en categorías recreativo 1ª y 2ª.

Existe una clara compatibilidad urbanística de los usos propuestos respecto del uso principal ya que dichos usos:

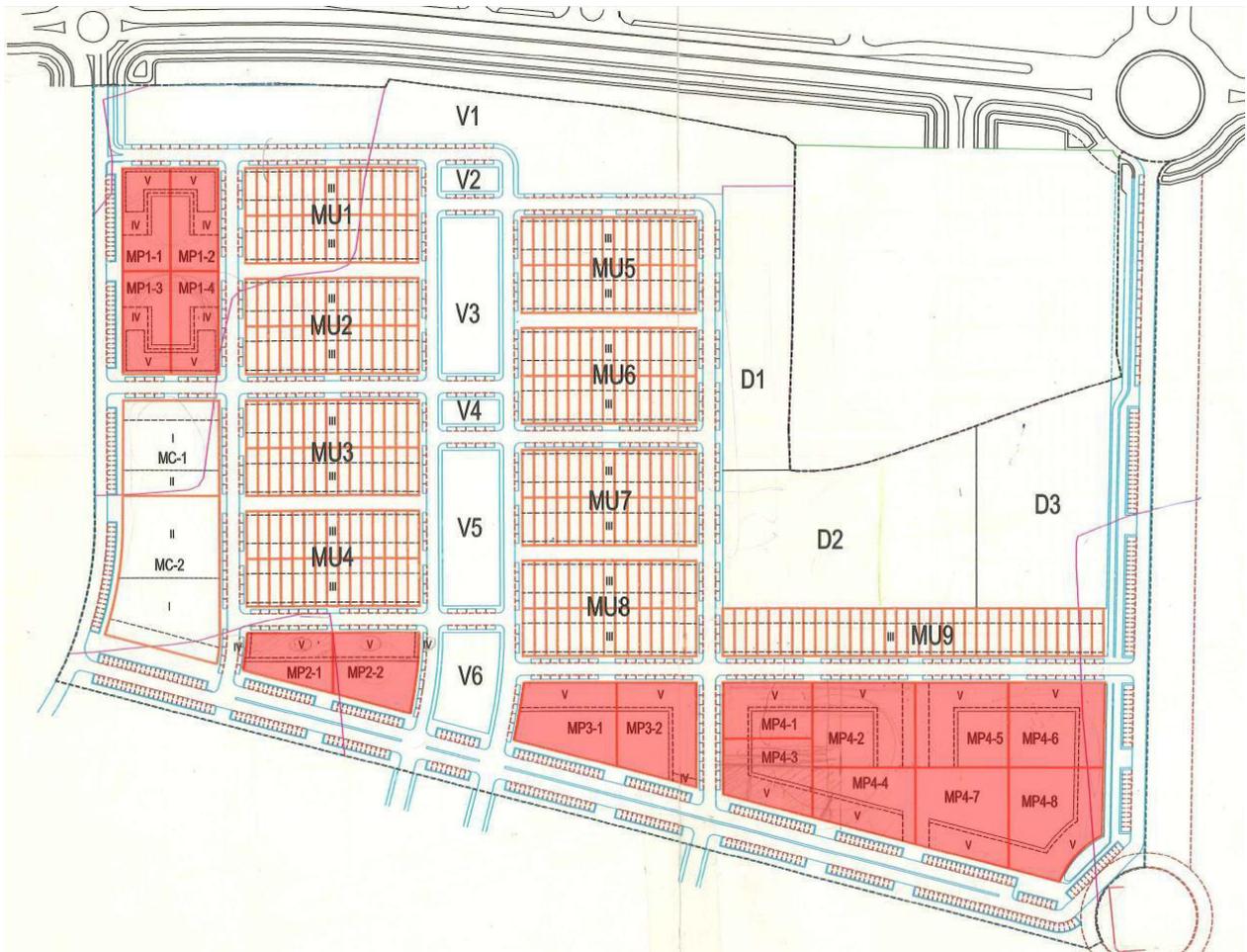
- a) Pueden coexistir con el de residencial multifamiliar.
- b) No encarecen el valor del suelo.



- uso residencial
- uso dotacional
- uso comercial

Plan Parcial Sector 1 PAU 1. Moreras

Específicamente, la modificación propuesta afectará a las siguientes 16 parcelas que se encuadran en zona de ordenanza bloque abierto MA: MP1-1, MP1-2, MP1-3, MP1-4, MP2-1, MP2-2, MP3-1, MP3-2, MP4-1, MP4-2, MP4-3, MP4-4, MP4-5, MP4-6, MP4-7 y MP4-8.



En rojo parcelas ordenanza M.A.

A continuación, se extractan los artículos 83 y 86 del POM de Talavera donde se definen los usos que se pretenden ampliar:

**Artículo 83. Uso terciario comercial.**

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

- a. Alimentación.
- b. Vestido, Calzado y Tocado.
- c. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
  - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
  - Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
  - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
  - Varios (de regalos, etc.)

3. Se establecen las siguientes categorías del uso terciario comercial:

- a. Categoría 1ª. Locales comerciales hasta 2000 m<sup>2</sup>. de superficie.

**Artículo 86. Uso terciario recreativo.**

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.

3. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:

a. Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m<sup>2</sup>.

b. Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Objeto y justificación de la Ordenación propuesta:

El objeto de esta modificación en el ámbito completo del sector 1 del PAU 1 “Las Moreras”, es la autorización de **uso compatible en planta baja del uso terciario comercial en 1ª categoría y del uso terciario recreativo en categoría recreativo 1ª y 2ª para la zona de ordenanza manzana abierta M.A.**

El artículo 38.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (TRLOTAU) establece que “solo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes –Especiales de Reforma Interior- con independencia y anterioridad a los Programas” – de Actuación Urbanizadora-. Fuera de este supuesto, la modificación del planeamiento tiene que ser iniciada por la Corporación Municipal.

La redacción de este PERIM queda justificada por el “interés público” de la mejora de la propuesta, pues tratándose el planeamiento de una exclusiva competencia pública, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación general o detallada, debe suponerse un interés público en cuanto que sólo desde el planeamiento se puede abordar, constituyendo por tanto una condición necesaria. También debe apreciarse el interés público en cualquier iniciativa que actúe como dinamizadora de la precaria actividad económica actual.

Es claro en este caso el concepto de interés público cuando se está modificando las posibilidades de implantación de nuevos usos en las plantas bajas de los edificios, consiguiendo:

- Reducir el tiempo y distancia de los desplazamientos a la hora de realizar las compras. En la actualidad los sectores colindantes al sector 1 como son el sector UB-R-T-4.09 “El Amago” y el sector UB-A-T-4.02 “sector 2 Las Moreras” se encuentran sin desarrollar.

La única parcela que permite el uso comercial del sector (parcela MC) se encuentra en el extremo suroeste del sector por lo que hay parcelas residenciales cuya distancia hasta la zona comercial es de 550 metros lo que provoca que para realizar una compra que incluya algún producto de peso más elevado como puede ser un par de botellas de leche y una garrafa de agua mineral sea necesario realizar el desplazamiento en vehículo privado por lo que la modificación conseguiría generar comercio de proximidad y mejorar la calidad urbana, optimizando la calidad ambiental de la vía pública.



- Esta modificación beneficiaría a unas 350 viviendas construidas que se encuentran en el sector. Además, en la misma zona se encuentra un Instituto de Educación Secundaria con capacidad para 1000 alumnos con turnos diurnos y nocturnos que para desplazarse a la zona comercial tienen un trayecto de 650 metros por lo que les resulta muy complicado en el tiempo de recreo poder ir y volver hasta la superficie comercial.



la generación de puestos de trabajo. El comercio minorista en España registraba al terminar 2018 más de 1,9 millones de afiliados a la Seguridad Social, de los cuales el 37,1%, es decir, más de 700.000 personas, eran autónomos. Siendo estos últimos años tanto la hostelería como el comercio los dos sectores que más puestos de trabajo han creado.

- Se estima que la aprobación de este PERIM podría suponer la generación de entre 100-120 puestos de trabajo directos.
- La modificación no produciría ningún incremento de aprovechamiento lucrativo ya que el propio POM señala para el uso terciario el mismo coeficiente de ponderación (1) que para vivienda colectiva.

De acuerdo al artículo 6.1.a del TRLOTAU entre los fines de la actividad pública urbanística está el *“Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística”.*

Por todo ello, se estiman plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad que motivan su redacción, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública por definición.

El INTERÉS PÚBLICO queda justificado al conseguirse los objetivos citados que pueden resumirse en:

- Mejora de la calidad ambiental del entorno.
- Potenciación de los comercios y establecimientos “de proximidad”
- Reducción tráfico rodado.
- Creación de puestos de trabajo directos e indirectos y mejora de la economía local.

- Ofrecer una oferta comercial y recreativa cercana a las más de 350 viviendas construidas y edificios dotacionales existentes de la zona.
- No incremento aprovechamiento lucrativo.

### **3.3 Cuadros de características del Plan Especial.**

Los Estándares Dotacionales no se modifican.

### **3.4 Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas:**

Según se expone en el apartado 3.1 se prevé la creación de 90-120 puestos de trabajo directos.

### **3.5 Costes de urbanización:**

No se prevén costes de urbanización, salvo los derivados de actuaciones edificatorias para la realización de acometidas a los servicios, que corren por cuenta de las empresas a implantarse.

#### **4 PLANOS DE INFORMACIÓN.**

01\_SITUACIÓN EN EL TERRITORIO

02\_EMPLAZAMIENTO EN ORTOFOTO

03\_PLANO CATASTRAL

04\_IMAGEN





● ubicación

Plan Parcial sector 1  
"las moreras"

pau 1

Falavera de la reina

octubre 2019

1276\_2019

● fecha

● expediente

● promotor

**CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS S.L.**

● arquitecto

**ana urtiaga de vivar gurumeta**

[www.urtiagagurumeta.com](http://www.urtiagagurumeta.com)



● contenido

INFORMACIÓN

Emplazamiento en ortofoto

s/e

● escala

02





## **5 NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.**

### **5.1 Normas Urbanísticas de carácter General:**

Son de aplicación las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal, Planeamiento Incorporado y las ordenanzas de aplicación de Talavera de la Reina.

### **5.2 Ordenanzas de Edificación:**

Se adjunta artículo 317 Zona de Bloque Abierto M.A. del anexo IV. Planeamiento incorporado del POM.



**Artículo 317. Zona de Bloque Abierto M.A.**

1. Definición.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas compuestas con bloques de edificación con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

Las alineaciones de las edificaciones son las señaladas en los planos que se adjunta, que definen en planta de semisótano una anchura de quince metros y en las restantes una anchura de trece metros (viviendas «pasantes» o de «doble crujía»:

Las parcelas mínimas edificables en esta zona serán las diferentes parcelas señaladas en el plano correspondiente, y cédulas urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación resulte conveniente su reajuste en aras de un más adecuado reparto de cargas y beneficios.

2. Altura máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en cinco plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de  $A = 1,00 + 3 \times 5 = 16,00$  metros.

El nivel de la planta baja se elevará 1,00 metros, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

3. Áticos.

Con el objeto exclusivo de aumentar la ocupación mínima de parcela establecido en el punto 1 de este artículo, se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la altura máxima.



Sus fachadas se retranquearán en planta al menos tres metros de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el punto 4 de este artículo.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el último forjado.

#### 4. Cuerpos volados.

Podrán realizarse cuerpos volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1,20 m. medidos sobre las alineaciones de las fachadas definidas en el punto 1 párrafo segundo.

#### 5. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50 por 100) de la manzana (en la parcela, la que resulte de la parcelación definitiva), debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

#### 6. Edificabilidad máxima

La superficie edificable máxima por manzana sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano de garaje), será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente que para las manzanas MP1 y MP2 es de 2,0531 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y para las MP3 y MP4 es de 2,1337 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s (por parcela vienen establecidas en las Cédulas Urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de su determinación . final como resultante de la eventual parcelación definitiva en virtud de lo señalado en el punto 1, párrafo 3).

#### 7. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en semisótano bajo cada bloque con una altura máxima sobre rasante de 1,00 m. y ocupando una anchura de 15,00 metros.

#### 8. Espacios libres privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al cuarenta por ciento (40 por 100) de la manzana (y por parcela la que resulte de la parcelación definitiva). Podrá destinarse a juego de niños u otros



usos comunitarios como deportivos, por ejemplo, o a un Centro de Transformación en caso necesario.

#### 9. Ordenaciones volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el TRLOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana completa o, como mínimo, a la parcelación señalada en este Plan Parcial (o las definitivas resultantes del proyecto de reparcelación) entendidas como «unidades urbanas equivalentes», con el objeto de proponer ordenaciones volumétricas alternativas a las establecidas en los puntos anteriores.

En cualquier caso, la separación entre bloques deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:
  - i. Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque más elevado.
  - ii. Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.
- La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Asimismo, el Estudio de Detalle deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

Definición del área de movimiento, en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de los parámetros utilizados en la ordenación que en ningún caso superará la ocupación máxima de parcela del 50 por 100 ni superará las cinco plantas de altura máxima.

Justificación de dicha localización teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Ha de guardarse una separación proporcionada respecto a los distintos límites de la parcela.



- Han de incluir un estudio de soleamiento que contemple las obstrucciones producidas sobre los espacios libres resultantes y los bloques cercanos existentes.
- No se podrán crear paños medianeros sobre las parcelas colindantes,

Las dimensiones de los eventuales bloques de edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

En bloques sin patios cerrados, en ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

Los patios cerrados y abiertos habrán de cumplir las especificaciones reguladas en el presente POM.



MANZANAS MP. VIVIENDA PLURIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P	S	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar									
	Multifamiliar				X					
COMERCIO	Hasta 2.000 m2									
	Mayor de 2.000 m2									
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales									
	Mayores de 250 m2									
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas			X						
	4-30 plazas			X						
	Mayor de 30 plazas			X						
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2									
	Incompatible a viv. ó > 150 m2									
	Almacén industrial									
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios									
	De 16-50 dormitorios									
	> 50 dormitorios									
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores									
	> 500 espectadores									
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2									
	> 250 m2									
	al aire libre									
RELIGIOSO	Hasta 100 m2									
	101-500 m2									
	> 500 m2									
DOCENTE	Hasta 200 m2									
	201-1.000 m2									
	> 1.000 m2									
CULTURAL	Hasta 200 m2									
	> 200 m2									
DEPORTIVO	sin espectadores									
	Hasta 500 espectadores									
	> 500 espectadores									
SANITARIO	Clinicas veterinarias									
	Urgencias y dispensario									
	Hasta 20 camas									
	> 20 camas									
OTROS SERVICIOS			X	X						
OBSERVACIONES										

## **6 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

No existe afección alguna al patrimonio protegido por parte de este PERIM debido a su propio contenido, que se restringe a una modificación de usos dentro del ámbito delimitado.

## **7 PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES.**

05\_FICHA ZOU 3

06\_ORDENACIÓN POM

07\_ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

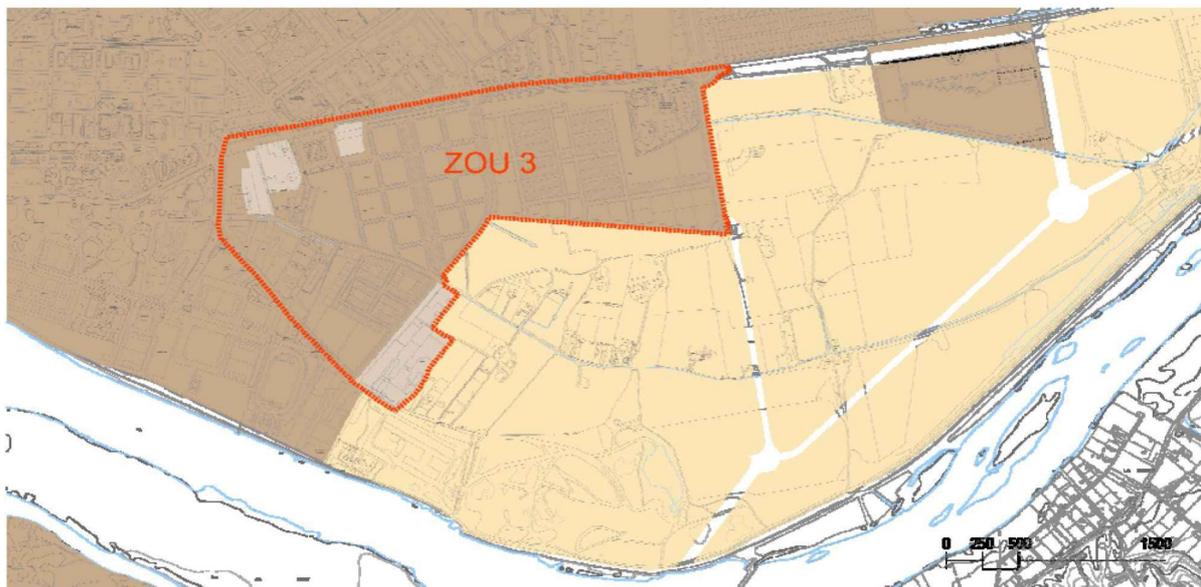
# FICHA DE ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU 3

febrero-10

<b>NOMBRE</b>	<b>LAS MORERAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>DESCRIPCIÓN</b>	ZOU que incorpora sectores con planeamiento aprobado y en diversos grados de ejecución. Las tipologías residenciales, colectivas y unifamiliares, y sus correspondientes equipamientos y zonas verdes, conforman una trama urbana de nueva planta en una de las zonas de crecimiento de la ciudad. El grado de urbanización y edificación del ámbito justifica su consideración como suelo urbano.		

## DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



## DATOS BÁSICOS (O.E.)

Superficie de ZOU (Has.)	58,03 Ha
Superficie total edificada de uso residencial (m2)	165.250 m2
Incremento de superficie edificada en SUNC (m2)	100.985 m2
Superficie edificada total (m2)	183.612 m2
Índice de edificabilidad residencial de la ZOU (m2/m2)	0,28 m2/m2
Densidad media bruta de vivienda	28 viv/ha

## ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

### Sistemas Generales

Superficie de sistemas generales de zonas verdes existentes	0 m2
Superficie de sistemas generales de equipamientos / infraestructuras existentes	27.480 m2
Total sistemas generales	27.480 m2

### Sistemas Locales

Superficie de sistemas locales de zonas verdes existentes	98.508 m2
Superficie de sistemas locales de equipamientos / infraestructuras existentes	117.175 m2
Total sistemas locales	215.683 m2

## ESTÁNDARES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE SUNC EN SUELO RESIDENCIAL art. 21.4 A RP (O.E.)

### Superficie de zonas verdes previstas en SUNC

Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% sup. Total ordenada)	0 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/ 100 m2 edificados)	18.177 m2

### Superficie de equipamientos públicos previstos en SUNC

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/ 100 m2 edificados)	20.197 m2
--	-----------



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

Z3

05

● contenido

ORDENACIÓN  
Ficha Zou 3

s/e

● escala

● arquitecto

ana urtiaga de vivar gurumeta

www.urtiagagurumeta.com

● promotor

CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS S.L.

● ubicación

Plan Parcial sector 1  
"las moreras"  
Talavera de la reina

octubre 2019

● fecha

1276\_2019

● expediente

PERIM PP sector 1 pau 1 "las moreras" [ámbito completo del sector]



● ubicación

Plan Parcial sector 1  
"las moreras"

pau 1  
Falavera de la reina

● fecha

octubre 2019

1276\_2019

● expediente

● expediente

● promotor

**CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS S.L.**

● arquitecto

ana urtiaga de vivar gurumeta

www.urtiagagurumeta.com



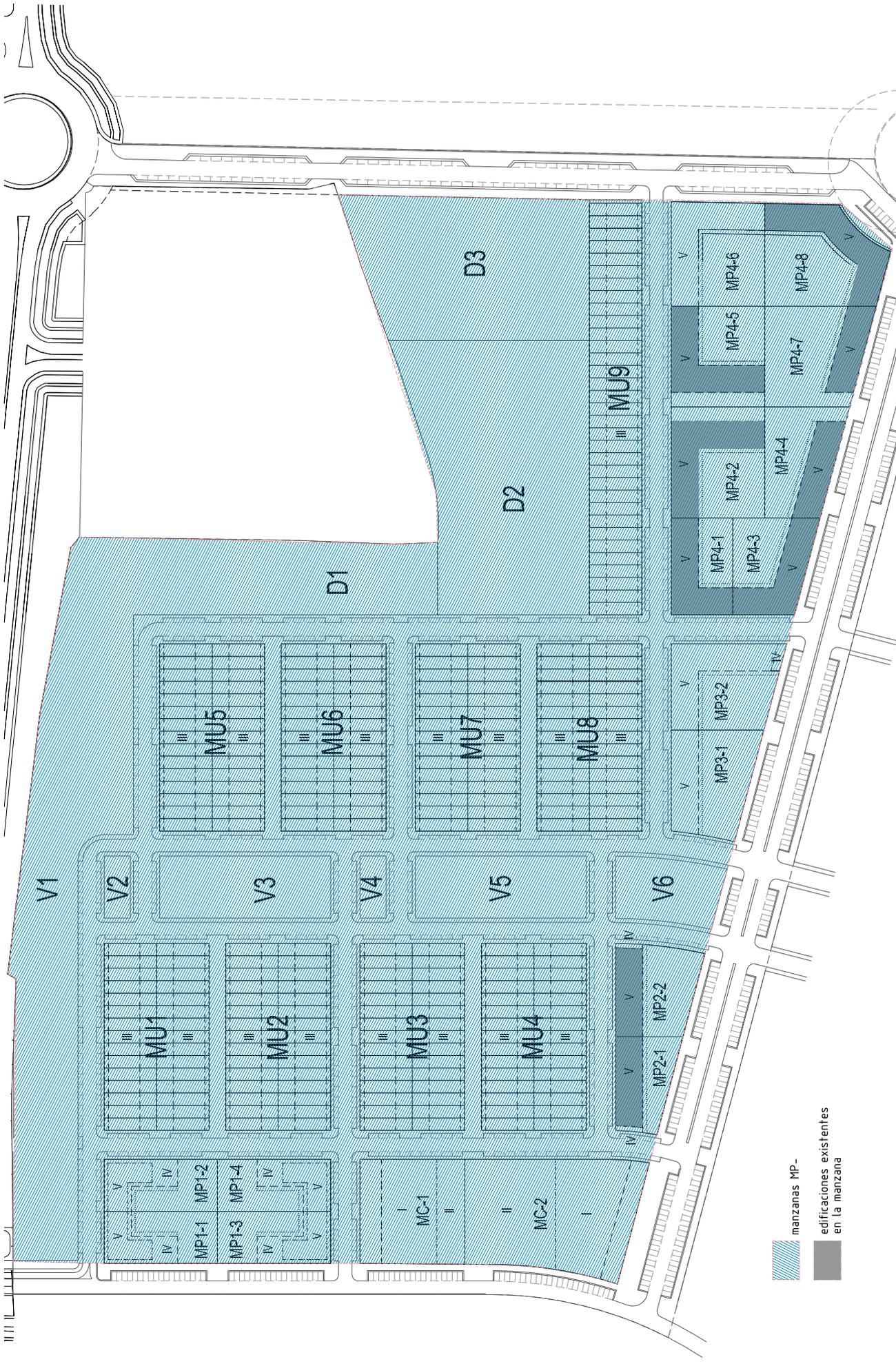
● contenido

ORDENACIÓN  
Ordenación POM

s/e

● escala

06



**ubicación**  
 Plan Parcial sector 1 pau 1  
 "Las moreras"  
 Falavera de la reina  
 octubre 2019  
**fecha**

**promotor**  
**CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS S.L.**

**arquitecto**  
 ana urtiaga de vivir gurumeta  
 www.urtiagaгурumeta.com

**contenido**  
 ORDENACIÓN  
 Ordenación PP  
 1/2500  
**escala**

**07**

**PERIM** PP sector 1 pau 1 "las moreras" [ámbito completo del sector]

## 8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo al artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, apartado 4, tiene el siguiente tenor literal:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

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

Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento operada a través de plan especial de reforma interior de mejora en la que sólo se produce una ampliación de usos compatibles en planta baja en la ordenanza bloque abierto MA, sin aumento de edificabilidad, de manera que no puede existir ningún impacto económico negativo derivado de este PERIM.

### **8.1 Impacto de la modificación en las Haciendas Públicas:**

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

- a) No se hace necesaria la implantación de infraestructuras al encontrarse totalmente ejecutadas por tanto siendo ese coste 0.
- b) Para el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados se estima que la ampliación de usos compatibles no supondrá un aumento del coste del mismo. El mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, etc. continuará siendo el mismo o, incluso inferior pues como se ha justificado se reducirá el tráfico de la zona por lo que tardará más en deteriorarse el viario. Por tanto, el coste en mantenimiento de los servicios urbanos sería igual o inferior al estado anterior a la aprobación de este plan.

- c) En cuanto a los ingresos, analizando lo que la administración va a percibir a través del impuesto de bienes inmuebles (IBI), impuesto de actividades económicas (IAE), el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y el impuesto por apertura o entrada en funcionamiento de establecimientos podemos estimar que los ingresos para la administración una vez se amplíen los usos permitidos se incrementarán respecto a la actualidad.

### **8.2 Balance Económico de la modificación:**

La modificación no supondrá un desequilibrio en el balance económico de la administración manteniéndose prácticamente igual a la actualidad o incluso subiendo sus beneficios.

En consecuencia, podemos resumir que, para el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, la implantación del uso compatible en planta baja de terciario comercial y recreativo no representará ningún incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada será la encargada de asumir todos los gastos. Se puede concluir que los usos propuestos son los adecuados a la realidad actual y para mantener una economía productiva equilibrada.

## **9 DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se recogen para su sustitución en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina los siguientes documentos:

### **9.1 Normas Urbanísticas. ANEXO IV del POM. Planeamiento incorporado:**

Se adjunta modificación que se propone:

- En el artículo 317 Zona de Bloque Abierto M.A. del anexo IV. Planeamiento incorporado del POM se añade el apartado 10:

#### **10. Usos compatibles**

**Se admiten como usos compatibles con el uso residencial en planta baja el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso terciario recreativo en categoría recreativo 1ª y 2ª.**

- En el artículo 317 Zona de Bloque Abierto M.A. del anexo IV. Planeamiento incorporado del POM en la matriz de usos manzanas MP se añade como uso compatible en planta baja:

**El uso comercio hasta 2.000 m2 y el uso reunión y recreo de hasta 250 m2 y más de 250 m2.**

[se adjunta artículo 317 modificado del anexo IV. Planeamiento incorporado del POM de Talavera de la Reina]

**Artículo 317. Zona de Bloque Abierto M.A.****1. Definición.**

Se define como edificación abierta, en bloques aislados agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas compuestas con bloques de edificación con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

Las alineaciones de las edificaciones son las señaladas en los planos que se adjunta, que definen en planta de semisótano una anchura de quince metros y en las restantes una anchura de trece metros (viviendas «pasantes» o de «doble crujía»:

Las parcelas mínimas edificables en esta zona serán las diferentes parcelas señaladas en el plano correspondiente, y cédulas urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación resulte conveniente su reajuste en aras de un más adecuado reparto de cargas y beneficios.

**2. Altura máxima.**

La altura máxima de las edificaciones se establece en cinco plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de  $A = 1,00 + 3 \times 5 = 16,00$  metros.

El nivel de la planta baja se elevará 1,00 metros, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

**3. Áticos.**

Con el objeto exclusivo de aumentar la ocupación mínima de parcela establecido en el punto 1 de este artículo, se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la altura máxima.



Sus fachadas se retranquearán en planta al menos tres metros de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el punto 4 de este artículo.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el último forjado.

#### 4. Cuerpos volados.

Podrán realizarse cuerpos volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1,20 m. medidos sobre las alineaciones de las fachadas definidas en el punto 1 párrafo segundo.

#### 5. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50 por 100) de la manzana (en la parcela, la que resulte de la parcelación definitiva), debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

#### 6. Edificabilidad máxima

La superficie edificable máxima por manzana sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano de garaje), será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente que para las manzanas MP1 y MP2 es de 2,0531 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y para las MP3 y MP4 es de 2,1337 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s (por parcela vienen establecidas en las Cédulas Urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de su determinación final como resultante de la eventual parcelación definitiva en virtud de lo señalado en el punto 1, párrafo 3).

#### 7. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en semisótano bajo cada bloque con una altura máxima sobre rasante de 1,00 m. y ocupando una anchura de 15,00 metros.

#### 8. Espacios libres privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al cuarenta por ciento (40 por 100) de la manzana (y por parcela la que resulte de la parcelación definitiva). Podrá destinarse a juego de niños u otros



usos comunitarios como deportivos, por ejemplo, o a un Centro de Transformación en caso necesario.

#### 9. Ordenaciones volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el TRLOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana completa o, como mínimo, a la parcelación señalada en este Plan Parcial (o las definitivas resultantes del proyecto de reparcelación) entendidas como «unidades urbanas equivalentes», con el objeto de proponer ordenaciones volumétricas alternativas a las establecidas en los puntos anteriores.

En cualquier caso, la separación entre bloques deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:
  - i. Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque más elevado.
  - ii. Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.
- La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Asimismo, el Estudio de Detalle deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

Definición del área de movimiento, en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de los parámetros utilizados en la ordenación que en ningún caso superará la ocupación máxima de parcela del 50 por 100 ni superará las cinco plantas de altura máxima.

Justificación de dicha localización teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Ha de guardarse una separación proporcionada respecto a los distintos límites de la parcela.



- Han de incluir un estudio de soleamiento que contemple las obstrucciones producidas sobre los espacios libres resultantes y los bloques cercanos existentes.
- No se podrán crear paños medianeros sobre las parcelas colindantes,

Las dimensiones de los eventuales bloques de edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

En bloques sin patios cerrados, en ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

Los patios cerrados y abiertos habrán de cumplir las especificaciones reguladas en el presente POM.

#### **10. Usos compatibles**

**Se admiten como usos compatibles con el uso residencial en parcelas con ordenanza bloque abierto MA el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso terciario recreativo en categoría recreativo 1ª y 2ª.**

(en negrita lo que se amplía respecto al texto en vigor)



MANZANAS MP. VIVIENDA PLURIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P	S	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar									
	Multifamiliar				X					
COMERCIO	Hasta 2.000 m2			X						
	Mayor de 2.000 m2									
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales									
	Mayores de 250 m2									
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas			X						
	4-30 plazas			X						
	Mayor de 30 plazas			X						
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2									
	Incompatible a viv. ó > 150 m2									
	Almacén industrial									
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios									
	De 16-50 dormitorios									
	> 50 dormitorios									
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores									
	> 500 espectadores									
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2				X					
	> 250 m2				X					
	al aire libre									
RELIGIOSO	Hasta 100 m2									
	101-500 m2									
	> 500 m2									
DOCENTE	Hasta 200 m2									
	201-1.000 m2									
	> 1.000 m2									
CULTURAL	Hasta 200 m2									
	> 200 m2									
DEPORTIVO	sin espectadores									
	Hasta 500 espectadores									
	> 500 espectadores									
SANITARIO	Clinicas veterinarias									
	Urgencias y dispensario									
	Hasta 20 camas									
	> 20 camas									
OTROS SERVICIOS			X	X						
OBSERVACIONES										

**9.2 Planos de refundición (POM):**

No se aportan planos pues no afecta a los existentes y por lo tanto siguen siendo vigentes los existentes aportados en el apartado 7 de este documento.

**Talavera de la Reina, octubre de 2019.**

**CONSTRUCCIONES MANUEL BANDERAS**

**Rpsttes. Amalia Banderas Rosado**

**Alicia Banderas Rosado**

**Ana Urtiaga de Vivar Gurumeta**

**Arquitecta**