

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE MEJORA
DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL
CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN
LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1,
PERTENECIENTE AL P.P. DEL POLÍGONO “LA
SOLANA” (EXPT: 277/62)
DE TALAVERA DE LA REINA.

Noviembre de 2019
Expt. 4/19 PG

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

PROMOTOR: MIGUEL LOAISA TORNERO.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO 1: MEMORIA.

ENCARGO.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
 - 1.1. MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO 2: PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO 3: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

PROMOTOR: MIGUEL LOAISA TORNERO.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1: MEMORIA.

ENCARGO.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.
- 1.1.2. TOPOGRAFÍA.
- 1.1.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.
- 1.1.4. USOS DEL SUELO.
- 1.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.2.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.
- 1.2.2. MODIFICACIONES AL P.P. DEL POLÍGONO "LA SOLANA", EXP 277/62.
- 1.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA.
- 1.2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.
- 1.2.5. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN ADOPTADA GARANTIZA UNA UNIDAD FUNCIONAL CORRECTAMENTE INTEGRADA Y CONECTADA CON SU ENTORNO URBANO MÁS INMEDIATO.
- 1.2.6. ESTUDIO DE CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.

DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- P.I. 1 SITUACIÓN SEGÚN PLANO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA.
- P.I. 2 ESTRUCTURA CATASTRAL DEL TERRENO.
- P.I. 3 PLANO TOPOGRÁFICO.
- P.I. 4 ESTADO INICIAL DEL P.P. Y ESTADO ACTUAL. CALIFICACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS.

DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS.

- 3.1. ORDENANZAS MODIFICADAS.
- 3.2. MATRIZ DE USO.

DOCUMENTO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- P.O. 1.1 ESTADO MODIFICADO. OCUPACIÓN Y NÚMERO DE ALTURAS.
- P.O. 2.1 ESTADO MODIFICADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO, CALIFICACIÓN Y ALTURAS.
- P.O. 3.1 PLANOS SUPERPUESTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA ANTERIOR.

DOCUMENTO 1 - MEMORIA

ENCARGO.

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora por encargo de D. Miguel Loaisa Tornero, con N.I.F. 04105562-Q y domicilio a efecto de notificaciones en Polígono Industrial Torrehierro, Calle Juan de la Cierva nº 1, Mercatalavera, Puestos 9-10-11, 45600 Talavera de la Reina (Toledo).

Como base cartográfica se ha considerado la planimetría resultante del fotogramétrico efectuado en la última ordenación de la zona e incluida en el P.O.M. de Talavera de la Reina, una vez comprobada mediante trabajos de campo llevados a cabo por el autor del presente P.E.R.I.M.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.

El ámbito de alcance del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora concierne a la manzana delimitada por la Avenida del Príncipe, la Avenida Juan Carlos I y la Calle de la Florida, perteneciente al Ámbito de Planeamiento Incorporado del Polígono "La Solana" (Exp. 277/62). Dicha manzana está compuesta por 4 edificios:

- 1.- Edificio en Avenida Juan Carlos I, nº 2, correspondiente a bloque de viviendas multifamiliar en altura,
- 2.- Edificio en Avenida del Príncipe, nº 1, correspondiente a edificio comercial,
- 3.- Edificio en Avenida del Príncipe, nº 1 correspondiente a Centro de Transformación Eléctrica (C.T.), y
- 4.- Edificio en Avenida del Príncipe nº 21, correspondiente a bloque de viviendas multifamiliar en altura.

Dicha manzana presenta en planta una forma rectangular, en cuyos extremos se hallan sendos edificios de viviendas desarrollados en altura de 15 plantas sobre rasante, y en cuya parte central se sitúa un edificio de 2 plantas destinado a equipamiento, donde se hallan el edificio comercial y el C.T.

Ocurre que el área central de la manzana, la cual quedó definida en el P.P. del Polígono "La Solana" como una parcela para edificación complementaria de uso terciario, presenta en sus alineaciones notables diferencias con respecto a lo determinado en el P.P. Por tanto, mientras que los edificios de viviendas situados en los extremos de la manzana están consolidados en cuanto a su uso de acuerdo a lo establecido en dicha norma, la parcela central no concuerda ni en sus límites ni en su superficie con el planeamiento que rige el área, motivo por el cual se considera de interés público proceder a plasmar su estado real y hacer que quede contenido en el planeamiento, para lo cual se redacta el presente PERIM.



Delimitación del área de alcance del presente PERIM en la cartografía catastral.

Por lo tanto, el área objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior de Mejora, está constituido por la parcela de Avenida del Príncipe nº 1, perteneciente al Plan Parcial del Polígono "La Solana", y queda delimitada al:

- Sureste: Avenida del Príncipe.
- Suroeste: Finca localizada en Avenida Juan Carlos I, nº 12, correspondiente a edificio de viviendas.
- Noroeste: Calle de la Florida.
- Noreste: Finca localizada en Avenida del Príncipe, nº 21, correspondiente a edificio de viviendas.

1.1.2. TOPOGRAFÍA.

El área objeto del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es sensiblemente plana. Se adjunta plano topográfico de la zona, en el documento 2 del presente P.E.R.I.M.

1.1.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

El área objeto del presente PERIM se corresponde con una edificación existente que se encuentra dentro del Casco Urbano de Talavera de la Reina, en suelo urbano completamente desarrollado, y que dispone de todos los servicios urbanísticos tales como abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado pavimentado y acerados. La edificación fue construida en el año 1977.

Tienen adquirido su derecho al aprovechamiento urbanístico al haber sido concluidos los procesos de cesión, equidistribución y urbanización.

Catastralmente, el área objeto del PERIM, se identifica con una única finca edificada en la que se hallan un total de 9 locales, uno de los cuales es un Centro de Transformación Eléctrico (CT).

No obstante, el hecho de que se trate de un edificio único no está claro totalmente, puesto que el Proyecto de ejecución del edificio con destino a locales comerciales (Exp. 443/76 del Ayto. de Talavera de la Reina) no incluye la ejecución de la construcción que alberga el CT, y además en los planos del mismo aparece el espacio destinado al CT como ajeno a dicha edificación. Parece acertado pensar que en el momento de la construcción del edificio comercial, el CT ya se hallase construido, y que durante la ejecución del edificio se ejecutase también el cerramiento de la fachada del CT, pues la fábrica de la fachada es continua y no se aprecian juntas entre cuerpos edificatorios.

Por tanto, aunque catastralmente en la parcela aparezca un único edificio, la realidad nos indica que se trata de 2 edificaciones, siendo la principal por dimensiones la correspondiente al edificio destinado a uso comercial y la de menor entidad la construcción que acoge el CT en la fachada hacia la Avenida del Príncipe. Esta circunstancia no influye en la modificación del área que se realiza, ya que cada una de las construcciones ocupa una porción de terreno claramente delimitada en planta, lo cual posibilita que pueda llevarse a cabo la innovación planteada.

En la actualizad la zona está totalmente consolidada, no hallándose solares libres de edificaciones en las inmediaciones.

1.1.4. USOS DEL SUELO.

El área objeto del presente PERIM queda conformada por la parcela edificada localizada en la Avenida del Príncipe nº 1 de Talavera de la Reina.

En el Plan Parcial del Polígono "La Solana" dicha zona se corresponde con la parcela 542, en la que se permitía la construcción de edificaciones complementarias. Los usos permitidos quedaban reflejados en la matriz del uso de equipamientos, en la cual queda indicado que en las parcelas para edificaciones complementarias sólo se permitían edificios de usos distintos al de vivienda.

En el POM de Talavera de la reina, el suelo está clasificado como Terciario Comercial (TC), quedando así reflejado en los planos de calificación del suelo urbano y urbanizable 19-10 y 20-06.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

1.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En la parcela 542 del P.P., destinada a edificación complementaria e identificada actualmente con el nº 1 de la Avenida del Príncipe, se hallan 2 edificaciones: la construcción que alberga el CT y el edificio comercial.

El edificio comercial se halla subdividido en 8 locales, y su propietario es D. Miguel Loaisa Tornero, con N.I.F. 04105562-Q. Los locales y sus respectivas referencias catastrales son las siguientes:

Referencia catastral.	Dirección catastral.	Dirección real.	Uso según catastro	Superficie según catastro (m ²).
4857007UK4245N0001OQ	Avda. del Príncipe, 1, Pl: -1.	Avda. del Príncipe, nº 1, Planta -1.	Almacén, estacionamiento	1.673 m ²
		Avda. del Príncipe, nº 19, Planta -1.	Almacén, estacionamiento	
4857007UK4245N0002PW	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 00 Pt: L2.	Avda. del Príncipe, nº 5, Planta baja.	Comercial	28 m ²
4857007UK4245N0003AE	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 00 Pt: L2.	Avda. del Príncipe, nº 7, Planta baja.	Oficinas	20 m ²
4857007UK4245N0004SR	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 00 Pt: L3.	Avda. del Príncipe, nº 9, Planta baja.	Comercial	31 m ²
4857007UK4245N0006FY	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 00 Pt: L5.	Avda. del Príncipe, nº 13, Planta baja.	Comercial	41 m ²
4857007UK4245N0007GU	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 00 Pt: L6.	Avda. del Príncipe, nº 19, Planta baja.	Comercial	923 m ²
4857007UK4245N0008HI	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 01 Pt: L7.	Avda. del Príncipe, nº 3, Planta 1 ^a .	Cultural	400 m ²
4857007UK4245N0009JO	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 01 Pt: L8.	Avda. del Príncipe, nº 15, Planta 1 ^a .	Ocio y hostelería	842 m ²
		Avda. del Príncipe, nº 17, Planta 1 ^a .	Ocio y hostelería	

El propietario del CT situado en la fachada hacia la Avenida del Príncipe es la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. La referencia catastral del mismo es la siguiente:

Referencia catastral.	Dirección catastral.	Dirección real.	Uso según catastro	Superficie según catastro (m ²).
4857007UK4245N0005DT	Avda. del Príncipe, 1, Pl: 00 Pt: L4.	Avda. del Príncipe, nº 11, Planta baja.	Industrial (CT)	33 m ²

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.2.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.

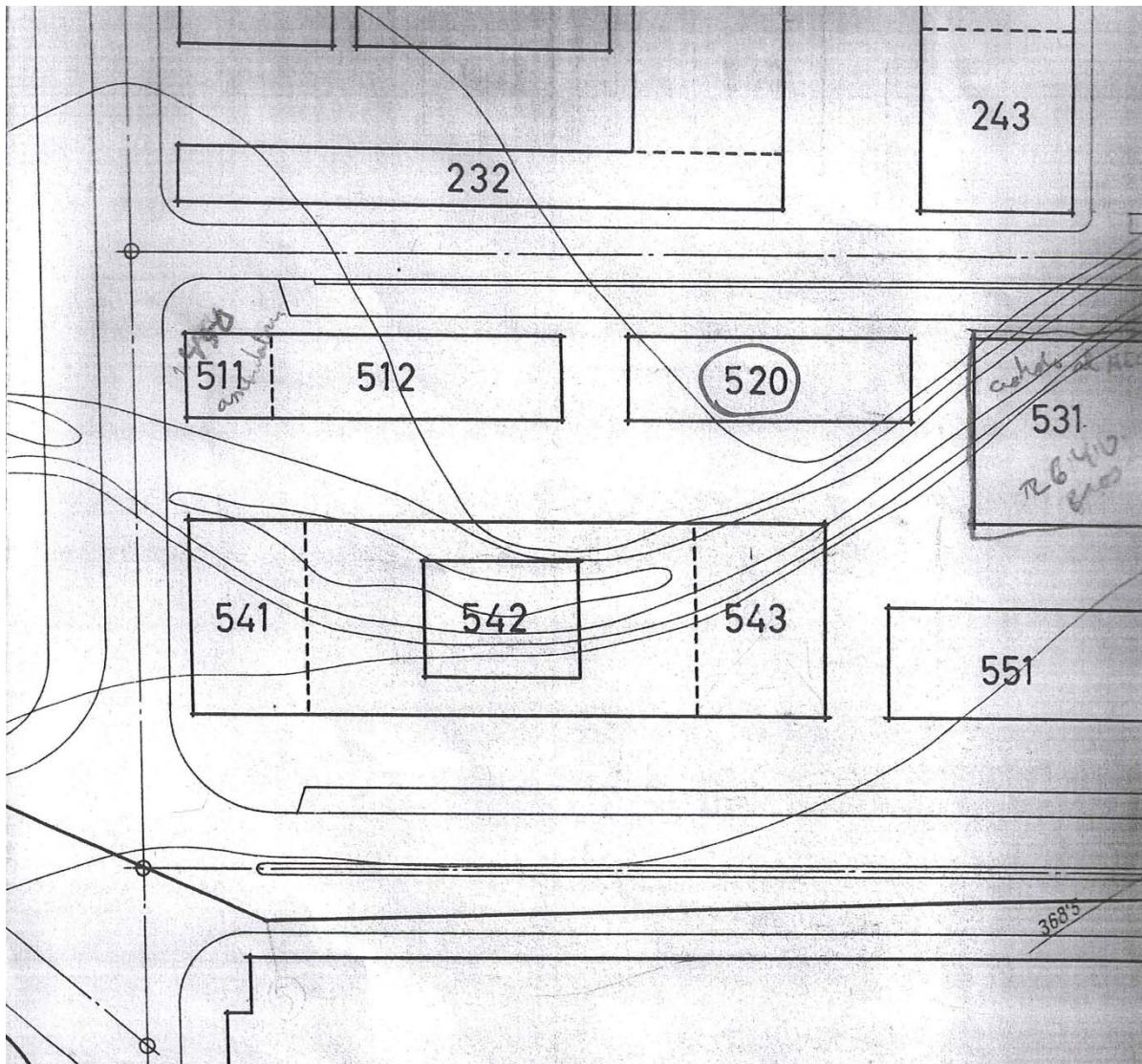
En el Plan Parcial del Polígono "La Solana" (Exp. 277/62), la parcela sobre la que se realiza la presente modificación, se halla identificada como parcela 542 y está destinada a edificación complementaria. Con respecto a dicho tipo de parcelas, en el P. P. se indica lo siguiente:

Ordenanza 5ª.- Edificaciones complementarias.

La localización de la edificación complementaria, es inamovible. En cuanto a su composición debe ser libre, siempre que se atenga al cuadro de características respecto a volumen, superficie...

Concretamente, para la parcela 542, las condiciones urbanísticas establecidas en el P.P. del Polígono "La Solana" eran las siguientes:

Parcela	m ²	nº plantas	Altura	Superficie planta	Superficie edificada	Volumen	Uso	m ³ /m ²
542	2.346	2	3,20/pl	1.786 m ²	3.572 m ²	11.430,40 m ³	Comercial	3,20

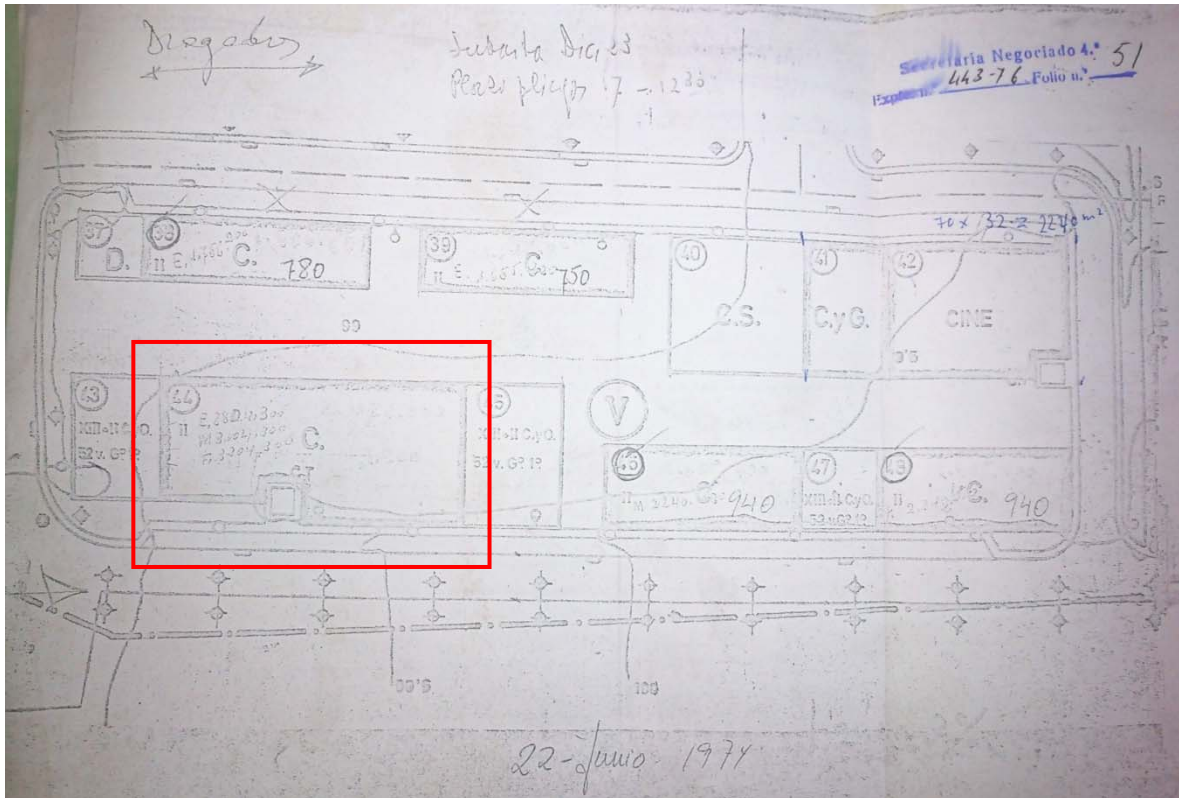


Plano de parcelas del Plan Parcial del Polígono de "La Solana" (Exp. 277/62).

En los planos del P.P. del Polígono "La Solana", estaba reflejada la parcela 542 con unas dimensiones de 69,00 x 34,00 metros, de lo que resulta una superficie de 2.346 m². Por motivos que se desconocen, la morfología de la parcela cambió, incluyéndose en el frente de la misma hacia la Avenida del Príncipe, un área destinada a albergar un centro de transformación eléctrico (C.T.)

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

La edificación que se halla actualmente en la parcela fue construida en el año 1977, según proyecto redactado por Méndez Díaz Arquitectos, para la construcción de un edificio de 3 plantas (sótano + 2) destinado a locales comerciales de protección oficial, en expediente municipal 443/76. Con respecto a la denominación de la situación del proyecto, ocurre que mientras que en el P.P. del Polígono "La Solana" el solar estaba denominado como parcela 542, en el proyecto de ejecución de la edificación aparece denominado como parcela V-44. En dicho proyecto la morfología de la parcela es prácticamente similar a la existente en la actualidad.



Plano de situación de la parcela que figura en el Exp. 443/76 en el que se concedió la licencia de obras para la construcción de edificio destinado a locales comerciales.



Con la construcción de la edificación existente de uso comercial, quedaron definidas las dimensiones actuales de la parcela, la cual tiene una superficie de 2.161,93 m² (en los planos de información adjuntados en el presente PERIM quedan reflejadas las dimensiones de la parcela).

Fotografía de la fachada a la Avenida del Príncipe.

En la actualidad, el Plan Parcial del Polígono "La Solana" ha sido asumido por el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina como parte del Planeamiento de desarrollo incorporado. En el POM de Talavera de la reina, el área está clasificada como Terciario Comercial (TC), quedando así reflejado en los planos de calificación del suelo urbano y urbanizable 19-10 y 20-06.

1.2.2. MODIFICACIONES AL P.P. DEL POLÍGONO "LA SOLANA", EXPT 277/62.

La principal razón que motiva la realización del PERIM, consiste en la falta de concordancia entre los planos del P.P. del Polígono "La Solana" y la realidad, pues parte de la parcela de equipamiento terciario situada en el nº 1 de la Avenida del Príncipe ha sido ocupada por la vía pública, de lo cual resulta que la parcela no se corresponde con la determinada en el P.P., y por consiguiente, ni su superficie ni sus alineaciones son las mismas que las señaladas en el P.P.

Esto motiva la necesidad, en bien del interés público, de cambiar la alineación establecida para la parcela en el P.P. del Polígono "La Solana" con el fin de reflejar la actual y establecerla como fija, de manera que lo existente no contradiga lo establecido en el P.P.

Además, junto con la corrección de la alineación de la parcela, es preciso proceder al ajuste de la ordenación de volúmenes sin modificar la superficie edificable total determinada en el P.P.

Por último, otra de las motivaciones que influye en la realización del PERIM, es la de facilitar la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en la parcela de equipamiento comercial, promoviendo la utilización completa del nivel de planta baja. En este sentido, ocurre que es precisamente la zona que se encuentra libre de edificaciones la que tiene el suelo a la misma cota que la calle, mientras que en gran parte de la edificación existente el nivel de planta baja se halla elevado una altura de 1,50 m. Por ello, con la utilización al completo de la planta baja, se facilita que el área de equipamiento comercial sea totalmente accesible.

En resumen, con el fin de solventar las discordancias que en relación a la parcela situada en el nº 1 de la Avenida del Príncipe existen entre el P.P. del Polígono "La Solana" y la realidad, se redacta el presente PERIM, en el que se plasma el estado real que presenta la misma y se establece éste como fijo para que no contradiga el P.P. Por ello se modifican las alineaciones y se reorganiza la volumetría de la parcela localizada en Avenida del Príncipe, nº 1, identificada en el P.P. del Polígono "La Solana" como parcela 542, y más tarde, cuando se edificó en el solar, como parcela V-44 del Polígono de "la Solana".

Las modificaciones afectan a:

- Ajuste de las alineaciones de la parcela para reflejar el estado real de la misma sin que entre en contradicción con las señaladas en el P.P. del Polígono "La Solana".
- Ordenación de volúmenes de edificación y zona edificable, para permitir una mejor utilización del nivel a pie de calle y ofrecer una mayor dotación de superficie comercial en el área.

La presente modificación plantea mantener las condiciones de aprovechamiento establecidas sobre la parcela en el P.P. del Polígono "La Solana", adaptadas a la superficie real que tiene la misma, haciendo uso del total de la planta baja y de parte de la planta 1ª hasta completar la superficie edificada permitida.

De acuerdo a las condiciones urbanísticas establecidas para la parcela 542 en el P.P. del Polígono de "La Solana", de 2.346,00 m² de superficie, se determinaba que en la misma se podían edificar un total de 3.572,00 m². Actualmente, la parcela tiene una superficie de 2.161,93 m², de la cual, 53,58 m² se corresponden con la superficie que ocupa el CT, y los restantes 2.108,35 m² con la superficie del edificio comercial existente.

Al aprovechar íntegramente el nivel de planta baja para edificación, se limita la superficie edificable en el nivel de planta alta ó 1ª, y así no superar la superficie máxima edificable de 3.572,00 m² establecida para la parcela. De ello resultan las siguientes superficies máximas edificables por planta:

- Superficie edificable en planta baja: 2.161,93 m².
- Superficie edificable en planta 1ª: 1.302,48 m².

El número de plantas permitidas en la parcela por el P.P. del Polígono "La Solana", es de 2 plantas sobre rasante. Dicho número máximo de plantas se mantiene, aunque, en una parte de la parcela, la central, se limita la edificación a 1 planta, para de esta forma no sobrepasar la superficie máxima edificable y mantener el espacio que a modo de patio se preveía en el P.P. del Polígono "La Solana".

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

Si bien en el P.P. del Polígono "La Solana" en la parcela se distinguía un área central con respecto del resto, ello se debía a una forma de señalar en el plano la limitación establecida acerca de la superficie edificable en la parcela, y así indicar que en la totalidad de la parcela no se podían elevar las 2 plantas de altura establecidas, pues de hacerlo se superaría la superficie máxima edificable permitida. Prueba de ello es el que el edificio existente ocupa parte de dicha área sin que ello supusiese impedimento alguno para su autorización y construcción.

La edificación existente no alcanza la superficie máxima edificable establecida en el P.P., pues mientras que en la parcela pueden construirse un total de 3.572 m², la edificación existente tiene 2.862,23 m² construidos. En la parte central de la misma, al mismo nivel que la Avenida del Príncipe se encuentra un espacio libre de uso privado, pero sin relación alguna con las vías públicas hacia las que presenta fachada la parcela, concebido para llevar a cabo tareas de carga y descarga, prueba de lo cual es la presencia de muelles para camiones en su interior y la existencia del resto de la planta baja elevada 1,50 m sobre el nivel de la calle, pues gran parte del edificio se usaba como almacén de productos alimenticios, actividad ésta más cercana al uso industrial que al comercial.



Fotografía de la zona de muelles de carga y descarga existente en el interior de la parcela.

El entorno urbano no es el más apropiado para acoger este tipo de espacios abiertos en el interior de una parcela de este tipo, pues desde la redacción del P.P. el área se ha consolidado como una de las principales zonas residenciales de Talavera de la Reina, y a los inconvenientes que para la movilidad urbana y para la seguridad vial supone el permitir que vehículos de gran tonelaje tengan su centro de operaciones dentro de la ciudad, hay también que tener en consideración las molestias que el ruido puede ocasionar en los vecinos de las fincas cercanas.

Por otro lado, dadas las necesidades actuales que precisan los espacios terciarios, dicho espacio central abierto resulta poco apropiado y práctico, pues limita el uso que de la parcela puede hacerse y menoscaba las posibilidades de desarrollo de actividades en la misma.

Por dichas razones se plantea la ocupación total del nivel de planta baja, para con ello facilitar las condiciones de implantación de actividades en la parcela.

La profundidad de la edificación será similar a la existente, pues aparte de la zona central el resto de la edificación ocupa la totalidad de la parcela desde el frente de fachada a la Avenida del Príncipe hasta la fachada de la Calle de la Florida, en condiciones similares a las de los edificios adosados a la parcela.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

Como se ha comentado anteriormente, en la parcela existe un espacio destinado a Centro de Transformación que además de la construcción que lo alberga cuenta con unos espacios de retranqueo en sus laterales y parte posterior. El espacio que ocupa el CT se halla inscrito dentro del área de ocupación establecida en el presente PERIM, por lo que se considera que no afecta a la viabilidad de la presente modificación.

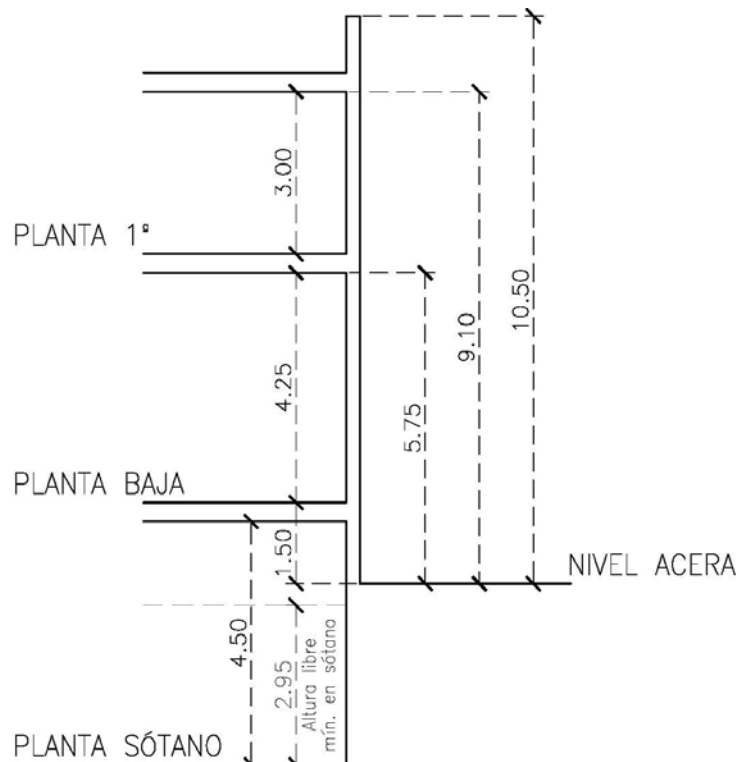
Por tanto, las superficies de ocupación establecidas en el PERIM que se desarrolla son las siguientes:

SUPERFICIE OCUPABLE	CT (EXISTENTE)		RESTO DE ÁREA OCUPABLE EN PARCELA	2.108,35 m ²	2.161,93 m ²
	Caseta CT	Retranqueos			
		35,83 m ²	17,75 m ²		
	53,58 m ²				
SUPERFICIE TOTAL PARCELA					2.161,93 m²

Otra de las modificaciones que se lleva a cabo en el presente PERIM consiste en la reordenación de las alturas de la edificación. En el P.P. vigente la altura de cada una de las 2 plantas quedaba limitada a 3,20 m, pero en la realidad nos encontramos con un edificio con la planta baja elevada 1,50m sobre el nivel de la calle y con una altura libre de 4,25 m y una planta alta de 3,00 m de altura libre. Dado que la altura por planta establecida en el P.P. no es la apropiada para el desarrollo de actividades terciarias, ni se tuvo en cuenta al edificar en la parcela, se procede con la determinación y ordenación de las alturas, adecuándolas a la realidad existente y a las condiciones que precisa el uso establecido.

De esta manera, se determina una altura máxima hasta forjado de techo de planta baja de 5,75 m y una altura máxima hasta el forjado de techo de la planta primera de 9,10 m, dimensiones éstas con las que resultan espacios apropiados para el desarrollo de actividades de uso terciario comercial, y que no difieren con la altura total que presenta la edificación existente.

Como puede apreciarse en el esquema adjunto, las alturas establecidas en la presente modificación son similares a las de la edificación existente en la parcela, si bien cabe recordar, que en una parte de la parcela únicamente se podrá construir una planta de altura.



Estado actual de las alturas que presenta la edificación existente situada en la Avenida del Príncipe nº 1 de Talavera de la Reina.

En resumen, no se altera la edificabilidad máxima sobre la parcela, ni se modifican otros parámetros como los usos permitidos, ni se aumenta el aprovechamiento lucrativo urbanístico que corresponde a dicha área.

Las modificaciones introducidas en las ordenanzas del P.P. del Polígono de "La Solana" (Exp. 277/62), acerca de la parcela situada en la Avenida del príncipe nº 1, quedan detalladas en el Documento 3 del presente PERIM referente a Normas Urbanísticas. Las áreas de movimiento quedan definidas en los Planos de Ordenación 1 y 2 del presente PERIM.

1.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA.

De acuerdo con los datos recogidos en la memoria informativa, se especifican a continuación los fundamentos que justifican el respeto a las especificaciones establecidas en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, y a las ordenanzas reguladoras de la zona establecidas en el P.P. del Polígono "La Solana" (Expediente 277/62).

La vigencia del Plan Parcial del Polígono "La Solana", se desprende de lo establecido en el Artículo 14 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. de Talavera de la Reina, en cuyos puntos 2 y 3 se indica lo siguiente:

Artículo 14. Disposiciones Transitorias.

2. *Los terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigentes aprobados definitivamente en el momento anterior a la entrada en vigor del presente POM, mantienen el régimen jurídico que les resulte correspondientes en función de los derechos y deberes adquiridos, de acuerdo con los siguientes condicionantes:*
 - a. *Sus ámbitos territoriales serán los definidos en el instrumento de ordenación preexistente en cada caso.*
 - b. *En el caso de carecer de determinaciones expresas sobre todos o alguno de los plazos en que debe producirse su ejecución, está se habrá de realizar en los plazos máximos legales contados a partir de la entrada en vigor del presente POM.*
3. *La relación de planeamiento e instrumentos de gestión preexistentes cuya vigencia se mantiene y que aparecen incluidos íntegramente en los documentos gráficos y normativos en el Anexo IV a las presentes normas del POM.*

En cuanto a la idoneidad de la figura del Plan Especial de Reforma Interior de mejora para introducir modificaciones en el P.P. del Polígono "La Solana", en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina se indica lo siguiente:

Artículo 34. Instrumentos de Ordenación Urbanística.

1. *Se establecen, según el capítulo tercero, sección cuarta del RP-TRLOTAU los siguientes instrumentos de Ordenación Urbanística complementarios del POM: Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*
3. *(OD) Planes Especiales en desarrollo, complemento o mejora del POM, con las siguientes finalidades: crear o ampliar suelo dotacional, definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico, concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial u otro que permita a la administración tasar su precio.*

Se podrán, con las finalidades indicadas previamente, desarrollar Planes Especiales de Reforma Interior para realizar operaciones de renovación urbana o gestionar áreas de rehabilitación preferente, diferenciando los terrenos que quedarán sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Los Planes Especiales se redactarán con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

1.2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.

En la actualidad, en la parcela localizada en la Avenida del Príncipe, nº 1, se halla una edificación de uso terciario comercial que se encuentra sin uso, y una construcción que alberga un CT en funcionamiento. La construcción con destino a uso comercial se desarrolla en 2 plantas sobre rasante y 1 planta de sótano, y la construcción que alberga el CT se desarrolla únicamente en planta baja.

Las actuales ordenanzas de aplicación en la parcela, establecidas en el P.P. del Polígono "La Solana" son las siguientes:

Parcela	m ²	nº plantas	Altura	Superficie planta	Superficie edificada	Volumen	Uso	m ³ /m ²
542	2.346	2	3,20/pl	1.786 m ²	3.572 m ²	11.430,40 m ³	Comercial	3,20

Para aprovechar la totalidad de la superficie disponible en el nivel de planta baja con destino a equipamiento comercial, debe considerarse un factor de corrección de 1,5 entre las plantas baja y alta, debido a la diferencia de valor entre ellas, de modo que el aprovechamiento urbanístico total se mantenga igual. De este modo, partiendo de las condiciones urbanísticas iniciales se obtiene lo siguiente:

	Sup. const. permitida	Factor de corrección	Unidades de aprovechamiento
Planta baja	1.786,00 m ²	1,0	1.786,00 m ² / 1,0 = 1.786,00 u.a.
Planta 1ª	1.786,00 m ²	1,5	1.786,00 m ² / 1,5 = 1.190,67 u.a.
Total	3.572,00 m ²		2.976,67 u.a.

El Centro de Transformación existente es una infraestructura urbana, propiedad de la compañía suministradora de energía eléctrica y ajeno al uso de equipamiento terciario asignado a la parcela. Por dichos motivos la superficie que éste ocupa queda fuera del aprovechamiento establecido para la parcela. La superficie total de la parcela es de 2.161,93m², por lo que descontando el área que ocupa el Centro de Transformación se obtiene la superficie edificable con destino a equipamiento terciario disponible en planta baja, la cual es: 2.161,93 - 53,58 = 2.108,35 m². Dado que en planta baja el factor de corrección para el uso establecido es Fc=1,0, se determina que el aprovechamiento de la planta baja es de 2.108,35 u.a.

Para determinar el aprovechamiento que resulta en la planta 1ª, sobre el total de 2.976.67 u.a., se deduce el aprovechamiento de la planta baja, de lo cual se obtiene: 2.976,67 u.a. totales - 2.108,35 u.a. en planta baja = 868,32 u.a. en planta 1ª.

Transformando las unidades de aprovechamiento en superficie edificable, resulta:

Planta baja: 2.108,35 u.a. x 1,0 = 2.108,35 m² construidos.

Planta 1ª: 868,32 u.a. x 1,5 = 1.302,48 m² construidos.

Superficie edificable total 3.410,83 m² construidos.

Comparativa entre las condiciones iniciales asignadas a la parcela y las que se

	Estado inicial. P.P. del Polígono "La Solana".	Estado modificado.
	Superficie construida	Superficie construida
Planta baja	1.786,00 m ²	2.108,35 m ²
Planta 1ª	1.786,00 m ²	1.302,48 m ²
Total	3.572,00 m ²	3.410,83 m ²

La superficie edificable dentro de la parcela de equipamiento terciario se reduce en 161,17m² construidos.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

Con la presente modificación, las condiciones definitivas de la parcela serán las siguientes:

Parcela: Avenida del Príncipe, nº 1 (Parcela 542 según P.P. "La Solana").

Superficie: 2.161,93 m².

Ocupación: 2.161,93 m². El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: - Planta baja: C.T. 53,58 m².
Equip. Comercial 2.108,35 m².
- Planta primera: Equip. Comercial 1.302,48 m² (dentro del área de movimiento determinada en planos).
(3.410,83 m² de superficie máxima edificable de Equipamiento Comercial)

Número de plantas máximo: los fijados en los planos del documento.

Altura máxima hasta forjado de techo de planta baja: 5,75 m.

Altura máxima hasta forjado de techo de planta 1ª: 9,10 m.

Alineaciones: las fijadas en los planos del documento.

Retranqueos: están permitidos los retranqueos parciales de la edificación a calle o linderos.

Condiciones de uso:

- Terciario Comercial, en categoría primera.
- Terciario Oficinas: en todas las categorías.
- Terciario Hotelero: en categorías primera y segunda (edificios con usos exclusivos).
- Terciario Recreativo, tipo espectáculos: en categoría primera (edificios con usos exclusivos).
- Terciario Recreativo, tipo recreativo: en categoría primera.
- Industria: no permitido.
- Equipamiento Religioso: en todas las categorías.
- Equipamiento Educativo: en todas las categorías.
- Equipamiento Cultural: en todas las categorías.
- Equipamiento Deportivo: en todas las categorías.
- Equipamiento Sanitario Asistencial: en todas las categorías.
- Equipamiento Administrativo - Institucional: en todas las categorías.
- Garaje-Aparcamiento: en todas las categorías.
- Áreas de multiequipamiento: no permitido.
- Servicios urbanos: en todas las categorías.

Los usos permitidos son los mismos que los autorizados en la matriz del uso equipamientos del P.P. del Polígono "La Solana" (Expt. 277/62). Dichos usos se relacionan en la Matriz de usos para la parcela de Avenida del Príncipe, nº 1 de Talavera de la Reina.

En la elaboración del P.P. del Polígono "La Solana" (Expt. 277/62 del año 1962) las condiciones de la edificación se basaban en determinar un volumen máximo a construir, una circunstancia propia de la época en que fue redactado. De esta forma se determinaba un volumen de 3,20 m³/m², con una altura de planta de 3,20 m. Lo poco acertado que supone el limitar de ese modo la altura en los usos terciarios lo demuestra el hecho de que el edificio construido en la parcela poco tiempo después, en el año 1977, hizo caso omiso de dichas alturas establecidas. Así, como puede comprobarse en el proyecto de ejecución del mismo, la planta baja se elevó 1,50 m sobre el nivel de la calle y se proyectó con una altura libre de 4,00 m, siendo finalmente ejecutada con 4,25 m de altura, más coherente con las necesidades reales que precisan los usos terciarios.

La planta sótano existente tiene en su parte más baja 2,95 m de altura libre (2,65m a vigas de cuelgue del forjado), y en la parte más alta 4,50 m de altura libre, dimensiones éstas que son compatibles con las determinaciones establecidas en el vigente POM de Talavera de la Reina para que en dicha planta se desarrolle el uso de Garaje-aparcamiento.

En este sentido, con la presente modificación, se aumenta la altura libre de la planta baja, determinándose una altura máxima hasta el forjado de techo de planta baja de 5,75 m, similar a la existente en la edificación y más acorde a las condiciones que precisan los locales con destino a uso terciario comercial, para de esta forma contar con espacio suficiente para poder disponer bajo el techo cuantas instalaciones sean necesarias. La altura de la planta primera queda determinada por la cornisa superior de la edificación, estableciéndose una altura máxima hasta el forjado de techo de la planta 1ª de 9,10m.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

El edificio existente en la parcela que motiva el presente PERIM tiene una altura de 9,10 m hasta el forjado de techo de la planta 1ª, por lo que en este sentido no se realiza modificación alguna, pero de esta forma la edificación existente queda enmarcada dentro de lo establecido en la ordenanza, lo cual posibilita tanto la reforma de la misma como la ejecución de un nuevo edificio.

Por otro lado, con la ordenación de la zona edificable y la delimitación de ésta en la planta 1ª, se posibilita la ocupación de manera íntegra del nivel de planta baja. El área de movimiento de la planta primera se hace coincidir prácticamente con la huella de la edificación existente, manteniendo así la idea de prever un espacio abierto en el centro de la parcela aunque ahora desde el nivel de planta 1ª, y conservando el frente edificado hacia la Avenida del Príncipe, ya que de entre las dos vías urbanas hacia las que la parcela tiene fachada, ésta es la que por sus características tiene mayor importancia.

De esta manera, manteniendo la misma edificabilidad que tenía asignada la parcela, se asigna por zona un número de plantas, que será de 2 ó de 1 dependiendo de la zona dentro de la parcela. Así, la superficie máxima edificable que tiene asignada la parcela continua siendo de 3.572 m², la misma que la indicada en el P.P. Como se ha comentado anteriormente, la delimitación del volumen edificatorio se ha realizado teniendo en cuenta la edificación existente y las condiciones del entorno, y queda reflejada en los planos que acompañan al presente documento.

La modificación planteada está a la vez orientada para que mediante la reforma de la edificación existente o bien la nueva construcción de la misma, se pueda hacer uso del espacio de equipamiento en condiciones plenas de accesibilidad, pues como se ha comentado anteriormente, la zona que se halla libre de edificaciones se encuentra al mismo nivel que la vía pública que discurre frente a la fachada principal de la edificación, la Avenida del Príncipe, mientras que en el resto de la edificación existente no hay ningún acceso desde la vía pública al interior del edificio que sea accesible.

Ocurre que en la fachada hacia la Calle de la Florida, todo el nivel de suelo de planta baja se halla a una altura superior a 1,50 m sobre el nivel de la vía pública. A dicha fachada tan solo se abren huecos para iluminación y ventilación natural, perteneciendo los huecos inferiores a la planta sótano del edificio, pero en la zona central el forjado de la planta baja está dispuesto cercano a la vía, aunque posteriormente se halla recrecido para elevar el suelo al mismo nivel que el que presenta en el resto de la construcción. Todo ello ocasiona que no exista accesibilidad alguna desde dicha calle hacia la parcela de equipamiento y exista una nula relación entre la edificación y la calle, empobreciendo la imagen urbana.

Por tanto, posibilitando el uso completo del nivel inferior de la planta baja, se facilitaría además la integración la edificación con la Calle de la Florida, la cual en la actualidad es nula, pues de esa manera se posibilita la mejora de las condiciones de accesibilidad desde la misma al interior de la edificación.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.



Fotografías de la fachada de la edificación existente hacia la Calle de la Florida, en las que puede apreciarse que dicho frente de fachada no presenta relación ni integración alguna con la vía pública, debido a la altura en que se halla el suelo de la planta baja con respecto a la vía pública.

1.2.5. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN ADOPTADA GARANTIZA UNA UNIDAD FUNCIONAL CORRECTAMENTE INTEGRADA Y CONECTADA CON SU ENTORNO URBANO MÁS INMEDIATO.

La modificación en las ordenanzas que regulan esta área no alterará el entorno de la zona, pues no se modifican los aprovechamientos, los usos, ni el número de alturas. El área afectada por la modificación pertenece a una zona de equipamiento de uso terciario así clasificada en el P.P. con el que se desarrolló el polígono, y el destino previsto para la misma se mantiene. El carácter residencial del entorno, del que forma parte la parcela como equipamiento terciario, no se verá afectado, sino que se mejorarán los servicios en la zona al promoverse nuevas actividades comerciales y las condiciones de accesibilidad.

Al mismo tiempo, la parcela mantiene su configuración y su integración dentro de la manzana de la que forma parte, pues no se alteran ni sus dimensiones ni sus límites actuales, enmendándose las que inexactamente figuran en el P.P. El perímetro de la misma continúa siendo el que presenta en la actualidad, con lo cual se solventa la divergencia existente con respecto al P.P., y si bien se reconfigura las volumetrías en cada una de las plantas para con ello hacer posible la ocupación plena de la planta baja, ello no supone un cambio excesivo en la presencia del cuerpo edificatorio sobre el entorno urbano, pues hacia la Avenida del Príncipe el cerramiento se halla elevado en toda la extensión de la fachada de forma continua hasta la primera planta, incluso en la parte correspondiente al C.T.



Frente de fachada a la Avenida del Príncipe.

El volumen de la parcela de equipamiento comercial continua permaneciendo en segundo plano con respecto a los bloques de viviendas desarrollados en altura que ocupan los extremos de la manzana, y la ventaja que supone la mejor utilización de la planta baja posibilita una mayor oferta en los servicios terciarios que pueden ofrecerse y que ha de albergar la parcela, y una mayor accesibilidad a los mismos por parte de los ciudadanos. Por estos motivos se considera que la solución adoptada respeta las condiciones con que inicialmente se ordenó el área y la parcela se mantiene bien integrada y conectada con su entorno inmediato.

Además, la presente modificación supone una mejora de las condiciones de integración de la parcela con la Calle de la Florida, pues en la actualidad la relación entre ambas es nula y se ve dificultada por la presencia del nivel del suelo de la planta baja elevado notablemente sobre el nivel de la calle. Con el fomento del uso terciario de la planta baja se pretende la reforma o reconstrucción del edificio existente y con ello el empleo del nivel de la planta baja que se halla a la misma altura que la calle, mejorándose de este modo las condiciones de accesibilidad.

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que se mantienen las condiciones que garantizan una perfecta conexión del área con su entorno.

1.2.6. ESTUDIO DE CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.

El presente PERIM pretende resolver las discrepancias que con respecto a la parcela situada en el nº 1 de la Avenida del Príncipe existen entre el P.P. del Polígono "La Solana" y la realidad, con el fin de plasmar la situación actual que presenta dicha parcela, aclarando las condiciones en las que poder desarrollar el uso terciario, y tratar con ello de revitalizar un área urbana en desuso.

El hecho de emplear la totalidad de la planta baja para uso terciario comercial y hacerla accesible desde el mismo nivel que el de la calle, aumenta notablemente las posibilidades de implantación de empresas de servicios en la parcela, lo cual repercutirá de manera importante en la creación de puestos de trabajo y en el aumento de la actividad económica en la localidad.

Es un hecho constatado en la ciudad que el nivel de planta baja es el más propicio para el desarrollo de la actividad terciaria de tipo comercial. La configuración de la edificación existente, con la gran mayoría del nivel de suelo de planta baja elevado notablemente con respecto al de la calle y las consiguientes carencias en accesibilidad que ello conlleva, hacen difícil la implantación de actividades comerciales en el edificio. Con la presente modificación se facilita la implantación de actividades en la zona.

Se trata con ello de contribuir al crecimiento económico y a la creación de empleo, posibilitando la regeneración de un área, que aunque limitada, está en desuso debido a los condicionantes espaciales y materiales que presenta.

Se posibilita además una mayor competencia en el sector comercial, incentivándose la creación e implantación de nuevas empresas, lo cual repercutirá en una mayor oferta para los consumidores y usuarios.

En base a las razones expuestas, se persigue con la modificación una mejora en el modelo de ciudad existente, tratando a la vez que la oferta urbanística sea acorde a las demandas reales presentes en el tejido social y económico de la zona y por extensión de la ciudad.

En cuanto a otras consecuencias económicas, hay que tener en cuenta, que las calles se encuentran completamente urbanizadas, y las fincas disponen de todos los servicios urbanos a pie de parcela, tales como abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado pavimentado y aceras. Dado que la zona cuenta con la totalidad de las infraestructuras ejecutadas, la innovación en la ordenación no supondrá coste alguno, tanto para los propietarios de las parcelas de dicha área como para la entidad municipal.

Talavera de la Reina, noviembre de 2019.

El arquitecto, Miguel Rizo Ollero,
colegiado en COACM nº 6396

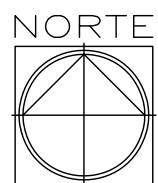
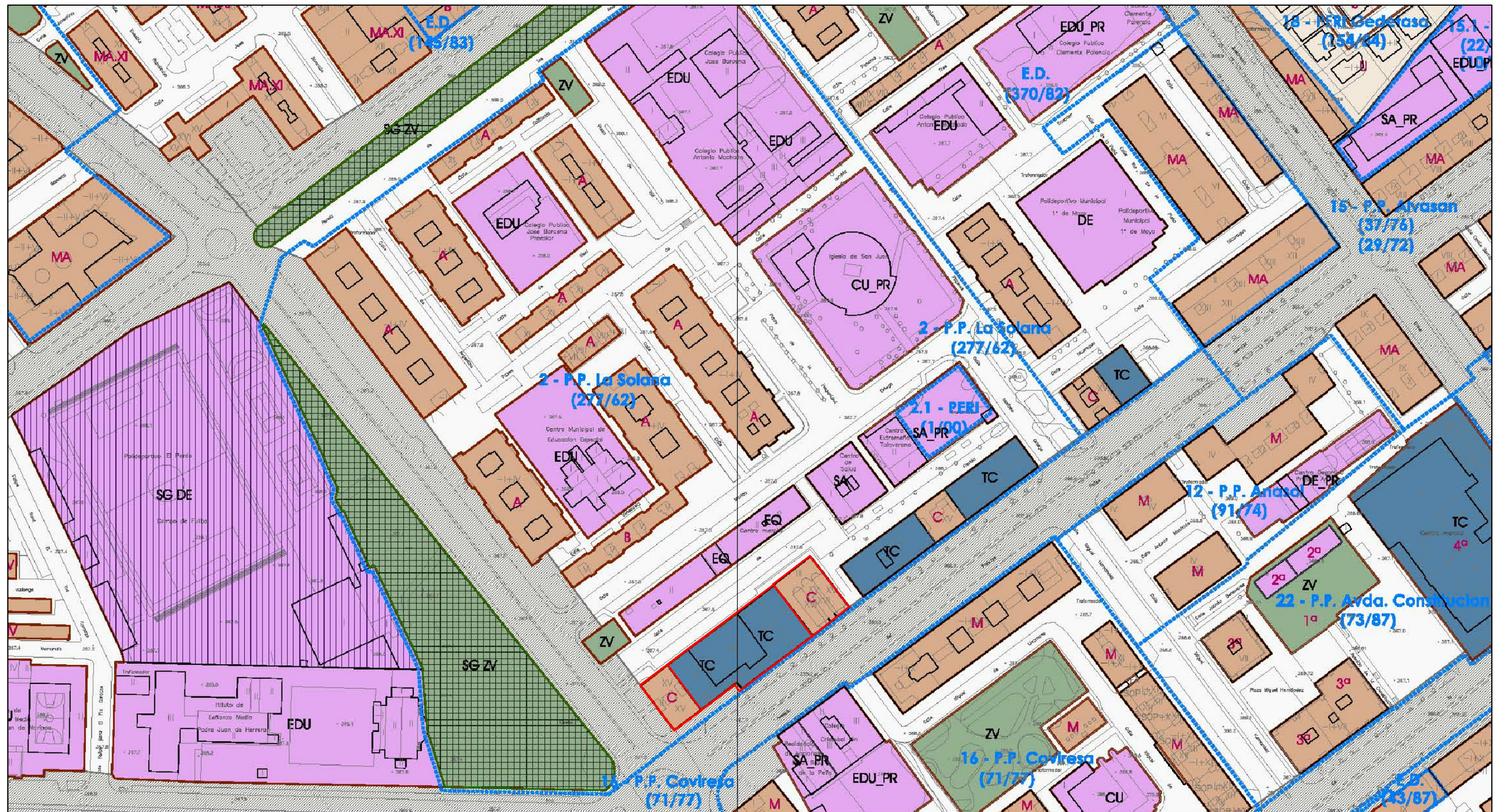


El promotor,
D. Miguel Loaisa Tornero.



DOCUMENTO 2 - PLANOS DE INFORMACIÓN

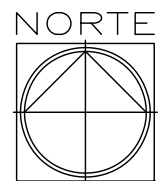
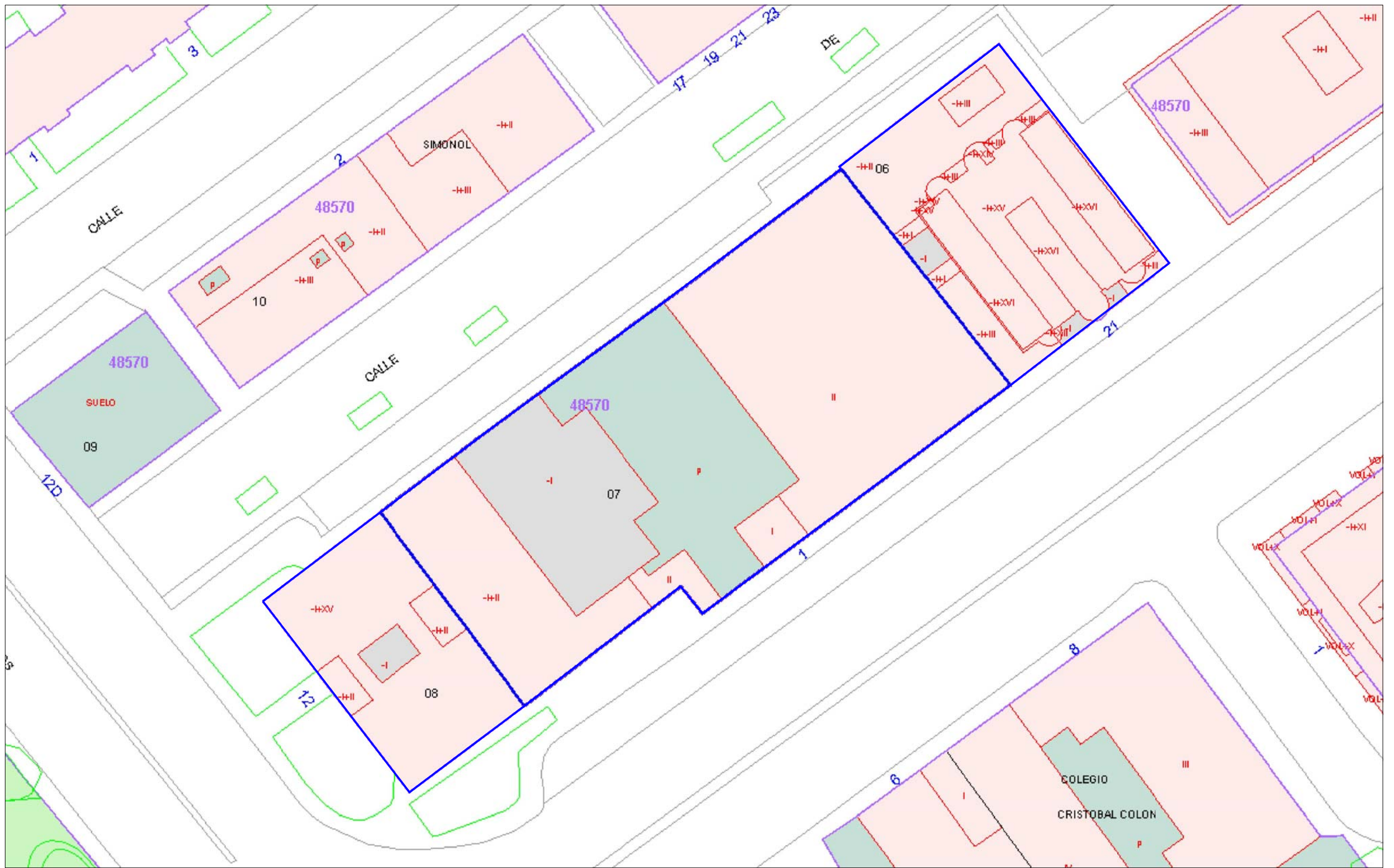
- P.I. 1 SITUACIÓN SEGÚN PLANO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA.
- P.I. 2 ESTRUCTURA CATASTRAL DEL TERRENO.
- P.I. 3 PLANO TOPOGRÁFICO.
- P.I. 4 ESTADO INICIAL DEL P.P. y ESTADO ACTUAL.
CALIFICACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS.



Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 – Fax. 925828794

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRINCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POÍGONO "LA SOLANA".
Talavera de la Reina (Toledo) Noviembre de 2019

P.I. 1	Escala: 1/2.000	Promotor	Arquitecto
SITUACIÓN SEGÚN PLANO DEL P.O.M. DE TALAVERA DE LA REINA.		D. Miguel Loaisa Tornero	D. Miguel Rizo Ollero

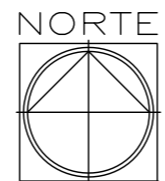
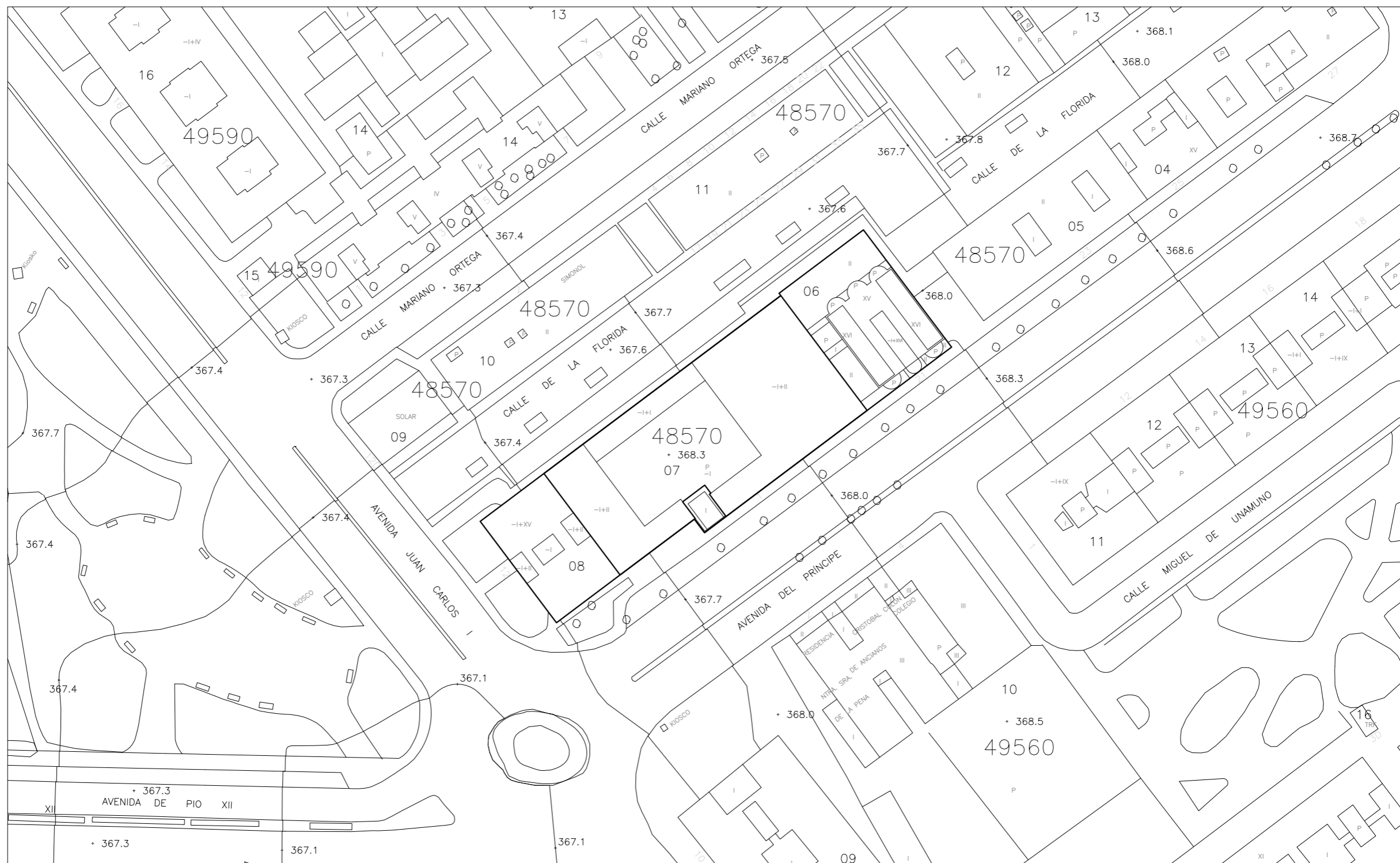


**sorpe
ingenieros**

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 – Fax. 925828794

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE
EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN
AVENIDA DEL PRINCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POÍGONO "LA SOLANA".
Talavera de la Reina (Toledo) Noviembre de 2019

P.I. 2	Escala: 1/500	Promotor	Arquitecto
ESTRUCTURA CATASTRAL DEL TERRENO.		D. Miguel Loaisa Tornero	D. Miguel Rizo Ollero



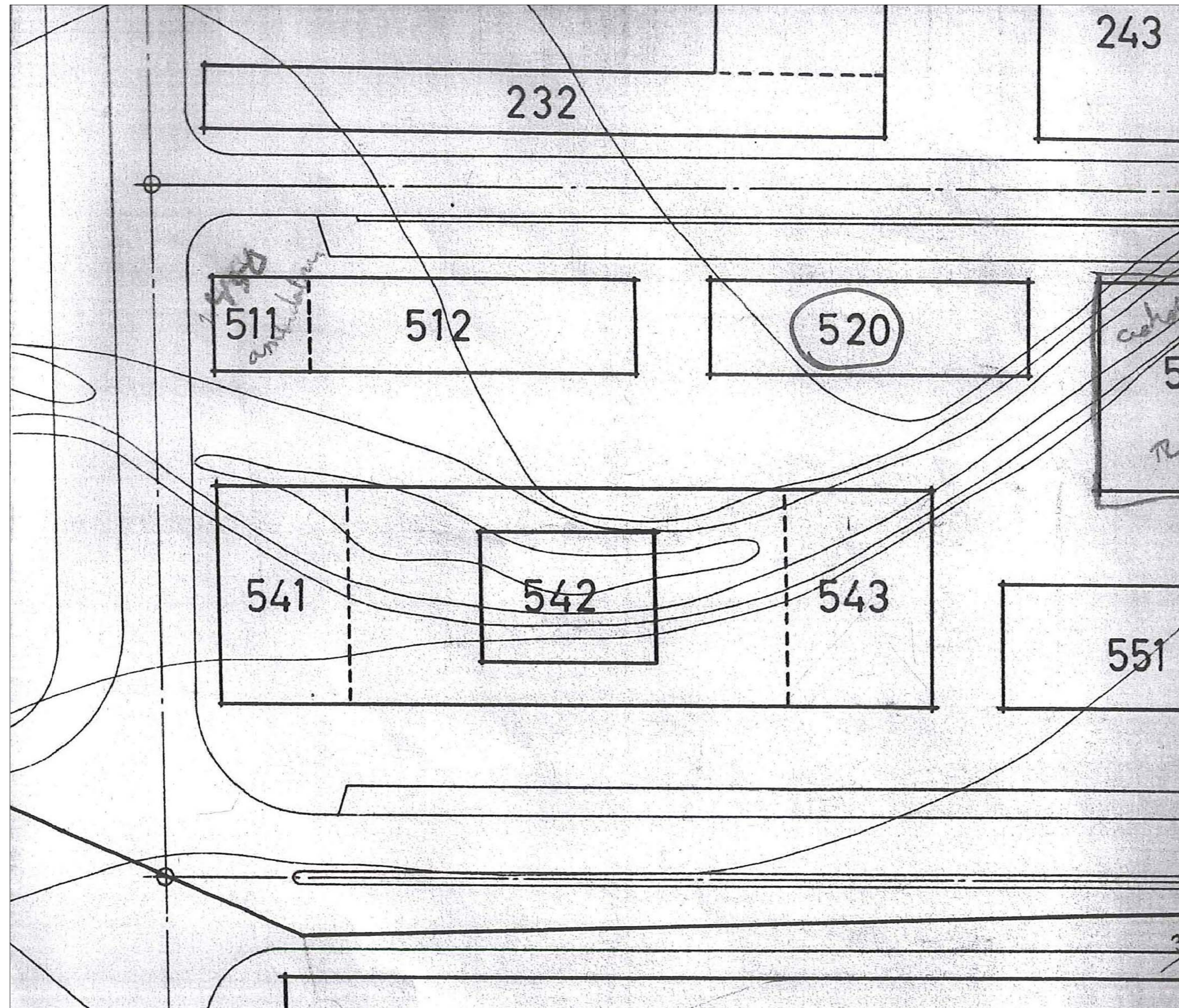
sorpe
ingenieros

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRINCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POÍGONO "LA SOLANA".
Talavera de la Reina (Toledo) Noviembre de 2019

P.I. 3	Escala: 1/1.000	Promotor	Arquitecto
PLANO TOPOGRÁFICO.		D. Miguel Loaisa Tornero	D. Miguel Rizo Ollero

ESTADO INICIAL.
 PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO DE "LA SOLANA". Expediente 277/62.



PLANO DE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO DE "LA SOLANA".
 EXPEDIENTE MUNICIPAL 277/62.

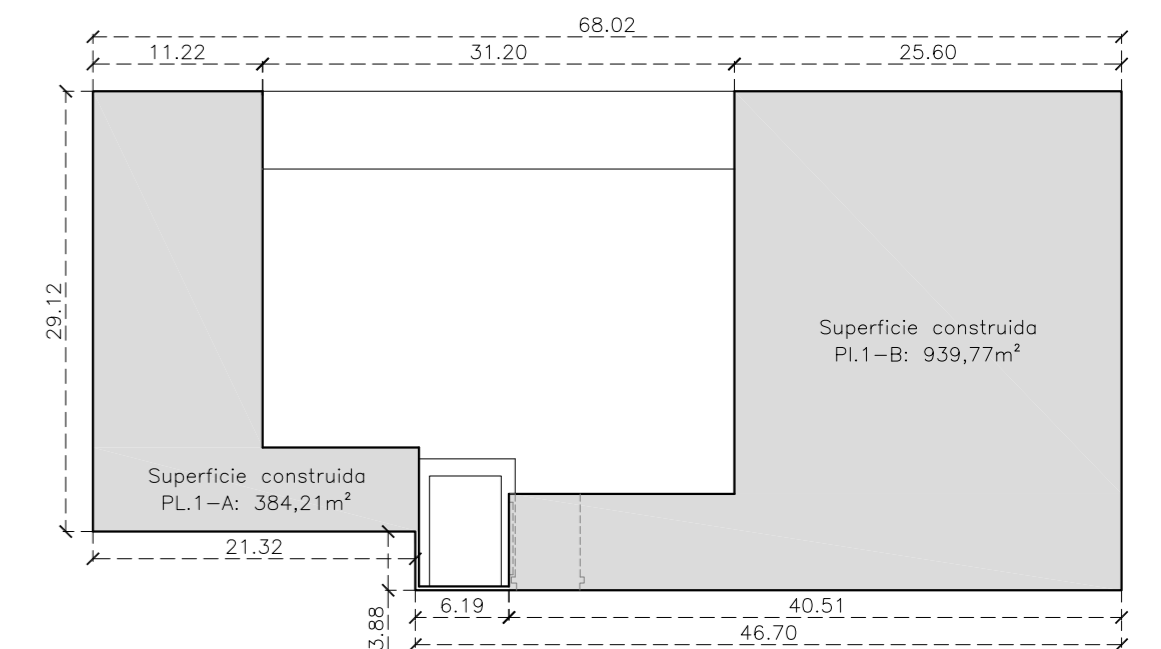
Parcela 542.
 Dimensiones de parcela, según P.P.: 69,00 x 34,44m.
 Superficie de parcela, según P.P.: 2.346,00m².

Parcela	m ²	n° plantas	Altura	Superficie planta	Superficie edificada	Volumen planta	Uso	m ³ / m ²
542	2.346 m ²	2	3,20/pl	1.786 m ²	3.572 m ²	11.430,40 m ³	Comercial	3,20

-En proyecto de ejecución del edificio existente (Exp. 443/76), el nivel de suelo de planta baja se halla elevado con respecto al nivel de la calle 1,50m, la altura de planta baja es de 4,25m, y la altura de pl 1ª es de 3,00m.

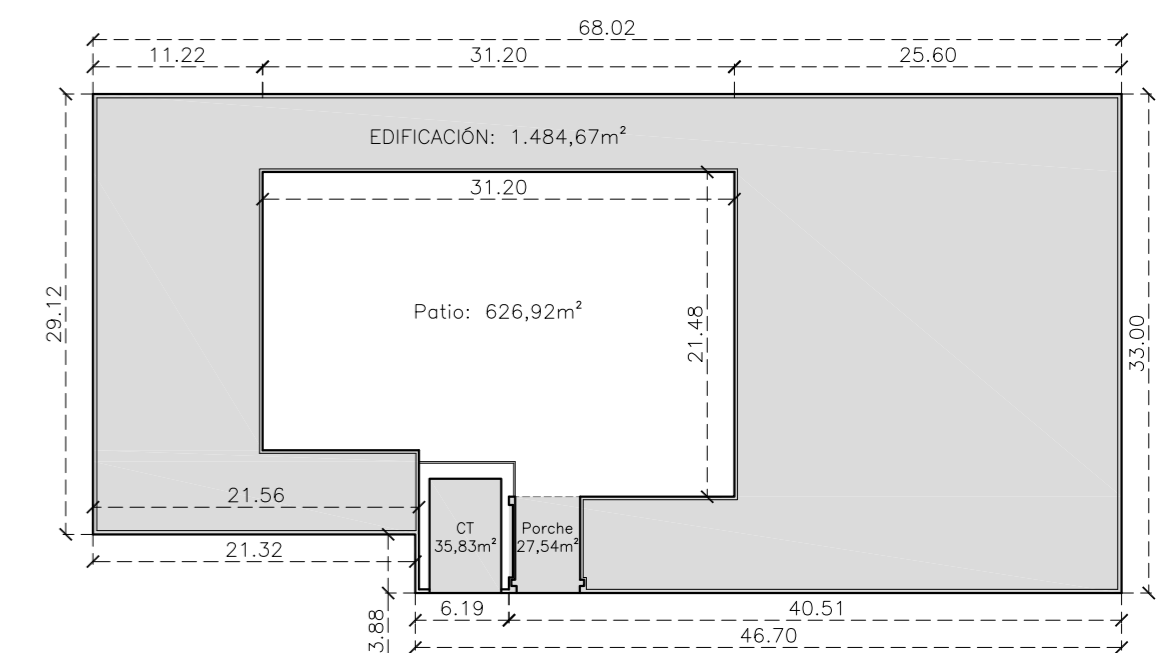
ESTADO ACTUAL.
 EDIFICACIÓN EXISTENTE EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE n° 1, TALAVERA DE LA REINA.

SUPERFICIE PARCELA 2.161,93m²
SUPERFICIES PLANTA ALTA
 - Edificación PL.1-A 384,21m²
 - Edificación PL.1-B 939,77m²
 Libre de edificaciones 837,96m²



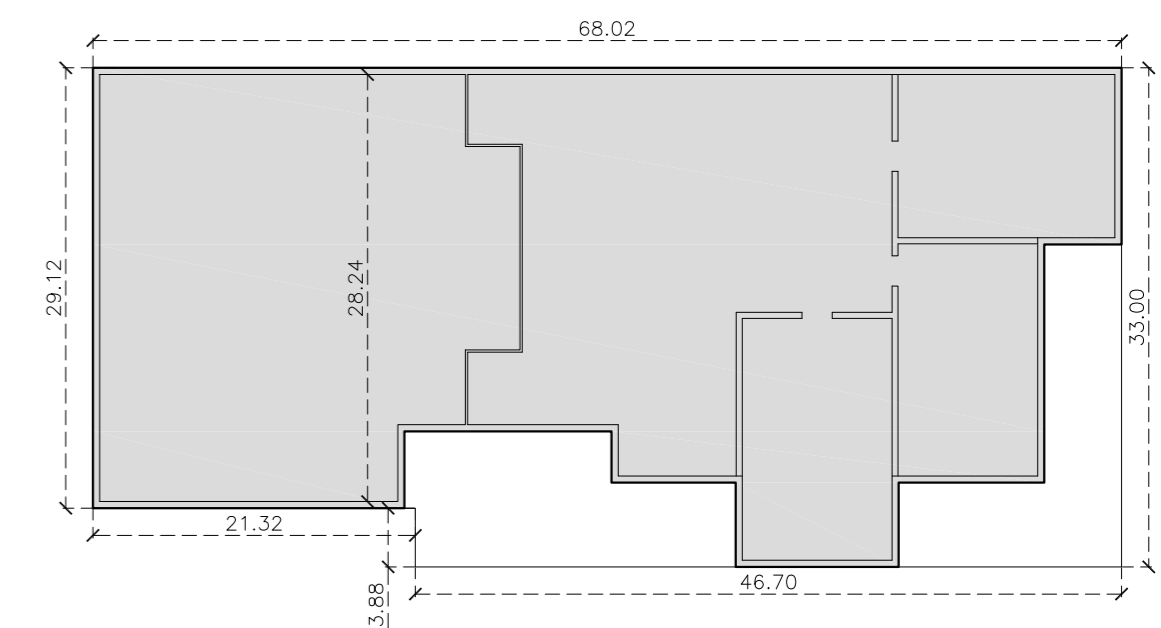
PLANTA PRIMERA.
 Escala 1/500.

SUPERFICIE PARCELA 2.161,93m²
SUPERFICIES PLANTA BAJA
 - CT 53,58m²
 Caseta CT: 35,83m²
 Retranqueos: 17,75m²
 - Edificación PL. BAJA 1.484,67m²
 - Patio 623,68m²



PLANTA BAJA.
 Escala 1/500.

SUPERFICIE PARCELA 2.161,93m²
SUPERFICIES PLANTA SÓTANO
 - Edificación PL. SÓTANO 1.833,75m²



PLANTA SÓTANO.
 Escala 1/500.



sorpe ingenieros

Paseo de la Estación n° 11, Bajo comercial
 Talavera de la Reina (Toledo)
 Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POLÍGONO "LA SOLANA".
 Talavera de la Reina (Toledo) Noviembre de 2019

P.I. 4 ESTADO INICIAL DEL P.P. Y ESTADO ACTUAL. CALIFICACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS.	Escala: 1/500	Promotor D. Miguel Loaisa Tornero	Arquitecto D. Miguel Rizo Ollero
------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	--------------------------------------	-------------------------------------



DOCUMENTO 3 - NORMAS URBANÍSTICAS

3. NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1. ORDENANZAS MODIFICADAS.

Se modifican únicamente las ordenanzas relativas a la parcela de uso Terciario Comercial situada en la Avenida del Príncipe nº 1, inscrita en el P.P. del Polígono "La Solana", las cuales, para el ámbito exclusivo de la parcela pasarán a ser como se detallan a continuación:

ORDENANZAS

Parcela: Avenida del Príncipe, nº 1 (Parcela 542 según P.P. "La Solana").

Superficie: 2.161,93 m².

Condiciones edificatorias.

Ocupación: 2.161,93 m². El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: - Planta baja: C.T. 53,58 m².
Equip. Comercial 2.108,35 m².
- Planta primera: Equip. Comercial 1.302,48 m² (dentro del área de movimiento determinada en planos).
(3.410,83 m² de superficie máxima edificable de Equipamiento Comercial)

Número de plantas máximo: los fijados en los planos del documento.

Altura máxima hasta forjado de techo de planta baja: 5,75 m.

Altura máxima hasta forjado de techo de planta 1^a: 9,10 m.

Alineaciones: las fijadas en los planos del documento.

Retranqueos: están permitidos los retranqueos parciales de la edificación a calle o linderos.

Condiciones de uso.

Se permiten los usos pormenorizados que a continuación se detallan:

- Terciario Comercial, en categoría primera.
- Terciario Oficinas: en todas las categorías.
- Terciario Hotelero: en categorías primera y segunda (edificios con usos exclusivos).
- Terciario Recreativo, tipo espectáculos: en categoría primera (edificios con usos exclusivos).
- Terciario Recreativo, tipo recreativo: en categoría primera.
- Industria: no permitido.
- Equipamiento Religioso: en todas las categorías.
- Equipamiento Educativo: en todas las categorías.
- Equipamiento Cultural: en todas las categorías.
- Equipamiento Deportivo: en todas las categorías.
- Equipamiento Sanitario Asistencial: en todas las categorías.
- Equipamiento Administrativo - Institucional: en todas las categorías.
- Garaje-Aparcamiento: en todas las categorías.
- Áreas de multiequipamiento: no permitido.
- Servicios urbanos: en todas las categorías.

Los usos permitidos son los mismos que los autorizados en la matriz del uso equipamientos del P.P. del Polígono "La Solana" (Expt. 277/62). Dichos usos se relacionan a continuación, en el apartado 3.2 en el que figura la Matriz de usos para la parcela de Avenida del Príncipe, nº 1 de Talavera de la Reina.

PERIM DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN LA AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA SOLANA" (EXPT. 277/62), DE TALAVERA DE LA REINA.

3.2. MATRIZ DE USO.

Tabla del régimen de usos en parcela de Avenida del Príncipe nº 1.

TC - Terciario Comercial Condiciones de usos compatibles		En edificios de vivienda				Edif. de usos distintos a vivienda		En espacios libres	
		PS	PB	P1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar					X*			
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
Terciario Comercial	Hasta 2000 m2					X			X
	> 2000 m2								
Terciario Oficinas	Despacho profesional, < 100 m2, todas las plantas					X			
	< 200 m2					X**			
	> 200 m2					X**			
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	> 50 dormitorios								
Terciario Recreativo. Categoría espectáculos.	Hasta 500 espectadores						X		
	> 500 espectadores								
Terciario Recreativo. Categoría Recreativo.	Hasta 250 m2					X	X		
	> 250 m2								
	Al aire libre								
Industria	No molesta a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatibles a viv. > 150 m2								
	Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m2					X			
	101-500 m2					X	X		
	> 500 m2					X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m2					X	X		
	201-1000 m2					X	X		
	> 1000 m2					X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m2					X	X		
	> 200 m2					X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores					X	X		
	Hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores					X	X		
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clínica veterinaria					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	> 20 camas					X	X		
Equipamiento Administrativo - Institucional						X	X		
Áreas de Multiequipamiento									
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas					X			X
	4-30 plazas					X			X
	> 30 plazas					X			X
Servicios Urbanos						X	X	X	

* Vivienda sólo complementaria a la instalación.

** Sólo Servicios Públicos.

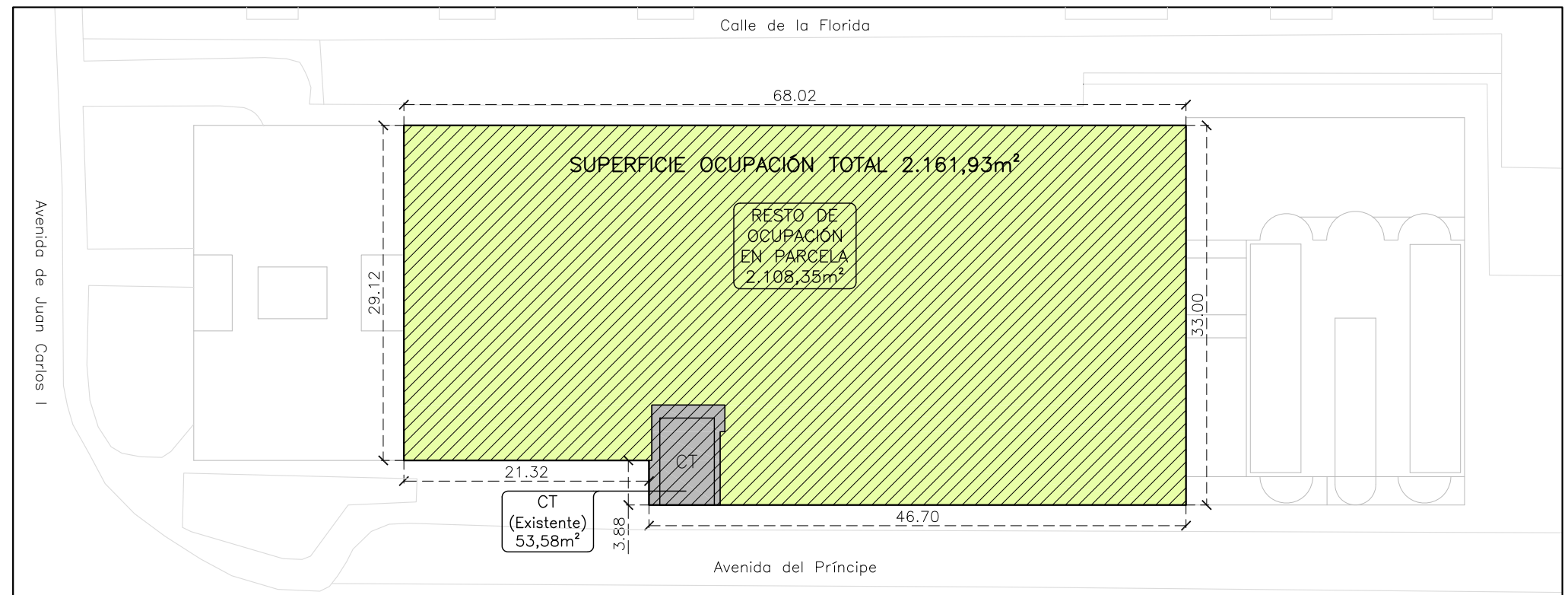
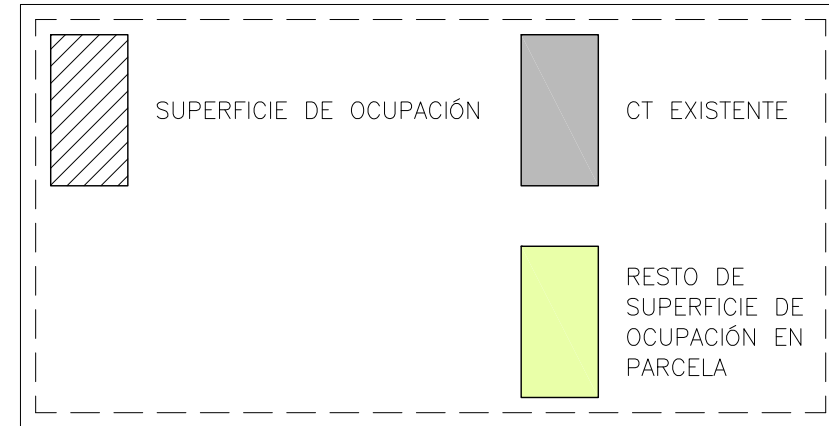
DOCUMENTO 4 - PLANOS DE ORDENACIÓN

P.O. 1.1 ESTADO MODIFICADO. OCUPACIÓN Y NÚMERO DE ALTURAS.

P.O. 2.1 ESTADO MODIFICADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO, CALIFICACIÓN Y ALTURAS.

P.O. 3.1 PLANOS SUPERPUESTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA ANTERIOR.

OCUPACIÓN.



NÚMERO DE ALTURAS.

AL IGUAL QUE QUEDABA ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO "LA FLORESTA" (EXpte. 277/62), EN LA PARCELA SE CONTEMPLA LA EDIFICACIÓN DE UN MÁXIMO DE 2 PLANTAS SOBRE RASANTE, QUEDANDO LIMITADO EL NÚMERO DE ALTURAS SEGÚN LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO DETERMINADAS EN EL PLANO.

BAJO RASANTE SE ADMITE UNA OCUPACIÓN DEL CIENTO POR CIENTO (100%) PARA LOS USOS DE GARAJE, Y ALMACÉN Y CUARTOS TÉCNICOS DEPENDIENTES DEL USO COMERCIAL.

EN LA PLANTA 1ª, LA SUPERFICIE EDIFICABLE SE LIMITA A 1.302,48m² DENTRO DEL ÁREA DE MOVIMIENTO INDICADA.

SUPERFICIE DE PARCELA _____ 2.161,93 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA

C.T. _____ 53,58 m²

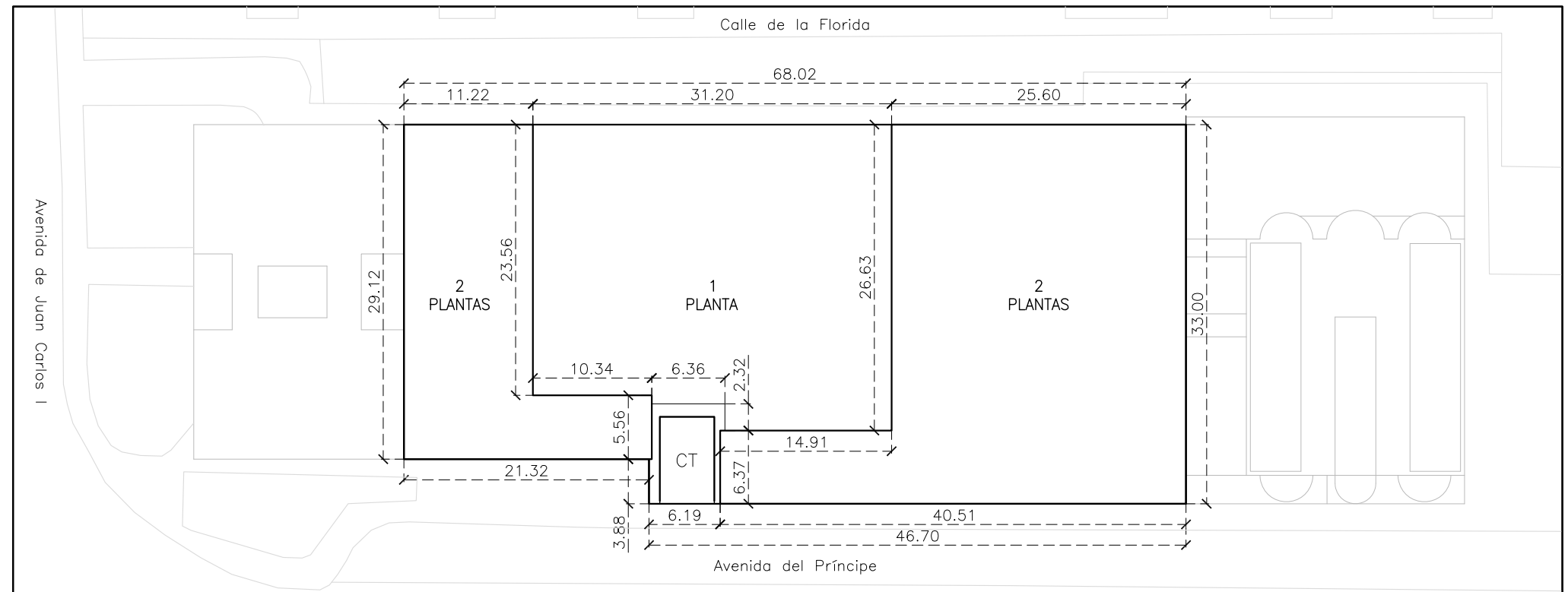
EQUIPAMIENTO COMERCIAL _____ 2.108,35 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA 1

EQUIPAMIENTO COMERCIAL _____ 1.302,48 m²

(Máxima superficie edificable de Equipamiento Comercial: 3.410,83 m²).

No computable la edificabilidad bajo rasante.



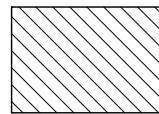
		SUPERFICIE OCUPACIÓN
CT (Existente)	Caseta CT 35,83m ²	53,58m ²
	Retranqueos CT 17,75m ²	
RESTO DE ÁREA EDIFICABLE EN PARCELA		2.108,35m ²
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		2.161,93m ²



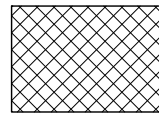
Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRINCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POÍGONO "LA SOLANA".
Talavera de la Reina (Toledo) Noviembre de 2019

P.O. 1.1	Escala: 1/500	Promotor	Arquitecto
ESTADO MODIFICADO. OCUPACIÓN Y NÚMERO DE ALTURAS.		D. Miguel Loaisa Tornero	D. Miguel Rizo Ollero



ÁREA DE MOVIMIENTO EN PLANTA BAJA.



ÁREA DE MOVIMIENTO EN PLANTA 1º.



PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.
USO según POM: TERCIARIO COMERCIAL.

SUPERFICIE DE PARCELA _____ 2.161,93 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA BAJA

C.T. _____ 53,58 m²

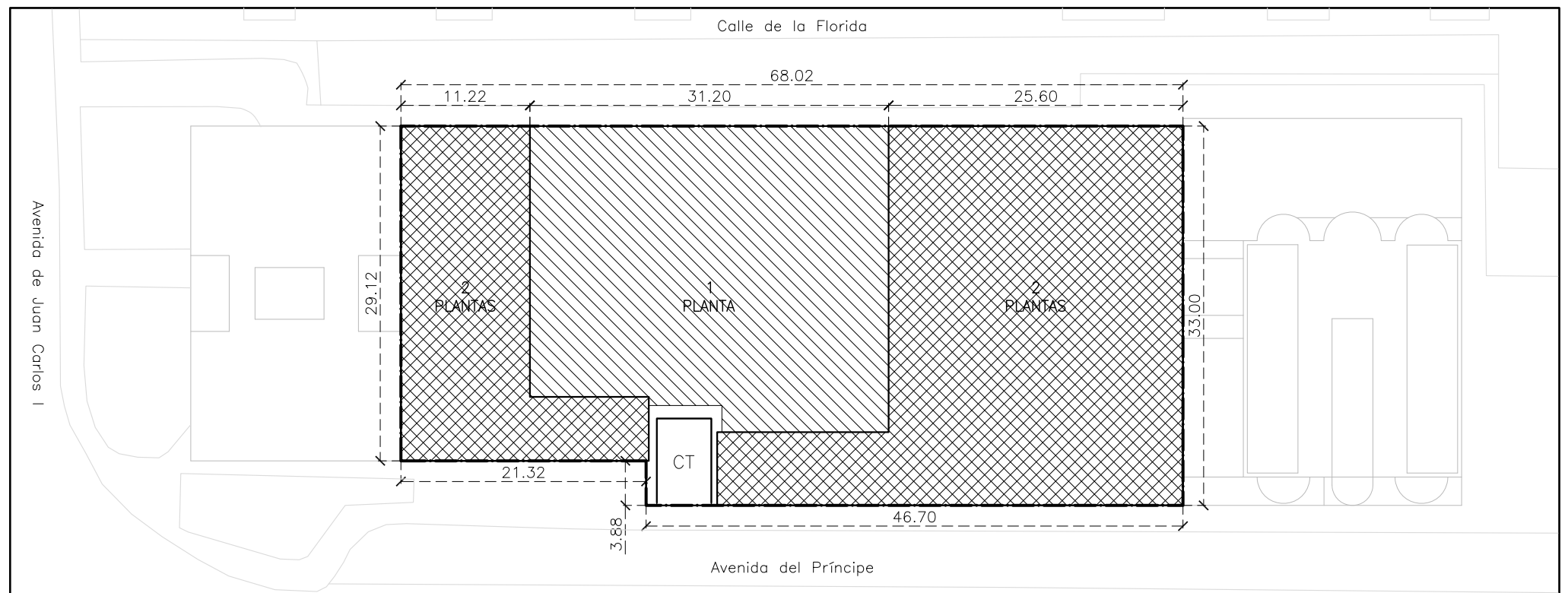
EQUIPAMIENTO COMERCIAL _____ 2.108,35 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTA 1

EQUIPAMIENTO COMERCIAL _____ 1.302,48 m²

(Máxima superficie edificable de
Equipamiento Comercial: 3.410,83 m²).

No computable la edificabilidad bajo rasante.



sorpe
ingenieros

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE
EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN
AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POÍGONO "LA SOLANA".**

Talavera de la Reina (Toledo)

Noviembre de 2019



P.O. 2.1

Escala: 1/500

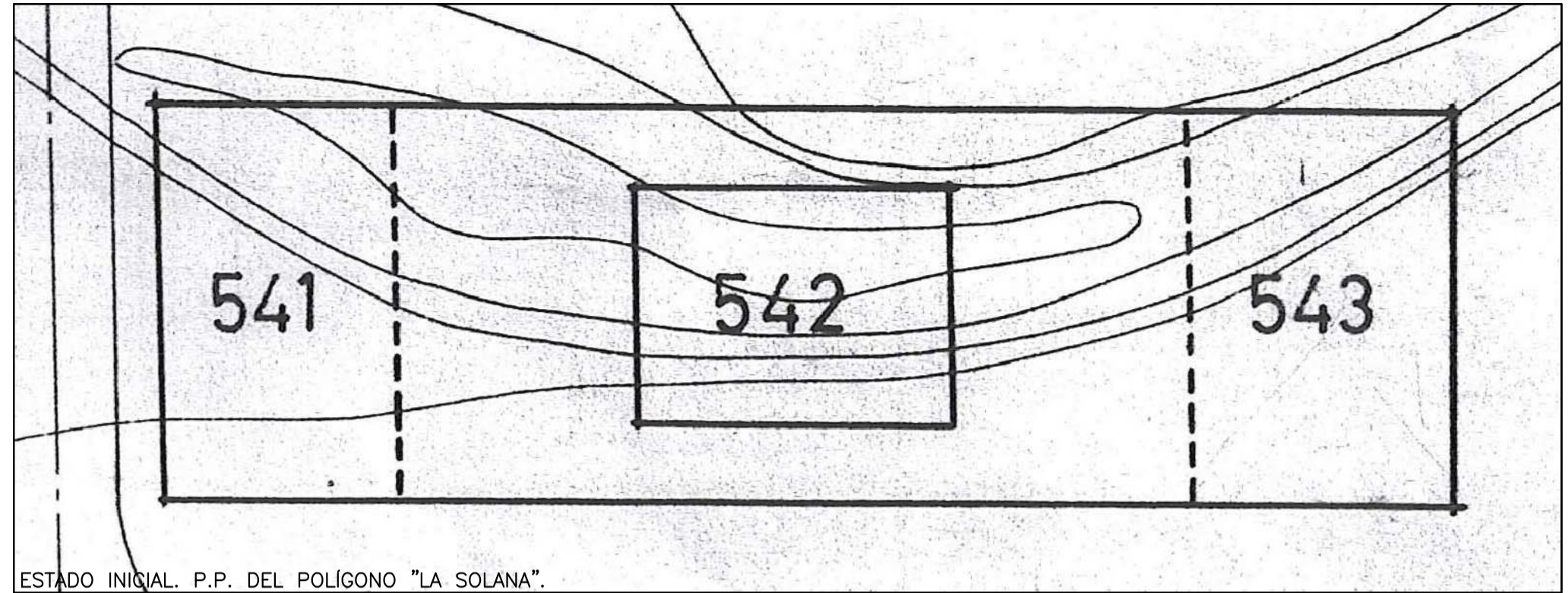
Promotor

Arquitecto

**ESTADO MODIFICADO.
ÁREAS DE MOVIMIENTO,
CALIFICACIÓN Y ALTURAS.**

D. Miguel Loaisa Tornero

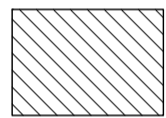
D. Miguel Rizo Ollero



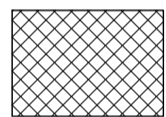
ESTADO INICIAL. P.P. DEL POLÍGONO "LA SOLANA".

ESTADO ACTUAL.

EDIFICACIÓN EXISTENTE.



VOLUMEN EDIFICADO PLANTA BAJA (1 PLANTA).



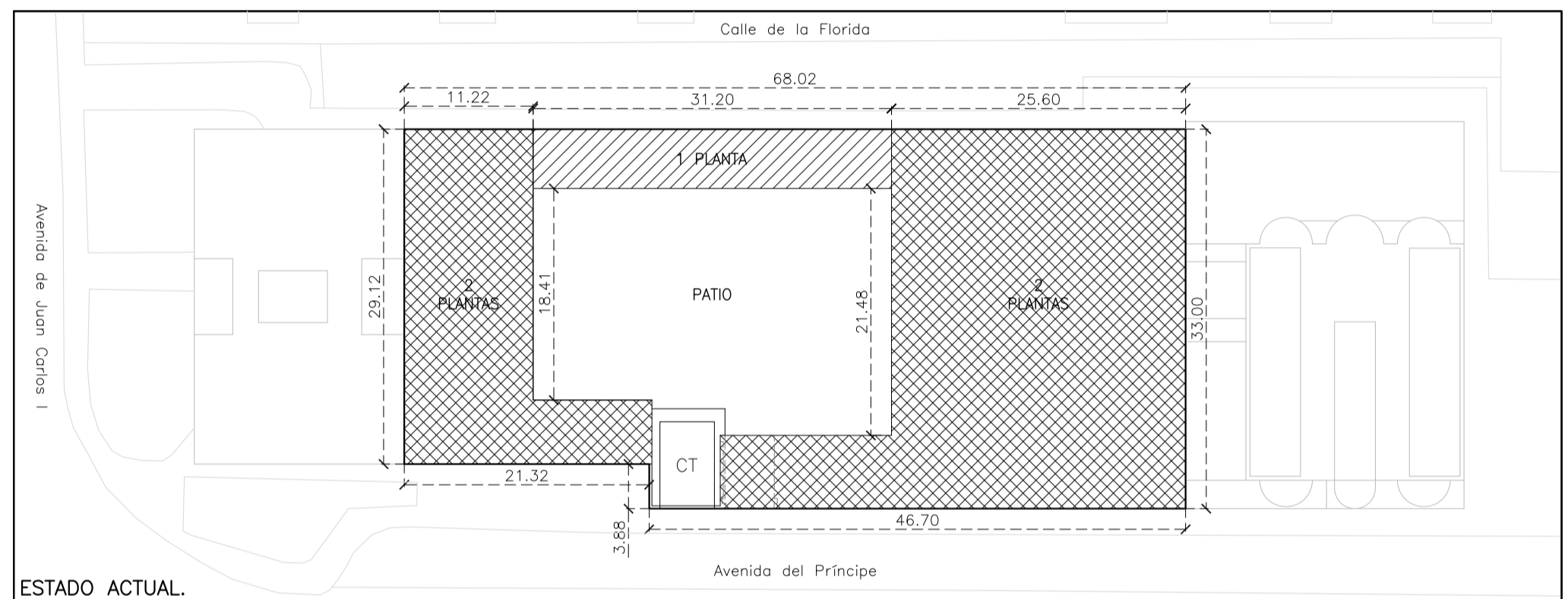
VOLUMEN EDIFICADO PLANTA 1º (2 PLANTAS).

EDIFICABILIDAD PERMITIDA según P.P.: 3.572,00 m².

EDIFICACIÓN EXISTENTE: -PLANTA BAJA: 1.484,67 m².

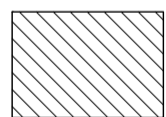
-PLANTA 1º: 1.323,98 m².

TOTAL: 2.808,65 m².

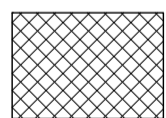


ESTADO ACTUAL.

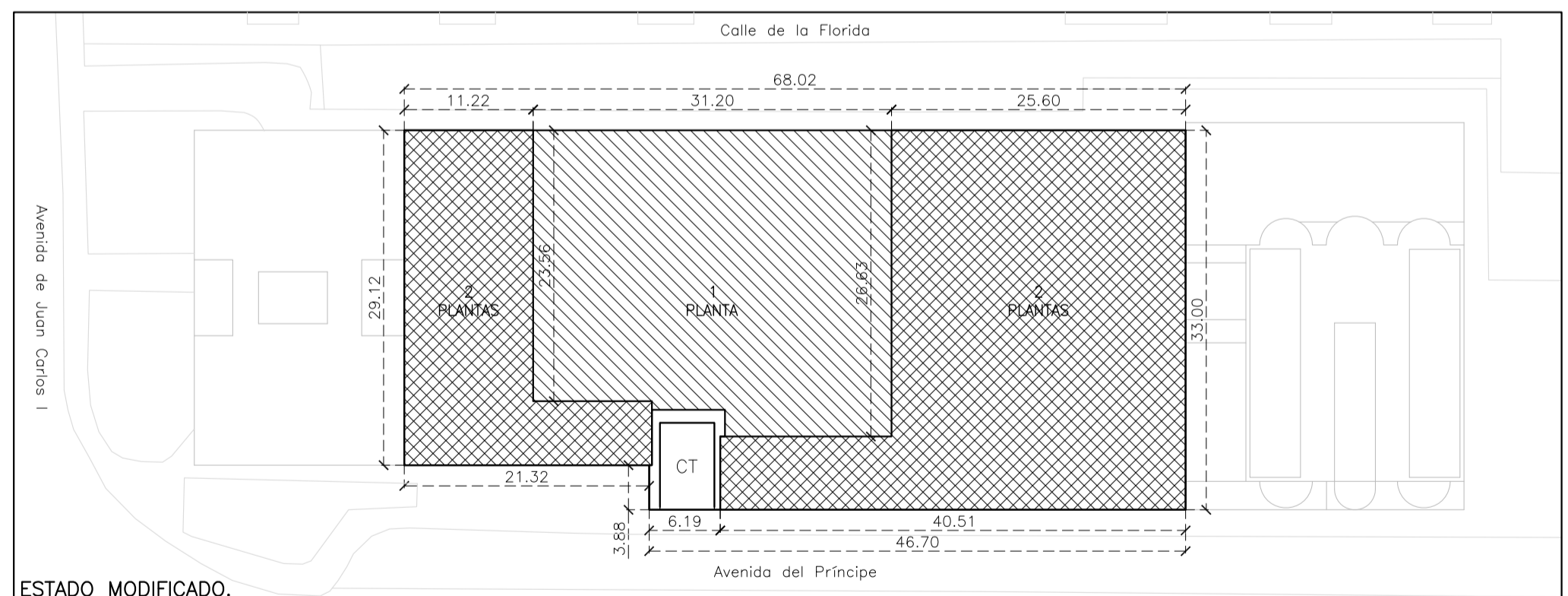
ESTADO MODIFICADO.



ÁREA DE MOVIMIENTO EN PLANTA BAJA.



ÁREA DE MOVIMIENTO EN PLANTA 1º.
LA SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA 1º
SE LIMITA A 1.302,48 m²



ESTADO MODIFICADO.



**sorpe
ingenieros**

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POLÍGONO "LA SOLANA".
Talavera de la Reina (Toledo) Noviembre de 2019

P.O. 3.1 Escala: 1/500

Promotor

Arquitecto

PLANOS SUPERPUESTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y LA ANTERIOR.

D. Miguel Loaisa Tornero

D. Miguel Rizo Ollero





PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL TALAVERA DE LA REINA

Documento de refundición del POM, Sección 2 de Planeamiento incorporado.

II_B VOLUMEN II_B: NORMAS URBANÍSTICAS:

ANEXO IV: PLANEAMIENTO ASUMIDO Y PLANEAMIENTO INCORPORADO.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

<i>SECCIÓN 2 - PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO LA SOLANA (EXPT 277/62).</i>	61
ARTÍCULO 35. ORDENANZA 1ª: TIPOS DE EDIFICACIÓN.	61
ARTÍCULO 36. ORDENANZA 2ª. DIVERSAS CLASES DE BLOQUES.	61
ARTÍCULO 37. ORDENANZA 3ª.- PROFUNDIDAD Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	62
ARTÍCULO 38. ORDENANZA 4ª.- USO DE LAS EDIFICACIONES.	62
ARTÍCULO 39. ORDENANZA 5ª.- EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.	63
ARTÍCULO 40. ORDENANZA 6ª.- CONDICIONES SANITARIAS DE LAS CONSTRUCCIONES.	63
ARTÍCULO 41. ORDENANZA 7ª.- VÍAS DE CIRCULACIÓN.	63
ARTÍCULO 42. ORDENANZA 8ª.- ESPACIOS LIBRES.	64
ARTÍCULO 43. ORDENANZA 9ª.- PARCELACION.	64
ARTÍCULO 44. ORDENANZA 10ª.- URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.	64
ARTÍCULO 45. ORDENANZA 11ª.- ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN GENERAL.	65
ARTÍCULO 46. ORDENANZA 12ª.- CONSTRUCCIÓN DE BLOQUES DE VIVIENDAS POR PARCELAS	65
ARTÍCULO 47. ORDENANZA 13ª.- CONSTRUCCIÓN DE BLOQUES DE VIVIENDAS POR SECTORES COMPLETOS	66
ARTÍCULO 48. ORDENANZA 14ª.- CONTROL DE EDIFICACIONES.	66
ARTÍCULO 49. ORDENANZA 15ª.- ALCANCE DE LAS PRESENTES ORDENANZAS	66
<i>SECCIÓN 2.1 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR – LA SOLANA – (EXPT 1/00).</i>	70
ARTÍCULO 50. CONDICIONES DE USO Y EDIFICATORIAS	70
<i>SECCIÓN 2.2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POLÍGONO “LA SOLANA” – (EXPT 4/19 PG).</i>	73

PLANOS POM de Talavera de la Reina

Plano de CALIFICACIÓN del Suelo Urbano y Urbanizable 19-10

Plano de CALIFICACIÓN del Suelo Urbano y Urbanizable 20-06



SECCIÓN 2 - PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO LA SOLANA (EXPT 277 / 62)

Artículo 35. Ordenanza 1ª: Tipos de edificación

Se distinguen claramente en el polígono, dos clases de edificaciones, las que corresponden a bloques de viviendas y las edificaciones de las distintas dotaciones.

En las primeras, destinadas a viviendas, se proyectan tres tipos:

- 1.- En bloques cerrados con patios interiores con altura de 4 plantas.
- 2.- Bloque de doble crujía con altura de 8 y 12 plantas.
- 3.- Torres aisladas con altura de 15 plantas.

Estos bloques se han agrupado en sectores de análoga estructura, dejando entre ellos grandes espacios de zona verde y agrupados en cada sector, en torno de una guardería infantil.

Siendo el mayor número de viviendas las correspondientes al Tipo A, éstas son las que ocupan el mayor volumen de edificación. Las viviendas tipo B se sitúan en un bloque de doble crujía del sector segundo, y el resto en dos bloques de doble crujía del sector 4º. Las viviendas Tipo C se distribuyen en las 4 torres de la zona comercial. También se proyectan de este tipo las viviendas parroquiales.

Artículo 36. Ordenanza 2ª. Diversas clases de bloques.

Los bloques están modulados en planta, para que se puedan cumplir las superficies medias del Plan Nacional de Vivienda, de acuerdo con los Tipos A, B y C previstos, según normas del citado Organismo.

- Viviendas Tipo A.- En los bloques con patios interiores, o en los de doble crujía.



Viviendas Tipo B- En bloques de doble crujía.

Viviendas Tipo C- En las 4 torres de la zona comercial.

La situación de estos bloques, se especifica en el plano nº 8 de este proyecto.

Tomamos como altura entre plantas la altura libre más el grueso del forjado. Como volumen máximo el de la caja habitable, sin aumentar ni vuelos, cubiertas, etc.

Artículo 37. Ordenanza 3ª.- Profundidad y altura de la edificación.

Bloques con patio interior Tipo A	Profundidad máxima 10m Altura máxima 11.50m Dimensión mínima del patio 7m
Bloques doble crujía Tipos A y B	Profundidad máxima 10m Altura máxima 23m
Bloque de doble crujía Tipo B	Profundidad máxima 10m Altura máxima 33m
Torres Tipo C	Planta máxima 20 x 20 Altura máxima 43m

La separación de las distintas edificaciones queda determinada en el Plano de Ordenación.

Artículo 38. Ordenanza 4ª.- Uso de las edificaciones.

Se distinguen los siguientes usos:

- 1 Uso residencial de habitación.
- 2 Uso comercial.
- 3 Uso artesano, pequeña industria de servicio.
- 4 Uso cultural



En los bloques de viviendas situados en la zona comercial, las 2 primeras plantas podrán utilizarse, con acceso independiente, a oficinas o despachos de consultas profesionales. Estos edificios son las 4 torres destinadas a viviendas Tipo C, y el bloque de doble crujía destinado a viviendas Tipo B.

Artículo 39. Ordenanza 5ª.- Edificaciones complementarias.

La localización de la edificación complementaria, es inamovible. En cuanto a su composición debe ser libre, siempre que se atenga al cuadro de características respecto a volumen, superficie...

Artículo 40. Ordenanza 6ª.- Condiciones sanitarias de las construcciones.

1. Todas las viviendas han de cumplir los reglamentos y disposiciones vigentes en materia sanitaria.
2. Se permiten chimeneas de ventilación para cuartos que no sean de habitación, siempre que se garantice un buen funcionamiento.

Artículo 41. Ordenanza 7ª.- Vías de circulación.

Existen las siguientes circulaciones:

- 1 Vías de circulación rodada. Son las perimetrales del polígono y la que penetra en el mismo rodeando la zona comercial. Deberán de ser de hormigón blindado. Sus dimensiones se especifican en los perfiles transversales.
- 2 Aparcamiento: Se proyectan en fondo de saco con objeto de crear penetraciones en el interior del polígono, y al mismo tiempo que sirvan de verdadero parque de estacionamiento para cada uno de sus sectores residenciales. Se complementan con aparcamientos en línea a lo largo de las vías de circulación
- 3 Paseos de peatones. Se proyectan paseos de peatones arbolados por donde se podrá transitar con bicicletas o triciclos de reparto, sin motor en horas determinadas. El paseo central deberá ser asfaltado.



Artículo 42. Ordenanza 8ª.- Espacios libres.

Según se observa en la parcelación del polígono, todos los espacios que no están pavimentados y no son de carácter privado, se dedican a espacios libres. Todos los sectores, excepto el dedicado principalmente a edificios comerciales, disponen de estos espacios cuyo cuidado quedará a cargo del Municipio. El resto de los espacios verdes dentro de cada sector, será el correspondiente a la guardería infantil que irá limitada con cerco transparente, es decir, malla metálica y seto vivo.

Las zonas ajardinadas del sector irán separadas del resto del pavimento, con un bordillo granítico resaltado y estará tratado con césped y agrupaciones de plantas de poca altura, arbolados discretos separados en forma tal, que al desarrollarse las copas de estos no lleguen a cruzarse.

Además de estos espacios libres, se proyecta como parque público, el espacio entre la avenida Norte-Sur y el Campo de Deportes. Este parque deberá ser anexionado al citado Campo de Deportes para la instalación de piscinas, campos de tenis,... de cuyos servicios carece el actual.

Artículo 43. Ordenanza 9ª.- Parcelación.

Se han trazado las parcelas en forma tal que su perímetro coincide con el perímetro de las futuras edificaciones. Su superficie, dentro de cada una de estas parcelas, se subdivide en 2 o 3 parcelas según los casos, con objeto de que al proyectar la composición de los edificios, haya un enlace entre los bloques de mayor y de menor altura cuando ambos están dentro de la misma parcela.

Las parcelas de bloques de viviendas cuyas plantas inferiores se destinan a uso comercial, quedan también divididas en forma tal, que queden independientes las que disponen en las plantas superiores de viviendas, de las que solo se destinan a fines comerciales.

Artículo 44. Ordenanza 10ª.- Urbanización complementaria.

La urbanización complementaria consta:

- 1º De las aceras que rodean las edificaciones.



2º De los enlaces y ramales de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica desde las redes generales, hasta las distintas edificaciones.

Esta urbanización complementaria, corre a cargo de los promotores de las viviendas que se beneficiarán de ella. La urbanización complementaria, se ha sujetado estrictamente a los proyectos de urbanización.

Artículo 45. Ordenanza 11º.- Estética y composición general.

La composición plástica y distribución de los edificios es absolutamente libre, siempre que se atenga a las siguientes ordenanzas:

- 1 Se mantendrán los volúmenes, distancias y demás especificaciones dados en el Plan Parcial de Ordenación de estas ordenanzas.
- 2 Se prohíben los áticos torreones y toda clase de construcciones por encima de la última planta.
- 3 Se prohíben los cuerpos volados de fábrica.
- 4 Se permiten vuelos de terrazas y balcones hasta 1.50m.
- 5 Se permiten los vuelos de terrazas desde la segunda planta.
- 6 Se prohíben los materiales de construcción deleznable.
- 7 Se permiten el empleo de todos los buenos sistemas de construcción actuales.
- 8 Se mantendrán en todos los sectores unas características plásticas que garanticen su unidad.

Artículo 46. Ordenanza 12º.- Construcción de bloques de viviendas por parcelas

El polígono está dividido en sectores. Si el promotor compra una o varias parcelas que no completan un sector, deberá ajustarse estrictamente a la ordenación propuesta en el Plan Parcial, respetando todas las características y especificaciones de la memoria.



Cuando la parcela esté subdividida y parte de ésta esté ya construida, deberá el promotor siguiente buscar una estructura acorde, para que todo el edificio de la parcela quede armónicamente enlazado.

Dentro de cada sector, la edificación de las distintas parcelas, deberá asimismo mantener un carácter peculiar. El Arquitecto encargado de la redacción de los proyectos de estos edificios, deberá mantener contacto con la Dirección Técnica de la Gerencia de Urbanización, que velará por la buena ejecución urbanística del polígono.

Artículo 47. Ordenanza 13ª.- Construcción de bloques de viviendas por sectores completos

En este caso, el promotor, puede elegir entre mantener la urbanización propuesta, o variarla respetando siempre los coeficientes de edificabilidad máxima y mínima y las disposiciones de estas ordenanzas sobre separación de bloques, etc. Toda rectificación, deberá ir supervisada por parte de la Dirección Técnica de Gerencia de Urbanización.

Artículo 48. Ordenanza 14ª.- Control de edificaciones.

Todos los proyectos de edificaciones dentro del polígono, deberán ser aprobados por la Dirección Técnica del mismo, nombrada por la Gerencia de Urbanización; para lo cual deberá previamente presentarse un anteproyecto y una vez aceptado éste, presentar para su aprobación el proyecto definitivo.

Artículo 49. Ordenanza 15ª.- Alcance de las presentes ordenanzas.

Los preceptos de las presentes ordenanzas, habrán de aplicarse obligatoriamente a todas las construcciones de edificios que se lleven a cabo en el polígono.

El cumplimiento de éstas, no exime de la aplicación de todos los preceptos legislados sobre la materia.



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

NORMAS URBANÍSTICAS

Matriz de usos Bloques tipo A, B, C

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		P S	PB	P1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Plurifamiliar			X	X				
	Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m2		X						
	Mayor de 2.000 m2								
TERCIARIO OFICINAS	D.profesional < 100 m2		X	X					
	< 200 M2		X	X					
	Mayores de 200 m2		X	X					
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m2		X						
	> 250 m2								
	al aire libre								
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2		X						
	Incompatible a viv. ó > 150 m2								
	Almacén industrial								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m2								
	101-500 m2								
	> 500 m2								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m2								
	201-1.000 m2								
	> 1.000 m2								
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m2		X	X					
	> 200 m2		X	X					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias		X						
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas								
	> 20 camas								
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas		X						
	4-30 plazas		X						
	> 30 plazas		X						
SERVICIOS URBANOS		X	X						
OBSEVACIONES	En los bloques tipo C y B de la zona comercial, las 2 primeras plantas podrán utilizarse con acceso independiente, a oficinas o despachos profesionales								



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

NORMAS URBANÍSTICAS

Matriz del uso espacios libres y zonas verdes

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		P S	PB	P1	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar							
	Plurifamiliar							
	Comunitaria							
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m2							X
	Mayor de 2.000 m2							
TERCIARIO OFICINAS	D.profesional < 100 m2							
	< 200 M2 PB o 1*							
	Mayores de 200 m2 PB							
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios							
	De 16-50 dormitorios							
	> 50 dormitorios							
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores							
	> 500 espectadores							
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m2							
	> 250 m2							
	al aire libre							X
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2							
	Incompatible a viv. ó > 150 m2							
	Almacén industrial							
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m2							
	101-500 m2							
	> 500 m2							
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m2							
	201-1.000 m2							
	> 1.000 m2							
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m2					X		X
	> 200 m2							
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores				X	X		X
	Hasta 500 espectadores							
	> 500 espectadores							
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias							
	Urgencias y dispensario							
	Hasta 20 camas							
	> 20 camas							
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL								
AREAS MULTIEQUIPAMIENTO								
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas							X*
	4-30 plazas							X*
	> 30 plazas							X*
SERVICIOS URBANOS						X	X	

*Se permite ocupación del 100% bajo rasante para uso garaje aparcamiento



Matriz del uso equipamientos

EXPEDIENTE: 277/62; P.P. La Solana									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos distintos a vivienda		En espacios libres	
		PS	PB	P1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. públicos
VIVIENDA	Unifamiliar					X*			
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2000 m2					X			X
	> 2000 m2								
TERCIARIO OFICINAS	Despacho profesional, < 100 m2, todas las plantas					X			
	< 200 m2					X**			
	> 200 m2					X**			
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	> 50 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO. CATEGORÍA ESPECTÁCULOS.	Hasta 500 espectadores						X		
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO. CATEGORÍA RECREATIVO.	Hasta 250 m2					X	X		
	> 250 m2								
	Al aire libre								
INDUSTRIA	No molesta a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatibles a viv. > 150 m2								
	Almacén industrial								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m2					X			
	101-500 m2					X	X		
	> 500 m2					X	X		
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m2					X	X		
	201-1000 m2					X	X		
	> 1000 m2					X	X		
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m2					X	X		
	> 200 m2					X	X		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Sin espectadores					X	X		
	Hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores					X	X		
EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL	Clínica veterinaria					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	> 20 camas					X	X		
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL						X	X		
ÁREAS DE MULTIEQUIPAMIENTO									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X			X
	4-30 plazas					X			X
	> 30 plazas					X			X
SERVICIOS URBANOS						X	X	X	

* Vivienda sólo complementaria a la instalación.

** Sólo Servicios Públicos.



SECCIÓN 2.1 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR – LA SOLANA – (EXPT 1/00)

Artículo 50. Condiciones de uso y edificatorias.

Condiciones edificatorias:

Número de plantas máximo: Dos (2) plantas

- Ocupación de parcela. El cien por ciento (100) de la superficie de la parcela.
- Alineaciones: Las fijadas en los planos del documento.
- Retranqueos: Están permitidos los retranqueos parciales de la edificación a calle o linderos.
- Vuelos: Se permiten vuelos parciales sobre la vía pública de un metro como máximo.

Condiciones de uso:

Se permiten los usos pormenorizados que a continuación se detallan:

- Cultural: En todas las categorías.
- Deportivo: En categorías primera y segunda
- Sanitario: En categoría segunda.
- Docente: En categorías primera y segunda.
- Espectáculos: En categoría primera.
- Religioso: En categoría primera.
- Reunión y recreo: En categorías primera y segunda.
- Otros servicios públicos: En categoría cuarta.
- Garaje-aparcamiento: En todas las categorías. Su dotación será potestativa.
- Oficinas: En todas las categorías.



- Industria: En categoría primera.
- Vivienda: Sólo se permitirá una vivienda de 100 m2 para guardianía del edificio.



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA

NORMAS URBANÍSTICAS

EQUIPAMIENTO CIVICO SOCIAL

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						X*			
	Multifamiliar									
COMERCIO	Hasta 2.000 m2									
	Mayor de 2.000 m2									
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales						X	X		
	Mayores de 250 m2						X	X		
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas						X	X		
	4-30 plazas						X	X		
	Mayor de 30 plazas						X	X		
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2						X			
	Incompatible a viv. ó > 150 m2									
	Almacén industrial									
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios									
	De 16-50 dormitorios									
	> 50 dormitorios									
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores						X	X		
	> 500 espectadores									
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2						X	X		
	> 250 m2						X	X		
	al aire libre									
RELIGIOSO	Hasta 100 m2						X			
	101-500 m2									
	> 500 m2									
DOCENTE	Hasta 200 m2									
	201-1.000 m2									
	> 1.000 m2									
CULTURAL	Hasta 200 m2						X	X		
	> 200 m2						X	X		
DEPORTIVO	sin espectadores						X	X		
	Hasta 500 espectadores						X	X		
	> 500 espectadores									
SANITARIO	Clinicas veterinarias									
	Urgencias y dispensario						X	X		
	Hasta 20 camas									
	> 20 camas									
OTROS SERVICIOS							X	X		
OBSERVACIONES	Se realiza el PERI por cambio de uso de equipamiento público a equipamiento de tipo civico-social en parcela nº 533 * Solo se permitirá una vivienda de 100m2 oara guarda del									



SECCIÓN 2.2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA SITUADA EN AVENIDA DEL PRÍNCIPE Nº 1, PERTENECIENTE AL P.P. DEL POLÍGONO “LA SOLANA” - (EXPT 4/19 PG).

Las siguientes ordenanzas corresponden únicamente a la parcela de uso Terciario Comercial situada en la Avenida del Príncipe nº 1, contenida dentro el P.P. del Polígono “La Solana”.

ORDENANZAS

Parcela: Avenida del Príncipe, nº 1 (Parcela 542 según P.P. “La Solana”).

Superficie: 2.161,93 m².

Condiciones edificatorias.

Ocupación: 2.161,93 m². El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: - Planta baja: C.T. 53,58 m².
Equip. Comercial 2.108,35 m².
- Planta primera: Equip. Comercial 1.302,48 m² (dentro del área de movimiento determinada en planos).
(3.410,83 m² de superficie máxima edificable de Equipamiento Comercial)

Número de plantas máximo: los fijados en los planos del documento.

Altura máxima hasta forjado de techo de planta baja: 5,75 m.

Altura máxima hasta forjado de techo de planta 1ª: 9,10 m.

Alineaciones: las fijadas en los planos del documento.

Retranqueos: están permitidos los retranqueos parciales de la edificación a calle o linderos.

Condiciones de uso.

Se permiten los usos pormenorizados que a continuación se detallan:

- Terciario Comercial, en categoría primera.
- Terciario Oficinas: en todas las categorías.
- Terciario Hotelero: en categorías primera y segunda (edificios con usos exclusivos).
- Terciario Recreativo, tipo espectáculos: en categoría primera (edificios con usos exclusivos).
- Terciario Recreativo, tipo recreativo: en categoría primera.
- Industria: no permitido.
- Equipamiento Religioso: en todas las categorías.
- Equipamiento Educativo: en todas las categorías.
- Equipamiento Cultural: en todas las categorías.
- Equipamiento Deportivo: en todas las categorías.
- Equipamiento Sanitario Asistencial: en todas las categorías.
- Equipamiento Administrativo - Institucional: en todas las categorías.
- Garaje-Aparcamiento: en todas las categorías.
- Áreas de multiequipamiento: no permitido.
- Servicios urbanos: en todas las categorías.

Los usos permitidos son los mismos que los autorizados en la matriz del uso equipamientos del P.P. del Polígono “La Solana” (Expt. 277/62). Dichos usos se relacionan a continuación, en el apartado 3.2 en el que figura la Matriz de usos para la parcela de Avenida del Príncipe, nº 1 de Talavera de la Reina.



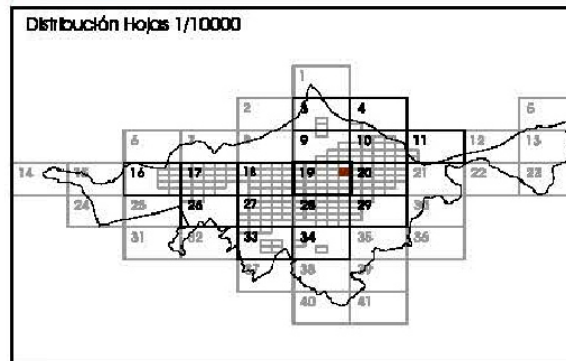
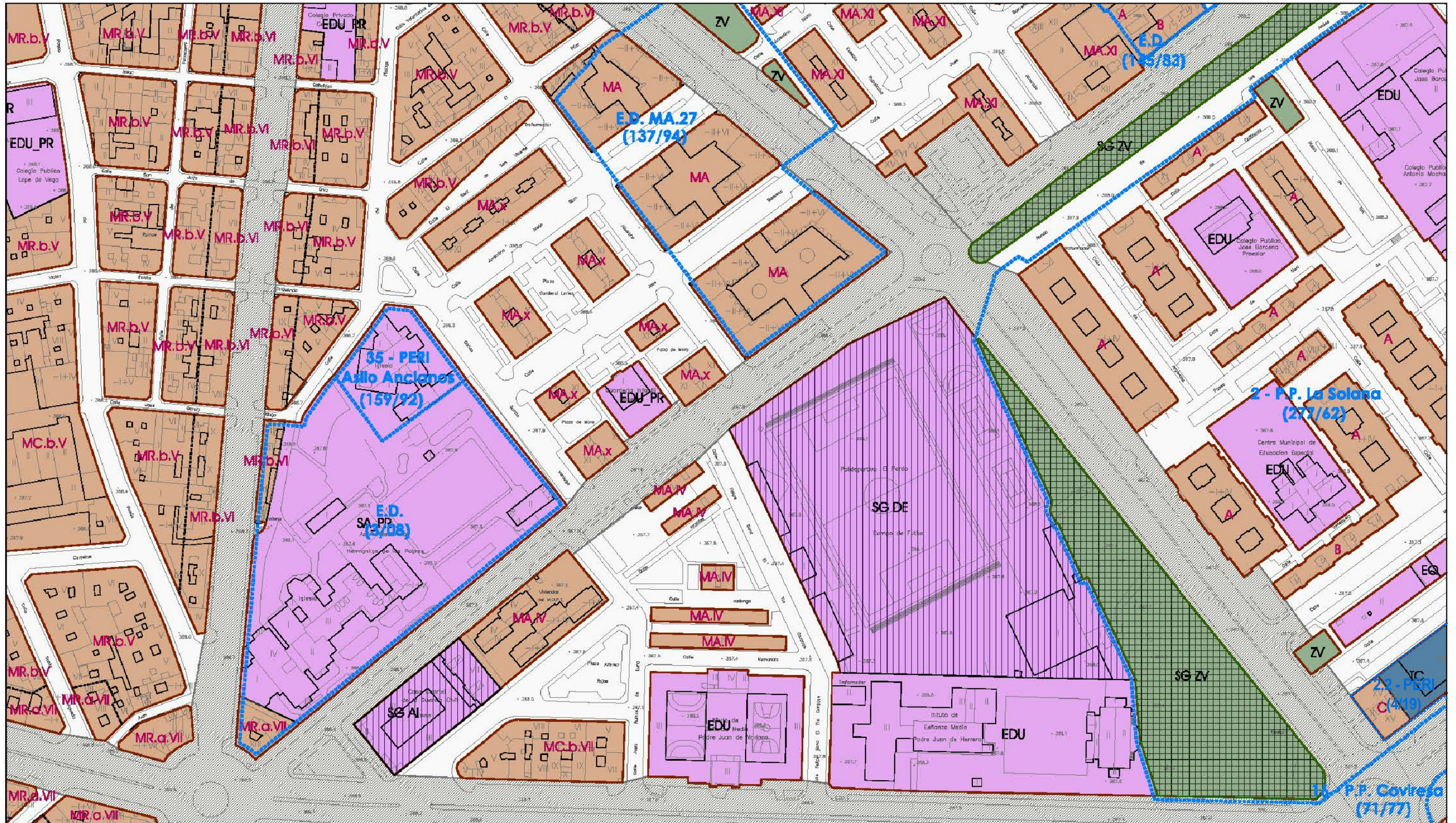
3.2. MATRIZ DE USO.

Tabla del régimen de usos en parcela de Avenida del Príncipe nº 1.

TC - Terciario Comercial Condiciones de usos compatibles		En edificios de vivienda				Edif. de usos distintos a vivienda		En espacios libres	
		PS	PB	P1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar					X*			
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
Terciario Comercial	Hasta 2000 m2					X			X
	> 2000 m2								
Terciario Oficinas	Despacho profesional, < 100 m2, todas las plantas					X			
	< 200 m2					X**			
	> 200 m2					X**			
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	> 50 dormitorios								
Terciario Recreativo. Categoría espectáculos.	Hasta 500 espectadores						X		
	> 500 espectadores								
Terciario Recreativo. Categoría Recreativo.	Hasta 250 m2					X	X		
	> 250 m2								
	Al aire libre								
Industria	No molesta a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatibles a viv. > 150 m2								
	Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m2					X			
	101-500 m2					X	X		
	> 500 m2					X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m2					X	X		
	201-1000 m2					X	X		
	> 1000 m2					X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m2					X	X		
	> 200 m2					X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores					X	X		
	Hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores					X	X		
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clínica veterinaria					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	> 20 camas					X	X		
Equipamiento Administrativo - Institucional						X	X		
Áreas de Multiequipamiento									
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas					X			X
	4-30 plazas					X			X
	> 30 plazas					X			X
Servicios Urbanos						X	X	X	

* Vivienda sólo complementaria a la instalación.

** Sólo Servicios Públicos.



Distribución Hojas 1/2000

19

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

<p>MC.a.III 1.2.A 32 - PERI Alfo Ancónes (34/91)</p> <p>ordenanza de uso ámbito de ordenación ámbito de planeamiento Incorporado</p> <p>número de expediente denominación / figura planeamiento número de orden PI</p>	<p>NC-A-T-02 NC-R-0-02 UB-A-T-02 UB-R-0-03</p> <p>planeamiento asumido planeamiento remitido planeamiento asumido planeamiento remitido</p> <p>nº de orden entidad local menor planeamiento urbanizable no consolidado</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR RESERVA RP NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN VP VÍAS PECUARIAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

— ALINEACIÓN OFICIAL	— ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
— LÍMITE DE EDIFICACIÓN	— ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
— LÍMITE P.E.V.T	— ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO
— ELEMENTOS PROTEGIDOS (CONSULTAR ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y CATÁLOGO DEL P.O.M.)	— INCORPORADO
	— LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	— LÍMITE URBANO

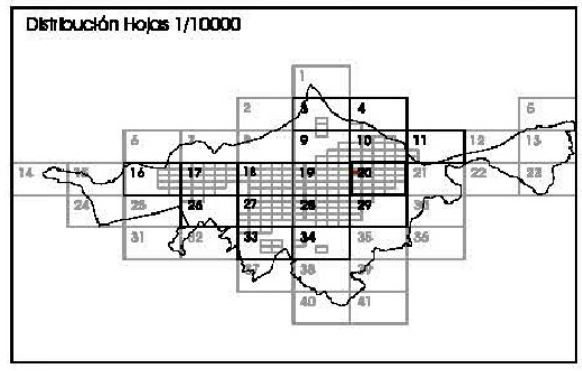
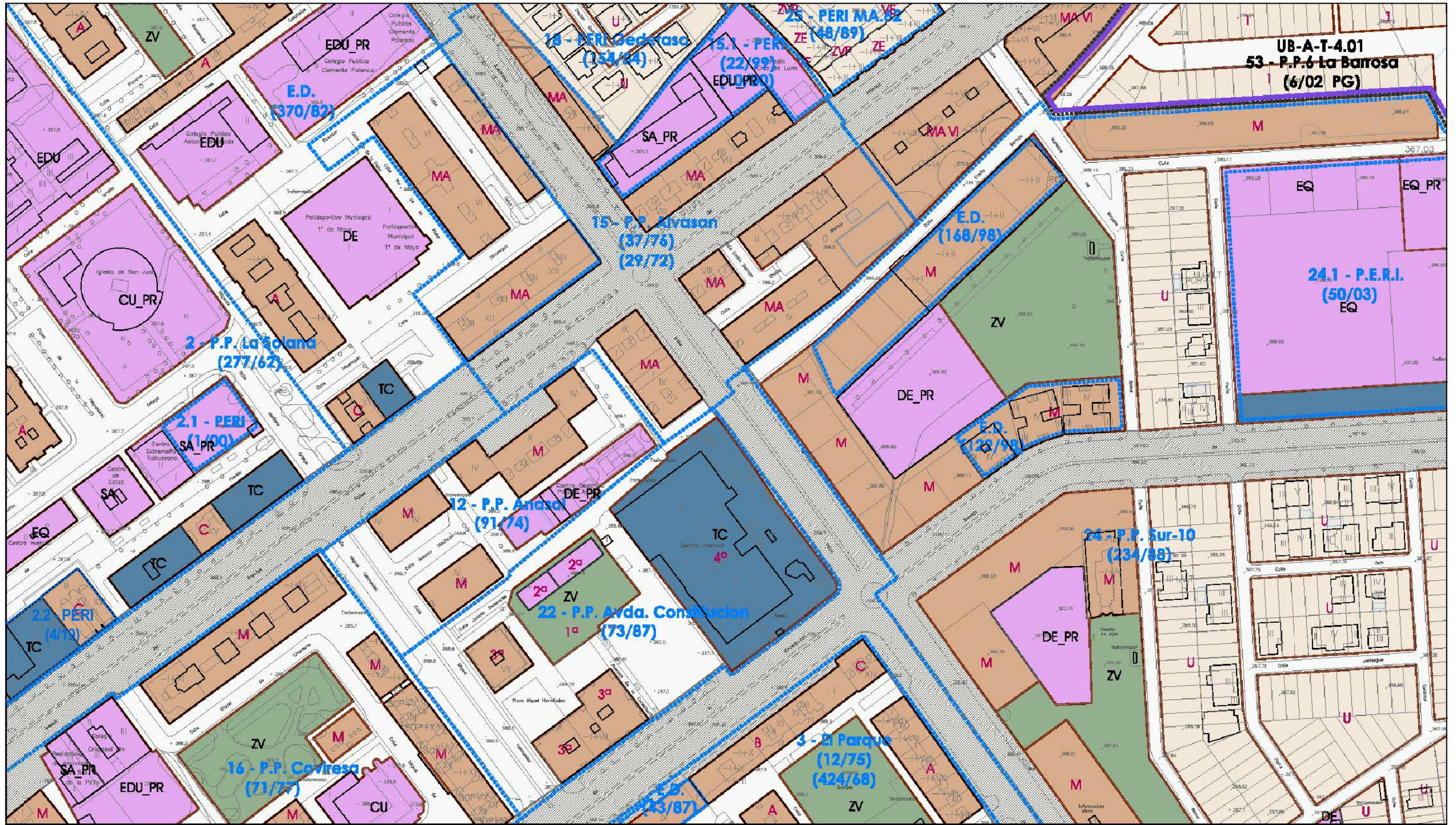
USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL (O.D.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
INDUSTRIAL (O.D.)	TERCIARIO (O.D.)	TERCIARIO COMERCIAL
DOTACIONAL (O.D.)	INDUSTRIAL	IC
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ)	EDU EDUCATIVO DE DEPORTIVO CU CULTURAL SA SANITARIO-ASISTENCIAL	AI ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL SE SERVICIOS URBANOS SEE SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS PR EQUIP. PRIVADO
SISTEMAS GENERALES (SG)	SG DE	SG ZV
COMUNICACIONES	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES
USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL / TERCIARIO
		DOTACIONAL


PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
 ORDENACIÓN
 Febrero 2010
 CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable


19.10

Dirección Técnica: José M^o Ezpeleta, Doctor Arquitecto.



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

<p>MC. II, III 1.2.A 32 - PERI Alvasan (34/91)</p> <p>ordenanza de uso ámbito de ordenación ámbito de planeamiento Incorporado</p> <p>número de expediente denominación / figura planeamiento número de orden PI</p>	<p>NC-A-T-02 NC-R-0-03 UB-A-T-02 UB-R-0-03</p> <p>planeamiento asumido planeamiento remitido planeamiento asumido planeamiento remitido</p> <p>nº de orden entidad local menor planeamiento urbanizable no consolidado</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR RESERVA RP NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN VE VÍAS PECUARIAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

<p>ALINEACIÓN OFICIAL</p> <p>LÍMITE DE EDIFICACIÓN</p> <p>LÍMITE P.E.V.T</p> <p>ELEMENTOS PROTEGIDOS (CONSULTAR ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y CATÁLOGO DEL P.O.M.)</p>	<p>ORDENANZA DE EDIFICACIÓN</p> <p>ÁMBITOS DE ORDENACIÓN</p> <p>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO</p> <p>LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL</p> <p>LÍMITE URBANO</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

USOS PORMENORIZADOS

<p>RESIDENCIAL (O.D.)</p> <p>VIVIENDA COLECTIVA</p> <p>INDUSTRIAL (O.D.)</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>DOTACIONAL (O.D.)</p> <p>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (EQ)</p> <p>EDU EDUCATIVO DE DEPORTIVO CU CULTURAL SA SANITARIO-ASISTENCIAL</p> <p>SISTEMAS GENERALES (SG)</p> <p>COMUNICACIONES</p> <p>USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)</p> <p>RESIDENCIAL</p>	<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR</p> <p>TERCIARIO (O.D.)</p> <p>IH TERCARIO HOTELERO</p> <p>TERCIARIO COMERCIAL</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>ZV ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p>PR EQUIP. PRIVADO</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>INDUSTRIAL / TERCARIO</p>	<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR</p> <p>TERCIARIO COMERCIAL</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>ZV ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p>ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES</p> <p>DOTACIONAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ORDENACIÓN

Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

1/2000 0 20 40 75m

Dirección Técnica: José M^o Ezpeleta, Doctor Arquitecto.

20.06