

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

AMBITO DELIMITADO POR LA AVENIDA DEL PRINCIPE, CALLE EMILIO BORRAJO Y CALLE JACINTO BENAVENTE

PERTENECIENTE AL P.P. "ALVASAN" (EXP: 29/72 y 37/76)

TALAVERA DE LA REINA



EL CHAPARRO 2012, S.L.

Edicion 2 Abril 2018

 arqRivastos
arquitectos
arqui vastos

Juan-Manuel Rivas Gómez Arquitecto

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCION

Por encargo de la Sociedad El Chaparro 2012, S.L. se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que define la reubicación de los espacios libres, así como la ordenación tipológica para materializar la edificabilidad correspondiente a la parcela privada, sobre parcela de su propiedad situada dentro del ámbito del P.P. Alvasan. El ámbito de este Plan se corresponde con la manzana comprendida entre la Avenida del Príncipe, la Calle Emilio Borrajo, Calle Justiniano Lopez Brea y la Calle Jacinto Benavente, zona conocida como "Piscina de La Solana".

La sociedad El Chaparro 2012, S.L. es propietaria de la parcela con referencia catastral 5359004UK4255N0001XT, formada por dos unidades registrales, que coinciden con el ámbito de actuación objeto de este PERIM.

Antecedentes.

En el año 1972, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, se aprobó el Plan Parcial "Alvasan", promovido por D. Alejandro Vazquez Sanchez, propietario único de los terrenos, con expediente 29/72 del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

La Memoria Descriptiva del Plan Parcial, en el apartado "EXPRESIÓN DEL CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 10 DEL TÍTULO PRIMERO. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. CAPÍTULO PRIMERO SECCIÓN PRIMERA DE LA LEY DE 1 DE MAYO DE 1.956 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA", establece en sus apartados b), c) y d):

b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deban conservar, modificar o crear.

Todas las vías son de nueva creación prolongación de las ya existentes. Las alineaciones figuran en el correspondiente plano de proyecto y las nivelaciones en los planos de perfiles.

c) Superficies para espacios libres.

En el plano de proyecto van señaladas como ajardinadas los espacios libres que quedan entre las edificaciones y las calles. Este carácter de ajardinamiento deberá conservarse siempre. Estas superficies suman aproximadamente más de 7.000 m² lo que supone más del 16% de la parcela bruta, sin incluir en estos espacios las aceras, plazas,

aparcamientos y otros espacios destinados a servicios.

d) Emplazamientos reservados en cada zona a edificio y servicios públicos.

Además de los espacios destinados a jardines y las aceras, plazas, aparcamientos etc., se reservará una parcela de 3.500 m² para Institución Didáctica y aproximadamente 3.200 m² para instalaciones de carácter deportivo que serán una piscina y dos pistas de tenis".

En cumplimiento de lo exigido en el artículo 10.2 c) de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana (LS56), en la documentación del Plan Parcial, se reflejan las superficies destinadas a vías, plazas, espacios libres, zona de edificios y servicios públicos, así como las parcelas destinadas a residencial privado, dándose por entendido que la superficie prevista en el Plan para parques, jardines públicos y espacios libres cumplieran con los estándares de calidad urbana exigidos por el artículo 116.4 de la LS56.

Con posterioridad se modificó el Plan Parcial con el fin de legalizar el exceso de volumen construido en las obras ejecutadas hasta entonces.

Dicha modificación se tramitó en el Expediente 37/76 a través de documento denominado "PROYECTO DE REMODELACIÓN DEL PLAN PARCIAL", promovido por D. Alejandro Vázquez Sánchez, y que fue objeto de aprobación por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión de 28 de abril de 1977. En dicho proyecto se hacía constar:

"Dicha Remodelación viene obligada como consecuencia de compensar los volúmenes excedidos en parte de las edificaciones en relación con el Plan Parcial aprobado, para lo cual se suprimen unos locales comerciales de planta baja y se disminuyen varias plantas en distintos bloques de viviendas aún no construidos, con lo que quedan compensadas las ocupaciones y los volúmenes previstos en el Plan".

En Expediente 48/73 se tramitó a instancia de D. Alejandro Vázquez Sánchez el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Ordenación "Alvasan" de 1972, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 24 de julio de 1974.

En relación a este expediente consta acuerdo del Pleno de la Corporación municipal de fecha 2 de diciembre de 1985 en el que se aprueba por unanimidad:

"Nº.105.- URBANIZACIÓN ALVASAN. ENTREGA Y CESIONES"

1º.-Recepcionar la urbanización en su estado actual, por lo que correrán por cuenta del Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de todos los servicios existentes y sin que la parte promotora tenga la obligación de reparar, completar o modificar ningún servicio urbanístico desde este momento.

2º.-Aceptar la cesión gratuita que D. Alejandro Vazquez Sanchez hace de la parcela deportiva, de aproximadamente 1.596 m² de superficie, situada en la zona Noroeste de la urbanización con los siguientes linderos: Al Norte con parcela de 330 m² que se describe en el siguiente apartado y que también se cede al Ayuntamiento; al Este y Sur con resto de la urbanización ALVASAN y al Oeste, con parcela de uso deportivo del Polígono de "La Solana".

3º.-Aceptar la cesión gratuita que D. Alejandro Vazquez Sanchez hace del solar de 330 m² de superficie situado al Norte de la parcela deportiva anteriormente descrita con los siguientes linderos: Al Norte, con zona ajardinada de la urbanización, al este con parcela de aprovechamiento edificable; al Oeste con el Polígono "La Solana"; y al Sur con zona deportiva descrita en el apartado anterior. El aprovechamiento volumétrico del solar descrito en el apartado 3º de este acuerdo es: En planta baja 330 m² para uso de locales de negocio y en plantas superiores 1.237,50 m² de superficie edificable de viviendas (incluso viales).

4º.-El Excmo. Ayuntamiento se compromete en compensación de estas cesiones a aprobar en impulso de oficio el correspondiente Proyecto de Reforma Interior que permitirá a D. Alejandro Vazquez Sanchez, los siguientes aprovechamientos volumétricos:

- 330 m² para locales comerciales en la parcela propiedad de la promotora sita en el recinto de la piscina, con fachada a Avenida del Príncipe y colindante con el último bloque ejecutado.*
- 1.237,50 m² para viviendas en las parcelas aún sin edificar sitas delante de la parcela escolar que en el Plan Parcial inicial eran de 8 plantas y posteriormente fueron reducidas en el remodelado a 7 plantas, en la forma que se describe en el documento referenciado al principio de este acuerdo y en el Plano de Remodelación y Cesiones que lo acompaña".*

En el plano adjunto a dicho acuerdo se reflejaba " 330 m² de locales en planta baja (entreplanta según ordenanzas municipales 50%)".

Aunque en este documento se remite a la redacción de un Proyecto de Reforma Interior donde se recogiera lo manifestado en lo referente a los 330 m² y 50% de entreplanta, para locales comerciales del acuerdo de Pleno de 2 de diciembre de 1985, este documento nunca se llegó a redactar.

Por otra parte no aparece acreditado en los expedientes obrantes en el

Ayuntamiento que D. Alejandro Vázquez Sánchez, promotor y propietario único de los terrenos incluidos en el ámbito del PLAN PARCIAL ALVASAN (Expte. 29/72) hubiera realizado la cesión obligatoria y gratuita de la superficie destinada a viales, parques, jardines públicos y espacios libres, y su urbanización, exigida por los artículos 115 y 116 de la Ley del Suelo de 1956.

En informes del Ayuntamiento se aclara que aunque no existe un documento de cesión de viales, parques, jardines públicos y espacios libres, urbanizados, si existe en el inventario municipal los viales que estaban siendo objeto de uso público, y con fecha de 25 de julio de 2014 se emite informe en el que se constata que los espacios libres que serían una prolongación de la calle Emilio Borrajo, y que se sitúan entre la zona calificada como piscina y un bien privativo que da a la Avenida del Príncipe, forman parte del inmueble con referencia catastral 5359004UK4255N0001XT, y que estos espacios libres no consta en el inventario municipal.

Si constan en el inventario municipal el inmueble descrito como Polideportivo 1ª de Mayo, donde se manifiesta que la superficie de la parcela es de 3.910 m², cedida en parte por el Instituto Nacional de la Vivienda y en parte por D. Alejandro Vázquez Sánchez, y el solar de 330 m² de superficie a que se refiere el acuerdo de 1985 citado, situado al norte de la parcela deportiva, hoy añadido al vial de la Calle Ecuador.

Por medio del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora va a plantearse la reubicación de las zonas verdes y espacios libres, así como la ordenación para materializar la edificabilidad admitida y aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal en el año 1985: "*330 m² de locales en planta baja (entreplanta según ordenanzas municipales 50%)*", modificando la ordenación detallada actual, concretando y precisando las determinaciones incorporadas al Plan de Ordenación Municipal.

Se desarrollará de acuerdo con el contenido del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo

de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha con especial sujeción a lo especificado en los siguientes Artículos 30 y 38.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) se ajusta, en cuanto a su contenido, a lo dispuesto en el Artículo 77.b del DL 1/2010 y, por remisión, a los Artículos 86.3, 87 y 88.3 a) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004 de 14-09-2004, disponiendo, de acuerdo con los Arts. 90, 91, 92, 93 y 95 del referido Reglamento, de los documentos siguientes:

1. Memoria Informativa y justificativa.
2. Planos de Información.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.

No se precisa la inclusión de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos al no existir en el ámbito de actuación bienes susceptibles de protección.

El Plan, de acuerdo con el contenido del Art. 88.4 del RPLOTAU, se prevé ejecutar mediante actuaciones de urbanización y edificación en las parcelas sobre las que se proyecta, sin que sea preciso ningún requisito para materializar el aprovechamiento urbanístico, que se atribuirá con especial atención a que no se produzca ningún incremento del aprovechamiento reconocido por el acuerdo de Pleno del año 1985 y no materializado hasta la fecha.

El Plan deberá seguir para su aprobación el procedimiento previsto en el Art. 152 del RPLOTAU, que en sus Apartados 3 y 4, hace excepción de la exigencia contenida en el Apartado 1 para las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora. De la misma manera no será

preceptiva la concertación interadministrativa al no afectar la innovación a elementos de la ordenación estructural que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES

Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos a la parcela sobre la que se actúa, reconocido por el acuerdo de Pleno del año 1985 son los siguientes:

Parcela de uso comercial:

Aprovechamiento reconocido por el Ayuntamiento:

- *330 m² de locales en planta baja (entreplanta según ordenanzas municipales 50%)*

Usos correspondientes a Matriz de Usos Bloque Abierto (MA), edificios de usos distintos a viviendas, pag. 155, Sección 15, del Capítulo 4 del Anexo IV de Planeamiento Asumido y Planeamiento Incorporado de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina.

Espacios libres:

Según el Artículo 23 del Capítulo 3 del Anexo IV de Planeamiento Asumido y Planeamiento Incorporado de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, y Matriz de Usos correspondiente, Art. 272, Título III, Capítulo 4, Sección 2, de las Normas Urbanísticas de Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina.

MOTIVACION DE LA PROPUESTA

La Urbanización del Plan Parcial Alvasan, Expte. 48/73, lleva 40 años ejecutada. A

pesar de los años transcurridos no ha sido posible la conclusión de la urbanización de espacios libres ni la materialización total del aprovechamiento lucrativo.

En la actualidad parte de los terrenos de dominio público se encuentran ocupados por una piscina sin uso y en mal estado y constan en el Registro de la Propiedad a nombre del de la mercantil EL CHAPARRO 2012, S.L.

Por otra parte, ya en 1985, el propietario de los terrenos fue interesado por el Ayuntamiento, para la tramitación de un Proyecto de Reforma Interior. Hasta la fecha, el mismo no se ha tramitado ni aprobado, ni ningún otro instrumento de planeamiento que haya permitido materializar el aprovechamiento volumétrico de 330 m² en planta baja y 50% de entreplanta de uso comercial, como se acordó por el Pleno municipal de 2 de diciembre de 1985.

Procede ahora la tramitación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora con el fin de dar por concluidas las cesiones que no se llegaron a realizar y poder disponer de la parcela privada donde materializar el aprovechamiento edificatorio que le corresponde.

Entre los procedimientos previstos en la legislación para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas de los bienes de dominio público de que es titular el Ayuntamiento se encuentra acuerdo consensuado con los detentadores de los terrenos.

Este acuerdo se ha visto reflejado en el Convenio Urbanístico firmado con fecha 16 de Junio de 2016, entre el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina y la sociedad mercantil El Chaparro 2012, S.L, propietaria actual de los terrenos.

Por otra parte, los vecinos de la zona se han venido quejando del nivel de degradación de la misma y han planteado la necesidad de mejorar sus condiciones dando continuidad a la calle Emilio Borrajo, que actualmente termina en fondo de saco

limitando el tránsito de la zona, permitiendo mejorar la fluidez del tráfico peatonal y, también, calidad de vida de sus vecinos, dotándole de salida a la Calle Jacinto Benavente.

Parece adecuado al interés público llevar a cabo la delimitación de las superficies de cesión obligatoria y gratuita ya citadas, así como la delimitación y ordenación de la parcela en la que podrá materializarse el aprovechamiento urbanístico que se reconoció en el acuerdo de Pleno de 2 de diciembre de 1985, de manera consensuada con los titulares registrales de dichos terrenos.

Por otra parte, un desarrollo urbanístico coherente de la zona parece que hace necesario conexionar la calle en fondo de saco Emilio Borrajo con la calle Jacinto Benavente, para lo que sería necesario reubicar los terrenos previstos para espacios libres en el Plan Parcial 29/72, permitiendo así un adecuado encaje del entramado peatonal urbano, con lo que ello supone de mejora en la calidad de vida y bienestar de los ciudadanos, así como una posible revitalización económica de la zona.

Por otro lado, y desde un punto de vista más local, la urbanización Alvasan está situada en zona de transición entre el suelo urbano consolidado y los sectores urbanos de reciente desarrollo, por lo que es conveniente la consolidación de los sectores ya urbanizados.

La propuesta reflejada en este PERIM es acorde con el interés público y con la materialización de lo acordado por el Pleno municipal en el año 1985, entendiéndose, además, que el uso previsto coadyuvaría a dinamizar económicamente la zona.

CREACION DE UN MARCO HABIL PARA LA CONSOLIDACION DE LOS ESPACIOS LIBRES Y EL DESARROLLO DEL USO DOTACIONAL PRIVADO.

Se pretende ahora, a través de reubicación del suelo destinado a espacios libres y la delimitación y ordenación de la parcela privada, la asignación de usos comerciales,

dotacionales o de equipamientos, para potenciar actividades que cumplan básicamente esa función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional público.

El interés público, por tanto, aflora desde el momento en que se traslada al ámbito privado la previsión del planeamiento para las dotaciones públicas, entrañando un ensalzamiento de la oferta de servicios a la población sobre la anterior regulación del planeamiento.

La edificabilidad permitida en la parcela privada corresponden a 330 m² en planta baja y un 50% mas en entreplanta tal y como se refleja en el documento de acuerdo de Pleno del año 1985 ya mencionado.

La reordenación del aprovechamiento establecido sobre la parcela privada que se pretende llevar a cabo mediante este instrumento de planeamiento es consecuente con las previsiones contenidas en el POM que, en su Capítulo 2. Condiciones Generales de las Zonas de Ordenanzas del planeamiento incorporado, ya prevén en su Art. 03 Apartado 7 lo siguiente:

"Las referencias y articulado recogidas en el planeamiento incorporado referidas a normativa derogada se entiende sustituida por la normativa en vigor que sea de aplicación".

El aprovechamiento asignado a esta parcela en el año 1985, asignaba una edificabilidad que se materializaba en la entreplanta, de acuerdo con la Normativa Urbanística en vigor en ese año, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talavera de la Reina, que en su Capítulo 5º, Normas comunes de diseño y calidad, art. 5.14. Entreplantas, decía lo siguiente:

"En las plantas bajas cuya altura lo permita y no estén destinadas a viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar mas del 50% de la superficie del local".

El actual planeamiento municipal, el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, en su art. 134, sección 3, del capítulo 6, Título II de las Normas Urbanísticas, concluye:

"Se prohíben las entreplantas, aquellas erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este POM serán calificadas como fuera de ordenación".

Al establecerse un aprovechamiento de 330 m² en planta baja, mas el 50% en entreplanta, 165 m², hacen una total edificabilidad atribuida de 495 m². Al no poderse materializar en planta baja la totalidad de lo asignado, se propone materializar en planta baja, 330 m², y un tercio de lo estipulado en entreplanta, con un total de 385 m² edificables en planta baja, siempre y cuando no se superen los estándares de ocupación determinados en la ordenanza Bloque Abierto (MA) que le es de aplicación por su situación en el POM y que es del 50% de la superficie de la parcela, Art. 195, Sección 3, Capítulo 2, Título III, Normas Urbanísticas.

INTEGRACION Y COHESION DEL ENTRAMADO URBANO

La no utilización de la parcela privada y el grado de deterioro de la piscina y su entorno, a pesar de que se mantiene vallada, ha establecido un vacío entre las zonas edificadas, lo que imposibilita la continuidad del entramado urbano, que indudablemente se vería muy beneficiado con la apertura de la Calle Emilio Borrajo hasta encontrarse con la Calle Jacinto Benavente y con la futura edificación sobre la parcela privada y la consiguiente ampliación de la dotación pública existente, con la que podría rematarse definitivamente la zona de contacto entre las dos actuaciones edificatorias colindantes destinadas a vivienda plurifamiliar en bloque abierto.

Es indudable, que tras más de 40 años, se han producido importantísimos cambios respecto a las condiciones, necesidades y consecuentes exigencias para la ciudad de

Talavera de la Reina vigentes en el año 1974 y las actuales demandas, además afectadas por la profunda crisis en el sector inmobiliario.

Cuando se promovió la ejecución del Plan Parcial "Alvasan", su ámbito constituía un sector totalmente de borde del núcleo urbano de Talavera, situado en una zona de huertas inmediatas al casco, pero careciendo por tanto en un entorno inmediato de las más elementales dotaciones y de los equipamientos más básicos, entre los que como más importantes cabría citar el comercio de proximidad, que se cubría en el Plan Parcial con la utilización de los bajos comerciales de los bloques de viviendas.

Tras los años transcurridos nos encontramos una situación totalmente distinta a la inicialmente prevista. Por una parte toda la zona se ha desarrollado y consolidado y ha pasado a ser una de las mejor provistas de equipamientos en Talavera de la Reina, en gran medida debido a la habilitación de espacios para dotaciones públicas de cesión obligatoria generados por el desarrollo de las áreas de suelo, actualmente urbanizado, entre las que caben citarse los sectores P.P. SUR10, el polígono PERI Gedetasa, etc, y también a las dotaciones deportivas municipales del entorno inmediato, Polideportivo 1º de Mayo, y a los nuevos sectores en desarrollo como el PP 6.

Todas estas nuevas circunstancias han dado lugar al interés público de llenar el vacío actual sobre la parcela en su día destinada a piscina y, así, mejorar mediante la urbanización de los espacios libres, el remate de la zona de contacto de la urbanización con su entorno. De esta manera, se posibilitará una mejora de la integración en la actual trama urbana de la ciudad, que facilitará, sin duda, a las familias residentes en la zona la utilización de todas las dotaciones y zonas libres de esta parte de la misma.

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior se llega a la conclusión de que lo que procede, en beneficio de la zona, es la reubicación de los espacios libres sobre los previstos en el Plan Parcial de 1972 y la modificación de la parcela privada donde se ha de materializar el aprovechamiento correspondiente del Plan Parcial Alvasan, dotando a la urbanización existente en fondo de saco, de una comunicación entre dos calles, que resultará beneficioso para la colectividad y otorgando un rédito social, en cuanto que expresa un interés público, para hacer que su edificación ya sea viable, consiguiendo además que, con los usos y condiciones de edificabilidad y volumen asignados, resulte un mejor y más adecuado encaje y término de la zona, que dé continuidad a las actuaciones ya consolidadas del entorno y los espacios públicos y dotacionales del mismo.

Los usos admitidos que se pretende llevar a cabo mediante este instrumento de planeamiento son consecuentes con las previsiones contenidas en el POM que, en su Capítulo 2. Condiciones Generales de las Zonas de Ordenanzas del planeamiento incorporado, ya prevén en su Art. 3 Apartado 10 lo siguiente:

"Con carácter general, las parcelas para los equipamientos locales contenidos en los planes incorporados, quedan regularizadas por la norma general aplicable definida en las Normas Urbanísticas de este POM".

Los usos definidos en la matriz de usos correspondiente al Planeamiento asumido por el POM coincide con la matriz de usos de la norma general aplicable definida en las Normas de este POM.

Por todo ello, se propone la reubicación de los espacios libres respecto a la situación definida en el Plan Parcial "Alvasan" del año 1972, por los motivos ya expuestos y la delimitación de la parcela privada con un aprovechamiento de 385 m² que se podrá materializar en su totalidad en Planta Baja.

El interés público se verá favorecido por la desaparición de un espacio residual de difícil aprovechamiento que permanece vacío tras más de 40 años transcurridos desde su ejecución, así como por la mayor superficie destinada a espacio libres, y con la mejora de los viales de uso peatonal al abrirse el actualmente en forma de fondo de saco hacia la Calle Jacinto Benavente.

Al materializar el aprovechamiento asignado en una edificación en planta baja, se da una continuidad a nivel de calle de los locales destinados a actividades comerciales existentes en la Avenida del Príncipe, y en la calle Jacinto Benavente, lo que facilita la integración del volumen edificable con los locales existentes.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Características naturales del territorio

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial de Reforma Interior se encuentran en el término municipal de Talavera de la Reina.

Con base a la información contenida en el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid (Hoja 8-13, Talavera de la Reina), se han elaborado las características constructivas y litológicas del término de Talavera de la Reina.

Respecto a los terrenos que comprenden la actuación objeto de este Plan Parcial, se pueden resumir las siguientes conclusiones:

Características geotécnicas

La calificación geotécnica de los terrenos es T1-4/L2/H1, con características constructivas aceptables.

Se trata de terrenos que no presentan problemas geomorfológicos, ya que los mismos son llanos, aunque esto determina un drenaje deficiente motivado además por el carácter semipermeable-impermeable de la litología.

Las características mecánicas son de tipo medio. Respecto de las posibilidades de excavación por medios mecánicos, las velocidades sísmicas oscilan entre 0,5 y 1,8 Km/s.

Las zonas con niveles de cantos aumentan su valor como utilización de base y sub-base de carreteras.

Características litológicas

Por su parte, las características litológicas de los terrenos son del tipo Qt, de depósitos cuaternarios de terrazas, constituidos por grava, arenas y arcillas, siendo característicos de márgenes del río Tajo y afluentes.

Litológicamente son muy variables, conteniendo una gran cantidad de arcillas utilizadas para cerámica.

Poseen también niveles de cantos y una cierta proporción de limos y arenas.

Características climatológicas

El régimen térmico para la comarca en la que se encuentra situado el término de Talavera de la Reina es templado-cálido. Algunas de las principales características que definen el clima del término pueden resumirse de la siguiente manera:

- Media de las temperaturas mínimas en verano 15 - 16°C
- Media de las temperaturas máximas en verano 32 - 33°C
- Media de las temperaturas mínimas en invierno 1 - 2°C
- Media de las temperaturas máximas en invierno 11 - 12°C
- Media anual de las temperaturas máximas 21 - 22°C
- Insolación anual 2.400 horas
- Número anual de días de precipitación..... 80 días
- Precipitación media anual 700 mm
- Número anual de días con niebla 5 - 15 días

1.1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Por un lado, la parcela existente que constituye el ámbito sobre el que este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora establece una reordenación volumétrica, están situadas dentro del Plan Parcial "Alvasan". Por otro, el Plan Parcial que estableció la ordenación de esta área, figura dentro de los planeamientos incorporados en el POM, Expte. 29/72 y 37/76, estando ejecutada toda la urbanización y la edificación de los bloques de viviendas del mismo, por todo lo cual las parcelas tienen la clasificación de suelo urbano, la condición de solares y las calificaciones:

- Para usos varios una de las parcelas resultantes, con fachada a la Avenida del Príncipe y a Calle Jacinto Benavente.
- Como espacio libre, la otra parcela de menor tamaño con fachada a C/ Emilio Borrajo y a C/ Jacinto Benavente y colindante con la anterior.

No existen actualmente edificaciones por encima de la rasante. En esta parcela se ubicó una piscina privada que tenía los servicios asociados de vestuarios y aseos, en los

bajos comerciales de los edificios colindantes. Actualmente todo eso ha desaparecido y en la parcela sobre la que se actúa solo tiene un vaso de piscina, de cota cero hacia abajo, sin agua y relleno en parte de tierras procedentes de excavaciones. Por tanto es un solar vacante y sin construcciones sobre rasante.

Las parcelas disponen de todas las infraestructuras y servicios urbanísticos, por lo que sólo se precisa realizar las conexiones de estos servicios desde la Calle Emilio Borrajo para la zona destinada a espacio libre que se ha de urbanizar y desde la Avenida del Príncipe a parcela privada. De más está decir que los edificios de viviendas en altura existentes en el perímetro de la zona de actuación mantienen su estado inalterable.

1.1.3. Estudio de la estructura de la propiedad del Suelo

El ámbito total del PERIM abarca una manzana situada en un borde del Plan Parcial "Alvasan".

La zona de actuación dentro del ámbito sobre el que el PERIM operará proponiendo una modificación de la calificación, la volumetría y la parcelación, está constituido por una parcela catastral propiedad de la sociedad que promueve esta iniciativa.

La parcela sobre la que se propone esta modificación es la que se relacionan a continuación, formada por dos fincas registrales, siendo propiedad de la siguiente Sociedad:

Parcela Referencia Catastral	Superficie según medición	Propiedad
5359004UK4255N	2130,56 m ²	El Chaparro 2012, S.L.

Cabe destacar que existe una superficie de zonas verdes y espacios públicos reflejados originalmente en el P.P. Alvasan (Expte. 29/72) que se encuentran dentro de la finca anterior, y que suponen una superficie de 898,00 m², todo ello según informe emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de fecha 6 de octubre de 2014, expediente 16/14 LP.

Por tanto una parte de la superficie sobre la que se actúa en este PERIM, ya estaba calificada como zona verde y espacio público, no estando reflejadas en el POM.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- En la introducción de esta Memoria se han expuesto las consecuencias negativas motivadas por el abandono de la parcela coincidente con el ámbito de actuación, que ha dado lugar a la imposibilidad de completar el entramado urbano en esta zona de borde del Plan Parcial y por tanto de conexión con otros ámbitos colindantes ya desarrollados.

La existencia de la parcela sin edificar y su vacío consecuente, en una zona en la que se contacta con espacios libres que a su vez colindan con actuaciones ya edificadas de vivienda plurifamiliar en bloque abierto y que constituye un grave problema, pues estas circunstancias no permiten el remate y buen enlace entre actuaciones, que claramente demandan la permeabilización entre ellas.

La finalidad de atender al interés público, que debe ser siempre motivo fundamental de todo planteamiento urbanístico, queda patente, puesto que con la modificación propuesta se garantiza una unidad funcional de las dos nuevas parcelas para los nuevos usos, correctamente integradas y conectadas con su entorno urbano más inmediato, que dará

lugar a que se haga más permeable la zona de contacto del Plan Parcial con la zona ya desarrollada del P.P. SUR 10 situada al otro lado de la C/ Jacinto Benavente. Esto se consigue mediante la utilización y la ampliación de los espacios libres comunicando la C/ Emilio Borrajo (actualmente en fondo de saco) con la C/ Jacinto Benavente.

Como ya se ha expuesto, lo que hoy beneficia al interés público y a las familias que habitan en las viviendas de la zona es que, con un adecuado remate de la urbanización consecuencia de la incorporación y cesión para la zona libre peatonal de parte de la superficie de la parcela, se consiga facilitar el acercamiento y un mejor disfrute de los espacios libres y dotacionales del entorno, evitando la actualmente acentuada característica de urbanización aislada y cerrada coincidente con el fondo de saco de la Calle Emilio Borrajo, al relacionarla definitivamente con las urbanizaciones y calles colindantes.

Este interés público se ve también favorecido con la continuación de los espacios destinados a locales comerciales en continuación con los existentes en la Avenida del Príncipe, dotando de una continuidad de actividades a lo largo de la Avenida, con la correspondiente e importante mejora del paisaje urbano por la eliminación del impacto visual del espacio residual en mal estado y vacante que se sitúa entre los dos bloques de viviendas colindantes con este.

Se ha considerado básica, y se ha prestado una especial atención, a la definición detallada y muy pormenorizada de la localización del nuevo volumen edificable, considerablemente reducido respecto al tamaño de la parcela, habiendo sido estudiado, mediante las imágenes virtuales que ahora se presentan, su composición volumétrica con respecto a los bloques de viviendas.

Finalmente, la materialización de la edificabilidad en planta baja favorecerá de

forma notoria el interés público, tanto por la posible ubicación de nuevos equipamientos como por la consiguiente mejora de la actividad económica consecuencia de su ejecución.

II.- En suma, bien puede colegirse que mediante el presente PERIM se está procediendo a adaptar el planeamiento a nuevas circunstancias sin duda relevantes y que se proyectan sobre la ordenación territorial, favoreciendo la cohesión social del espacio urbano mediante el fomento de la interrelación entre dos zonas que, hasta la fecha, han visto interpuestas barreras físicas.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos y criterios de la ordenación, completando y resumiendo aquellos ya expuestos en los apartados anteriores son los siguientes:

- 1º.- Mejorar la trama urbana de enlace entre las Calles Emilio Borrajo y la Calle Jacinto Benavente, incluyendo una superficie de 936,63 m² de nueva zona de espacio libre, peatonal pública, creando el marco jurídico adecuado para tal ampliación y su incorporación gratuita, por vía de Convenio Urbanístico, al patrimonio demanial.
- 2º.- Ordenar volumétricamente la edificabilidad asignada a la parcela privada, con una superficie de parcela de 1193,93 m², con una ocupación en planta que no superará el 33% del total de la parcela.
- 3º.- Mantenimiento sin incremento de los aprovechamientos lucrativos finales correspondientes a los asignadas por el Pleno del Ayuntamiento en al año 1985.

4º.- Favorecer la promoción y correspondiente materialización de los aprovechamientos lucrativos, haciendo posible la sostenibilidad económica de la propuesta y la productividad del escaso recurso que es el suelo urbano, con el correspondiente y deseable fomento de la actividad en el sector.

5º.- Favorecer con esta actuación el INTERES PUBLICO, en los términos en que ha quedado expresado.

En efecto, y como ya se ha detallado en el Apartado 1.2, la finalidad de atender al interés público es el motivo fundamental sobre el que consideramos debe sostenerse la propuesta que se presenta. Este interés se ve sustentado en los objetivos descritos en los apartados anteriores, puesto que la mejora de la trama urbana y el enlace de las calles descritas, la importante continuidad de la actividad en el borde de la Avenida del Príncipe con mejora del impacto visual en el entorno y el fomento de la actividad haciendo factible la edificación de la parcela, todo ello sin incremento de los aprovechamientos lucrativos, son condiciones que al proporcionar mejoras a la población en general y en particular a los residentes en la zona, conducen como consecuencia a favorecer el interés público de la actuación.

A mayores, ha de apuntarse que dado que se trata de suelo urbano consolidado, no existe -ni es necesaria- la delimitación de unidad de actuación urbanizadora, por lo que el suelo de la zona verde y peatonal pública se entregará urbanizado de forma voluntaria, unilateral, expresa y gratuita acreditada a través del oportuno acta notarial, sin incidencia, por tanto, sobre la Hacienda Local, siendo el mecanismo formal la correspondiente parcelación -art. 129.2.a) en relación el art. 92.2.b) del DL 1/2010, de aplicación analógica, así como art. 126.1 y 127.2 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo del TRLOTAU.

En lo que a su ejecución respecta, y dado que es un mero remate de la urbanización asociado indisolublemente a la redefinición de alineaciones que necesariamente ha de operarse a través de la ordenación propuesta, habrá de ser con cargo, igualmente de forma gratuita, al propietario de la parcela. En definitiva, la incidencia sobre las arcas locales es nula desde el punto de vista del coste de obtención y de ejecución de la ampliación del espacio público, patrimonializando, por el contrario, el resultado final.

1.4. EXAMEN DE ALTERNATIVAS, JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y SERVICIOS

1.4.1. Alternativas y criterios fundamentales para la redacción del Plan.

Como ALTERNATIVA CERO a la propuesta debemos considerar la consistente en no plantear ninguna modificación a lo estipulado en el Plan Parcial "Alvasan" tal y como se concibió, dejando los espacios libres en un fondo de saco sin continuidad ni conexión con otros viales.

La ALTERNATIVA PROPUESTA consiste la reubicación y urbanización de los espacios libres, dando continuidad a la Calle Emilio Borrajo para su conexión con la C/ Jacinto Benavente, con la cesión de este espacio libre urbanizado de 936,63 m² que completan los espacios libres actualmente existentes en la zona, aumentando la permeabilidad y el encaje e integración en la trama urbana del entorno.

La ALTERNATIVA CERO debe desecharse pues, como ya se ha expuesto reiteradamente. El mantenimiento de la situación actual, tras mas de 30 años en los que no ha sido posible materializar la edificabilidad asignada en el año 1985, y la imposibilidad de abrir los espacio libres correspondientes y conectarlos con los existentes, dejarían

definitivamente condenada la parcela a la inviabilidad de la materialización efectiva de su aprovechamiento por todas las circunstancias sobrevenidas con posterioridad a la proposición de su actual calificación en el año 1972.

La ALTERNATIVA PROPUESTA se ha elegido pues, como ya se ha explicado reiteradamente, porque mejora el entramado urbano, ayuda a que se complete la consolidación total de la zona y además reordena el volumen correspondiente a la edificabilidad asignada dando continuidad a la actividad comercial y de equipamiento entre los bloques de viviendas existentes, todas estas razones en beneficio del interés general y sin que se produzca ningún incremento de aprovechamiento lucrativo privado.

1.4.2. Descripción de infraestructuras, servicios y dotaciones

Previo a la dotación de infraestructuras es necesario una serie de actuaciones sobre el terreno actual, entre otras, el relleno y compactación del vaso de piscina existente, con una coste total de 7445,64 €.

1.4.2.1. Red viaria

La red viaria sólo se verá afectada por la creación de un espacio libre asignado a uso peatonal que se conectará con los viales existentes en la Calle Emilio Borrajo y la Calle Jacinto Benavente.

Se creara una zona pavimentada de conexión de las aceras existente que se realizará siguiendo las especificaciones siguientes:

- Bordillos: de hormigón prefabricado. El asiento de bordillo de hormigón de 100 kg/cm² de resistencia característica.
- Aceras: en baldosa hidraulica gris sobre solera de hormigón.

Se estima su importe en 17784,60 €.

1.4.2.2. Red de Saneamiento

La red de alcantarillado está totalmente realizada en la urbanización, según los criterios de diseño contenidos en la NTE-ISA, "Alcantarillado". La red es del tipo unitario, siguiendo el trazado viario y, su pendiente está adaptada a la del terreno o calle.

Solamente será precisa la realización de las acometidas de la parcela privada a la tubería existente en la Calle Jacinto Benavente, quedando pendiente la ejecución de estas para ser efectuada una vez sea realizada la edificación de la referida parcela.

Se estima su importe en 553,21€.

1.4.2.3. Red de Baja Tensión. Alumbrado público.

Solamente será precisa la realización de un armario para la acometida a la nueva parcela. Ya existe acometida a esta parcela ya que ha tenido uso de piscina pública.

Se proyecta la colocación de dos nuevas luminarias conectadas a la línea de alumbrado público existente en la C/ Emilio Borrajo.

Se estima su importe en 1.471,96 €.

1.4.2.4. Red de Riego y jardinería.

Solamente será precisa la realización de una acometida a la parcela a situar con fachada a la Avenida del Príncipe que será ejecutada a la edificación de la misma. La zona de espacio libre se conectara con la red municipal de riego dotando de riego por goteo a cada árbol de nueva plantación e instalación de un programador.

Se dotara de 12 árboles de la especie Platanus Hispanico, a una distancia mínima de 2 metros entre ejes de árboles y/o bordillos perimetrales.

Se estima su importe en 5.497,28 €.

1.4.2.5. Seguridad y Salud

Se estima su importe en 705,55 €.

1.5. ANEXO RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS, EQUIPAMIENTOS Y VOLUMETRIA

Superficie del ámbito de reordenación	2130,56 m ²
Parcela espacio libre.....	936,63 m ²
Parcela privada	1193,93 m ²
Total	2130,56 m ²

EDIFICABILIDADES ACTUALES S/RASANTE: 495,00 m²

EDIFICABILIDAD RESULTANTE ACTUAL: 0,428 m²/m²

La edificabilidad equivale al 100,00% de la actualmente admitida.

SUPERFICIES:

Parcelas	Pública.....	936,63 m ²
	Privada.....	1193,93 m ²
	Total.....	2130,56 m ²

Cesión urbanizada para el remate de espacios públicos:

Zona peatonal y zona verde	936,63 m ²
----------------------------	-----------------------

1.6. ANEXO A LA MEMORIA

1.6.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

En la Introducción y en los apartados de introducción, 1.2 y 1.3 de esta Memoria quedan suficientemente definidos los aspectos determinantes de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

1.6.2. Relación de propietarios afectados

Tal y como se ha descrito en el apartado 1.1.3 , el ámbito total del PERIM abarca, en rigor, una zona concreta situada al sureste del Plan Parcial "Alvasan". Este ámbito en el que el PERIM operará proponiendo una reubicación de usos y modificación de la volumetría y la parcelación y que está constituido por una única parcela catastral propiedad de la sociedad que promueve esta iniciativa.

La parcela sobre las que se proponen estas modificaciones es la que se relaciona a continuación, siendo propiedad de las siguiente Sociedad:

Parcela Referencia Catastral	Superficie según medición	Propiedad
5359004UK4255N0001XT	2130,56 m ²	El Chaparro 2012, S.L. B-45777810 C/ Trinidad, 14. 45600 Talavera de la Reina

Existe una superficie de zonas verdes y espacios públicos reflejados originalmente en el P.P. Alvasan (Expte. 29/72) que se encuentran dentro de la finca anterior, y que suponen una superficie de 898,00 m², todo ello según informe emitido por el Excmo Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de fecha 6 de octubre de 2014, expediente 16/14

LP.

1.6.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación

Las obras consisten únicamente en las acometidas de los servicios urbanísticos de la parcela privada y la ejecución de la urbanización del espacio libre sobre el terreno de superficie 936,63 m² que, por vía del correspondiente Convenio Urbanístico, se urbanizará para rematar el vial peatonal actual. Será realizada por la propietaria de la parcela que constituye el ámbito de actuación.

Al tratarse de una mera actuación edificatoria, le son de aplicación los Art. 126 y 127 del Reglamento de Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

Las obras de urbanización serán ejecutadas por el propietario de la parcela privada afectada por el procedimiento de obra pública ordinaria (Art. 129 del TRLOTAU y 124 y 125 del Reglamento de Actividad de Ejecución del TRLOTAU)

Compromisos de los propietarios y proponentes del plan especial de reforma interior de mejora para con el Ayuntamiento

1. Ejecutar o, subsidiariamente, trasladar a los futuros propietarios de los solares la obligación de completar la ejecución de la Urbanización, consistente únicamente en las acometidas y la pavimentación del remate de la zona peatonal a ampliar mediante cesión, y en general todos los gastos inherentes al presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.
2. Cesión unilateral, voluntaria, expresa, gratuita y libre de cargas de espacio para el remate mediante ampliación del viario público peatonal con una

superficie de 936,63 m².

3. Prestación de garantía financiera a primer requerimiento, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
4. Solicitar todas las licencias de obras precisas para la ejecución de las edificaciones permitidas con inclusión de obras de las acometidas y que se completen la urbanización en la forma que determina la vigente Ley del Suelo, Ley de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. El solicitante de la licencia habrá de comprometerse a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización complementaria y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre todo o parte del edificio. La licencia deberá recoger tal compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
5. Exigir a los propietarios el cumplimiento de las Ordenanzas.

No procede la cesión de aprovechamiento lucrativo puesto que se mantiene sin incremento el correspondiente a la situación actualmente vigente.

Compromisos entre el Promotor y los futuros propietarios de los solares.

El Promotor deberá comprometerse a adoptar las siguientes exigencias en todos los contratos de transmisión de derechos que con ellos realice, además de las obligaciones antedichas y dimanantes de la previsión contenida en el art. 127.2 del Decreto 29/2011,

fundándose en el derecho a exigir:

- Cumplimiento escrupuloso del contenido del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, comprometiendo la ejecución de sus determinaciones de cesión y urbanización en el plazo establecido.
- Que soliciten todas las licencias de obras prevenidas en la legislación vigente.
- Obligatoriedad de abonar al Ayuntamiento todos los cánones, tasas y contribuciones que aquél imponga a los mismos por cualquier causa y especialmente por la prestación de los servicios públicos de la Urbanización, así como subrogar en todas las obligaciones a los terceros adquirientes o causahabientes de los primeros.
- Obligación por otra parte de los futuros propietarios de atenerse a todo tipo de condiciones que señalen las Ordenanzas Reguladoras en la presentación de proyectos al Ayuntamiento.

1.6.4. Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos

La promotora deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar garantía equivalente al 100% del coste previsto de las obras de urbanización, tal y como se ha expresado anteriormente.

1.6.5. Medios económicos

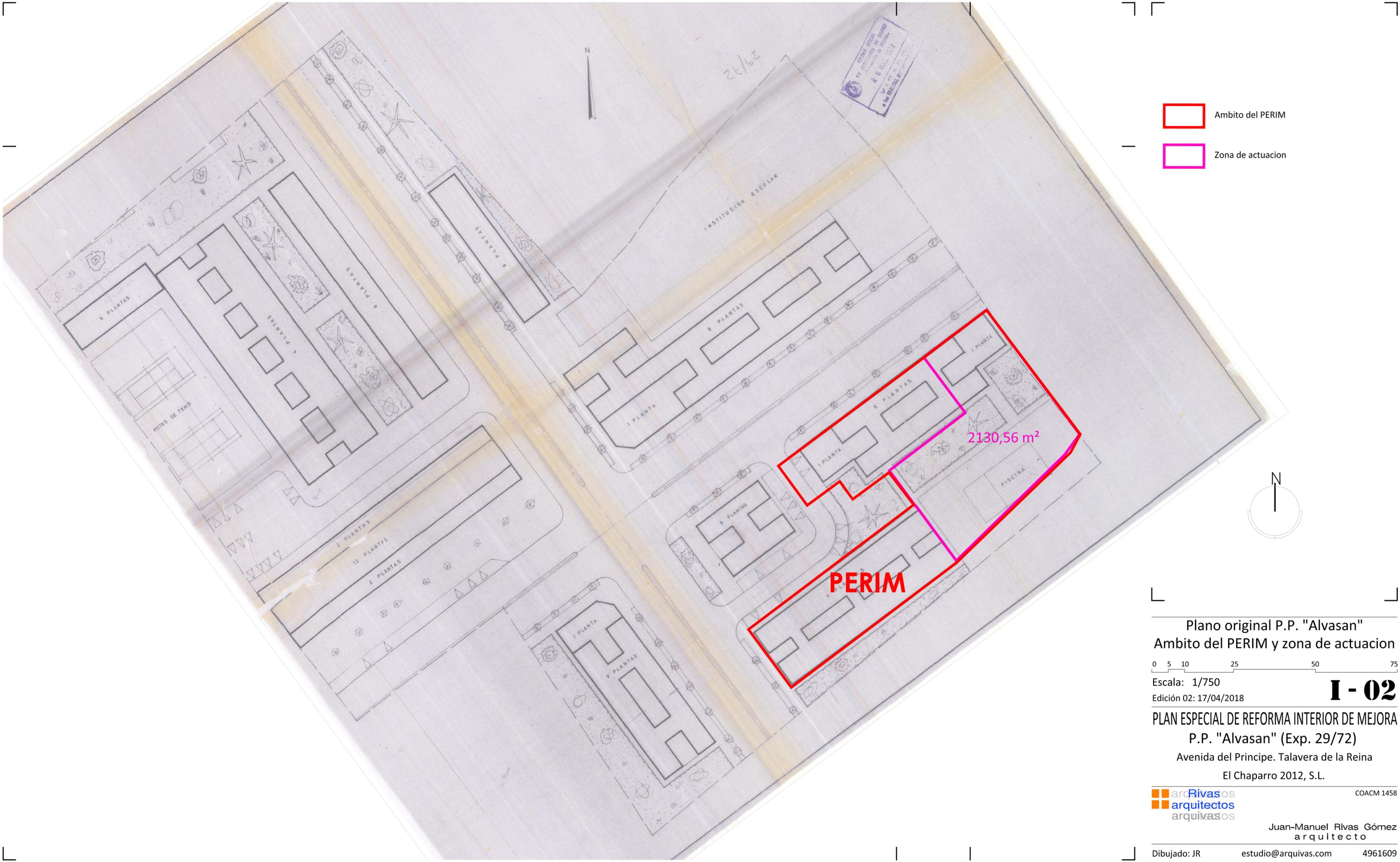
La promotora dispone de los recursos económicos necesarios para realizar las actuaciones previstas en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora propuesto.

El presupuesto de las obras que completan la urbanización y dan servicio a la nueva parcela ascenderá a 33.458,24 €.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

La relación de planos de información del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es la siguiente:

- I-01.- Situación general. Situación dentro del Plan Parcial.
- I-02.- Plano original Plan Parcial "Alvasan". Zona de actuación.
- I-03.- Situación dentro de la ordenación vigente. Plan de Ordenación Municipal
- I-04.- Estructura catastral.
- I-05.- Estructura propiedad urbana. Unidades registrales.
- I-06.- Topografía del terreno. Edificaciones y servicios existentes.
- I-07.- Entorno actual del ámbito.



29/72
INSTITUCIÓN ESCOLAR

-  Ambito del PERIM
-  Zona de actuación

2130,56 m²

PERIM



Plano original P.P. "Alvasan"
Ambito del PERIM y zona de actuación



Escala: 1/750

Edición 02: 17/04/2018

I - 02

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Principe. Talavera de la Reina
El Chaparro 2012, S.L.

 arcRivasos
arquitectos
arquivasos

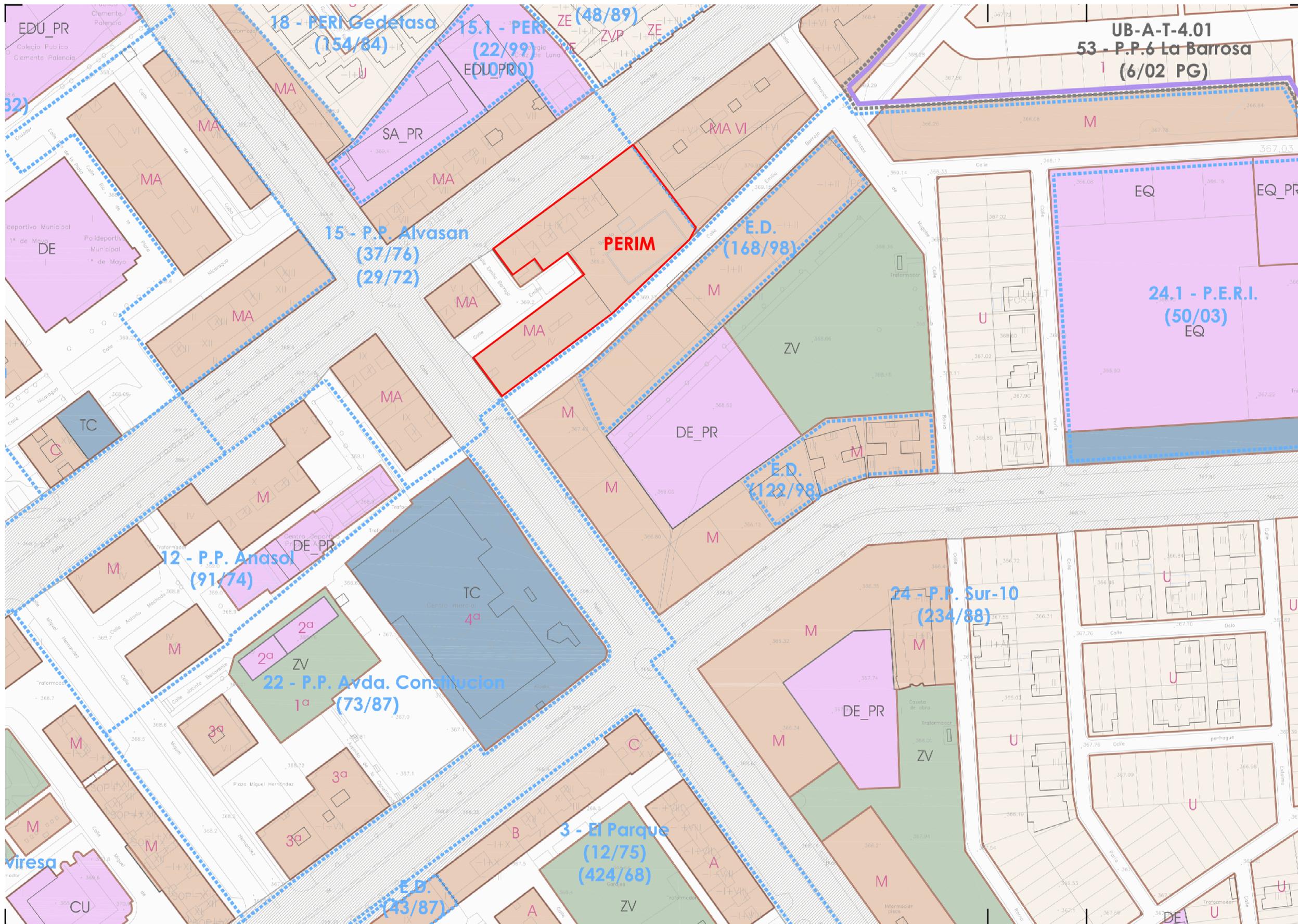
COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

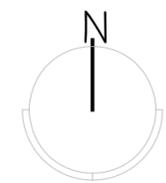
Dibujado: JR

estudio@arquivasos.com

4961609



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



Situacion dentro ordenacion vigente
Plan de Ordenacion municipal

0 10 20 50 100 150

Escala: 1/1500

Edición 02: 17/04/2018

I - 03

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Principe. Talavera de la Reina

El Chaparro 2012, S.L.

arcRivasos
arquitectos
arquivasos

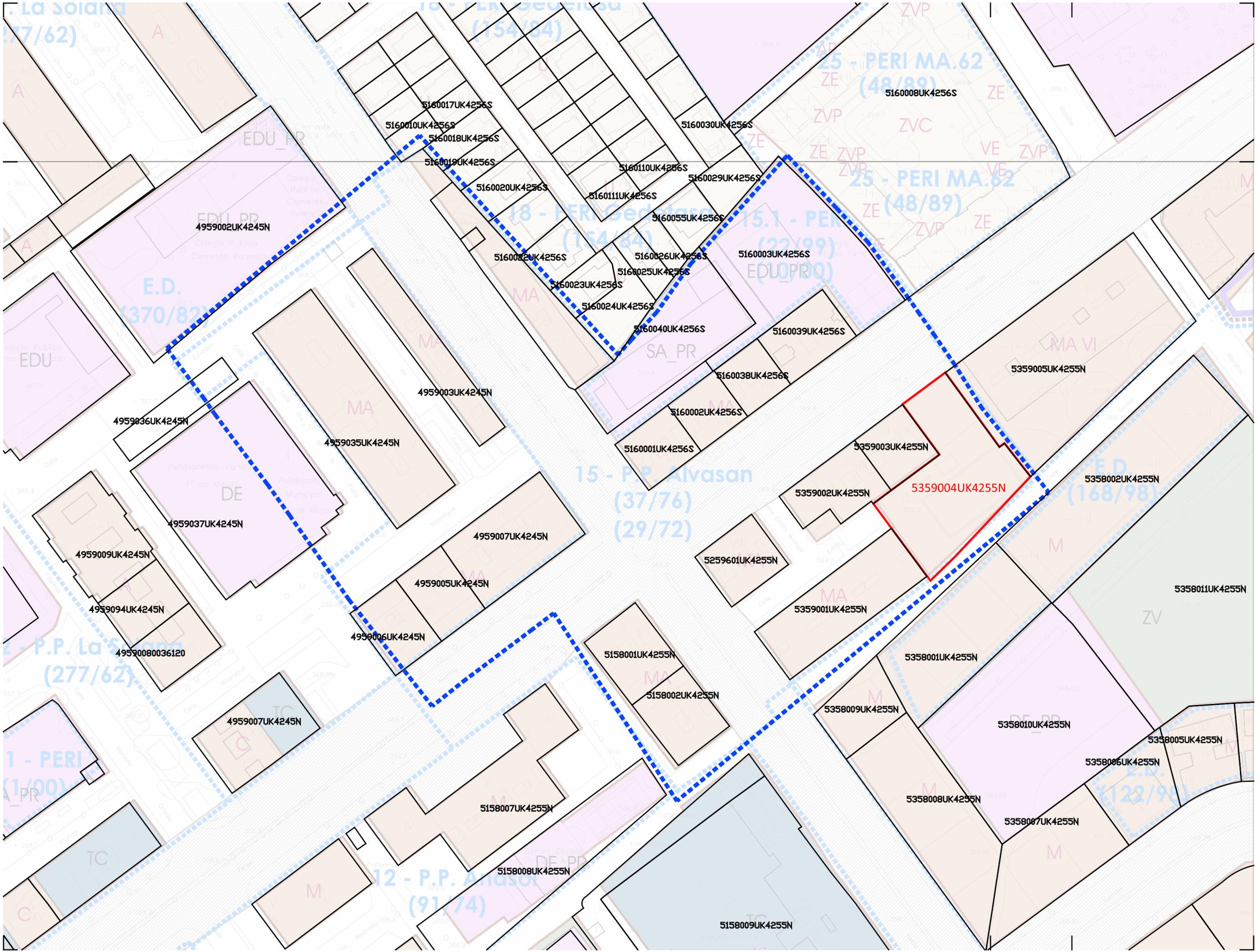
COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

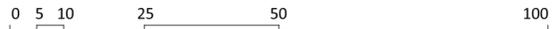
Dibujado: JR

estudio@arquivas.com

4961609



Estructura catastral



Escala: 1/1000
Edición 02: 17/04/2018

I - 04

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)
Avenida del Principe. Talavera de la Reina
El Chaparro 2012, S.L.

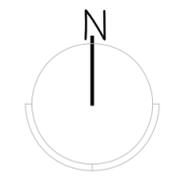
ardRivasos arquitectos arquivasos COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez arquitecto

Dibujado: JR estudio@arquivas.com 4961609



— Area de actuación



Topografico del terreno.
Edificaciones y servicios existentes

0 5 10 25 50 75

Escala: 1/250

Edición 02: 17/04/2018

I - 06

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Principe. Talavera de la Reina

El Chaparro 2000, S.L.



COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

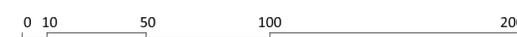
Dibujado: JR

estudio@arquivasos.com

4961609



Entorno actual del ambito



Escala: 1/2000
 Edición 02: 17/04/2018

I - 07

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)
 Avenida del Principe. Talavera de la Reina
 El Chaparro 2012, S.L.

arquivasos arquitectos COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
 arquitecto

Dibujado: JR estudio@arquivas.com 4961609

3. PLANOS DE ORDENACION

La relación de planos de ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es la siguiente:

OR-01.- Plan Parcial "Alvasan" y parcelas resultantes. Parcelación propuesta.

OR-02.- Parcelas resultantes. Calificación.

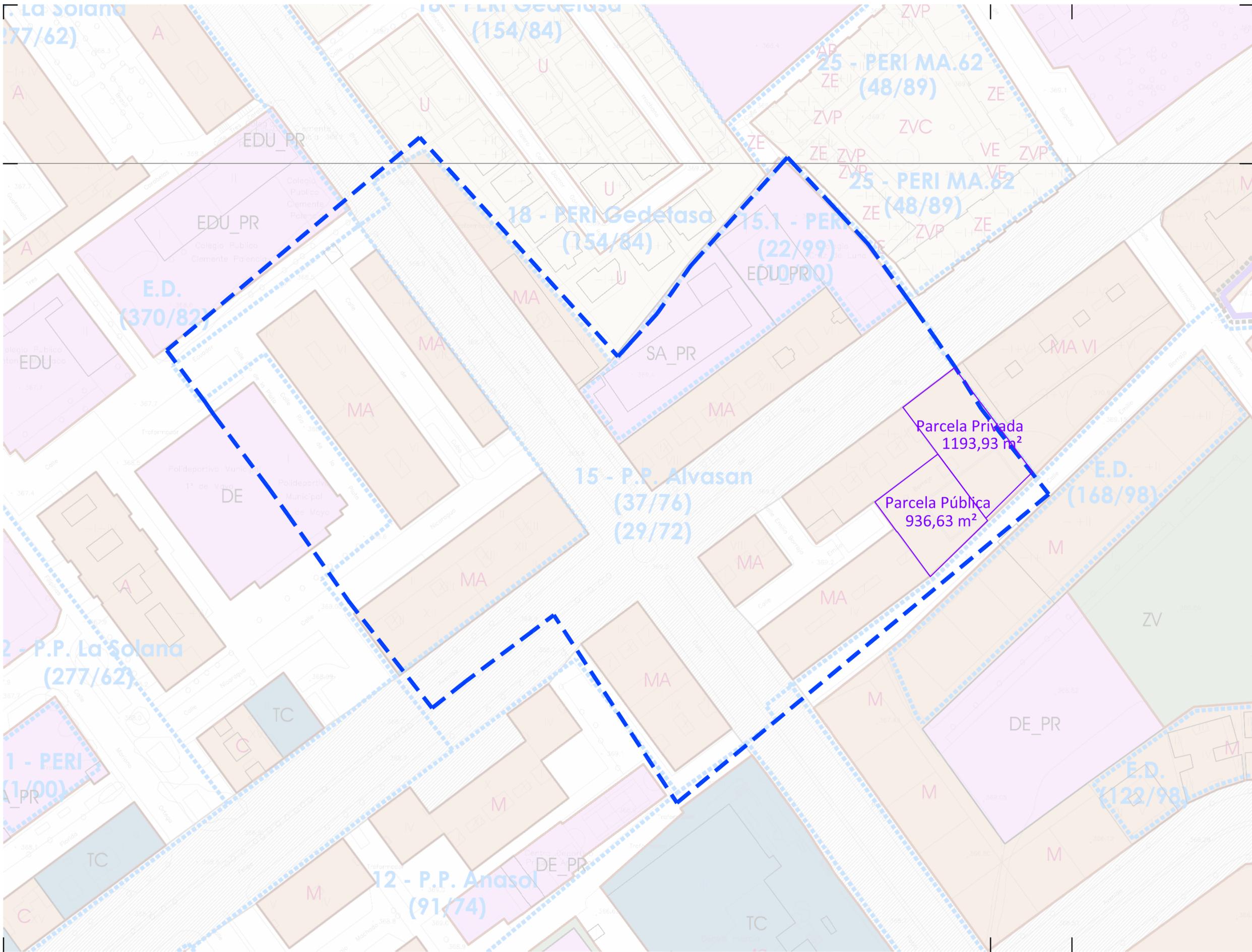
OR-03.- Ordenación y ocupación de las parcelas. Integración en el entorno.

OR-04.- Comparativo parcelas públicas. Plan Parcial "Alvasan" y propuesta.

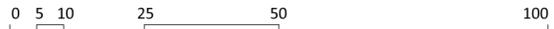
OR-05.- Comparativo zonas verdes. Plan Parcial "Alvasan" y propuesta.

OR-06.- Imágenes virtuales. Propuesta de volumetría.

Plano 20.06 POM



P.Parcial "Alvasan" y parc.resultantes
Parcelación propuesta



Escala: 1/1000
Edición 02: 17/04/2018

OR - 01

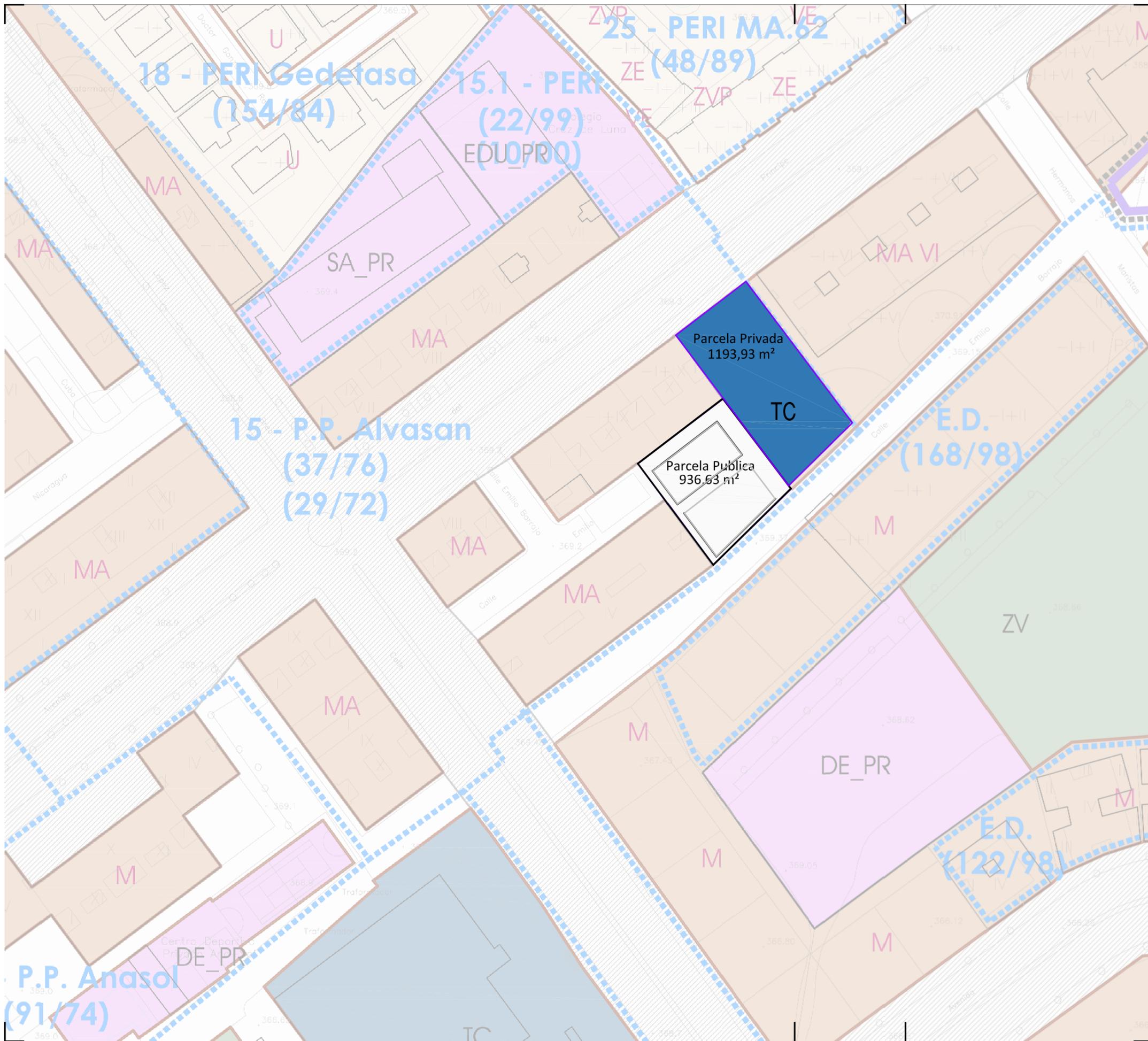
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)
Avenida del Principe. Talavera de la Reina
El Chaparro 2012, S.L.

arquivivos
arquitectos
arquivivos

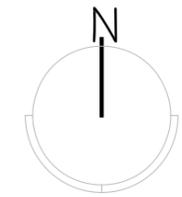
COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

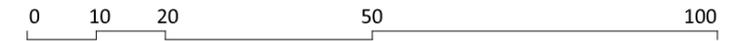
Dibujado: JR estudio@arquivivos.com 4961609



 TC Terciario comercial



Parcelas resultantes
Calificación



Escala: 1/1000

Edición 02: 17/04/2018

OR - 02

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Principe. Talavera de la Reina

El Chaparro 2012, S.L.

 arquitectos
arquivados

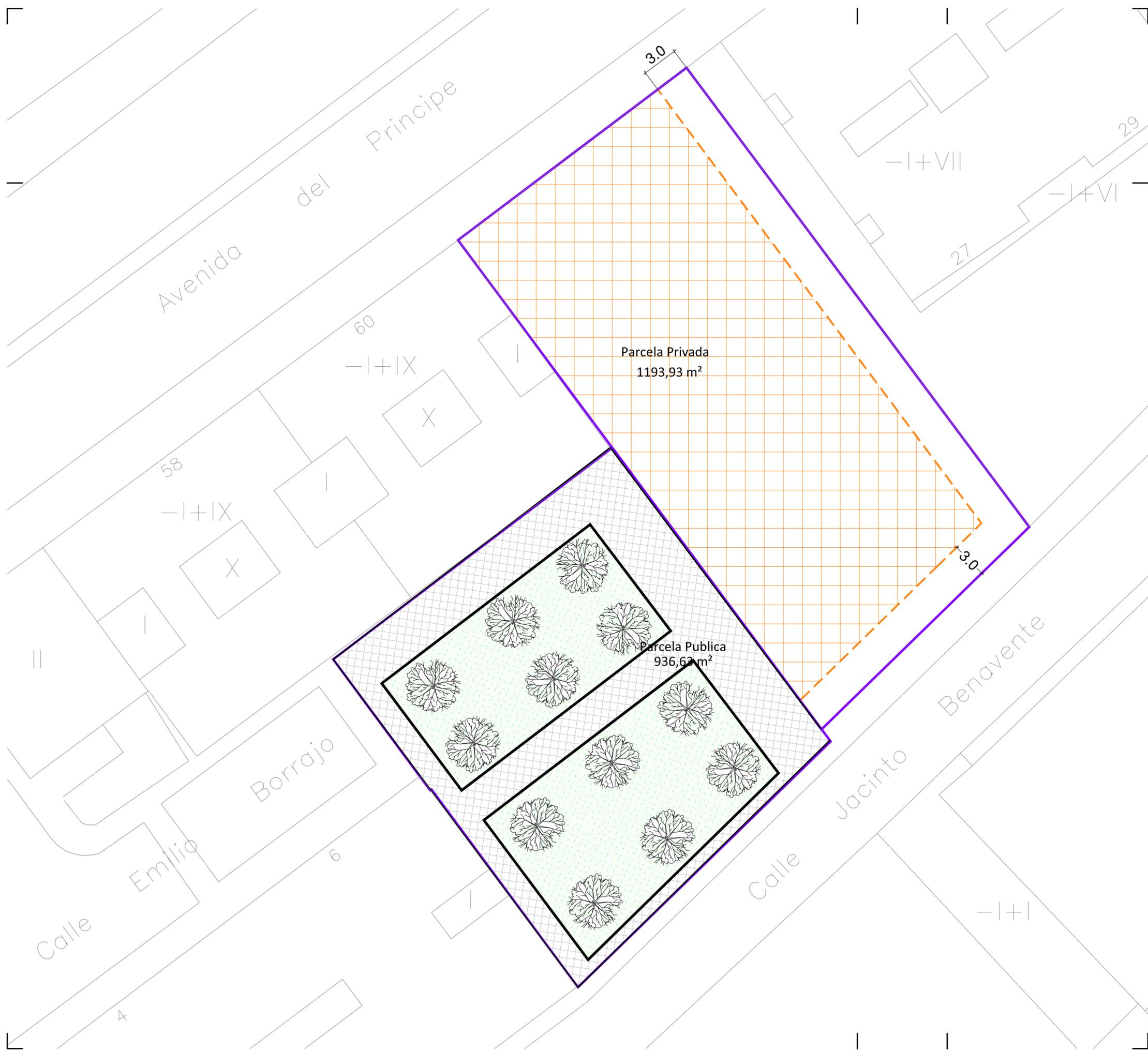
COACM 1458

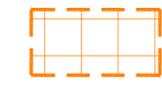
Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

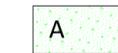
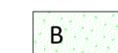
Dibujado: JR

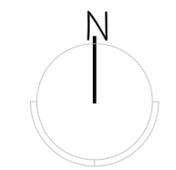
estudio@arquivados.com

4961609



 Area de movimiento edificación parcela privada

	Total zona verde	538,84 m ²
 A	Zona verde	246,50 m ²
 B	Zona verde	292,34 m ²
 C	Viario peatonal	397,79 m ²
	TOTAL	936,63 m²



Ordenación y ocupación de las parcelas
Integración en el entorno



Escala: 1/250

Edición 02: 17/04/2018

OR - 03

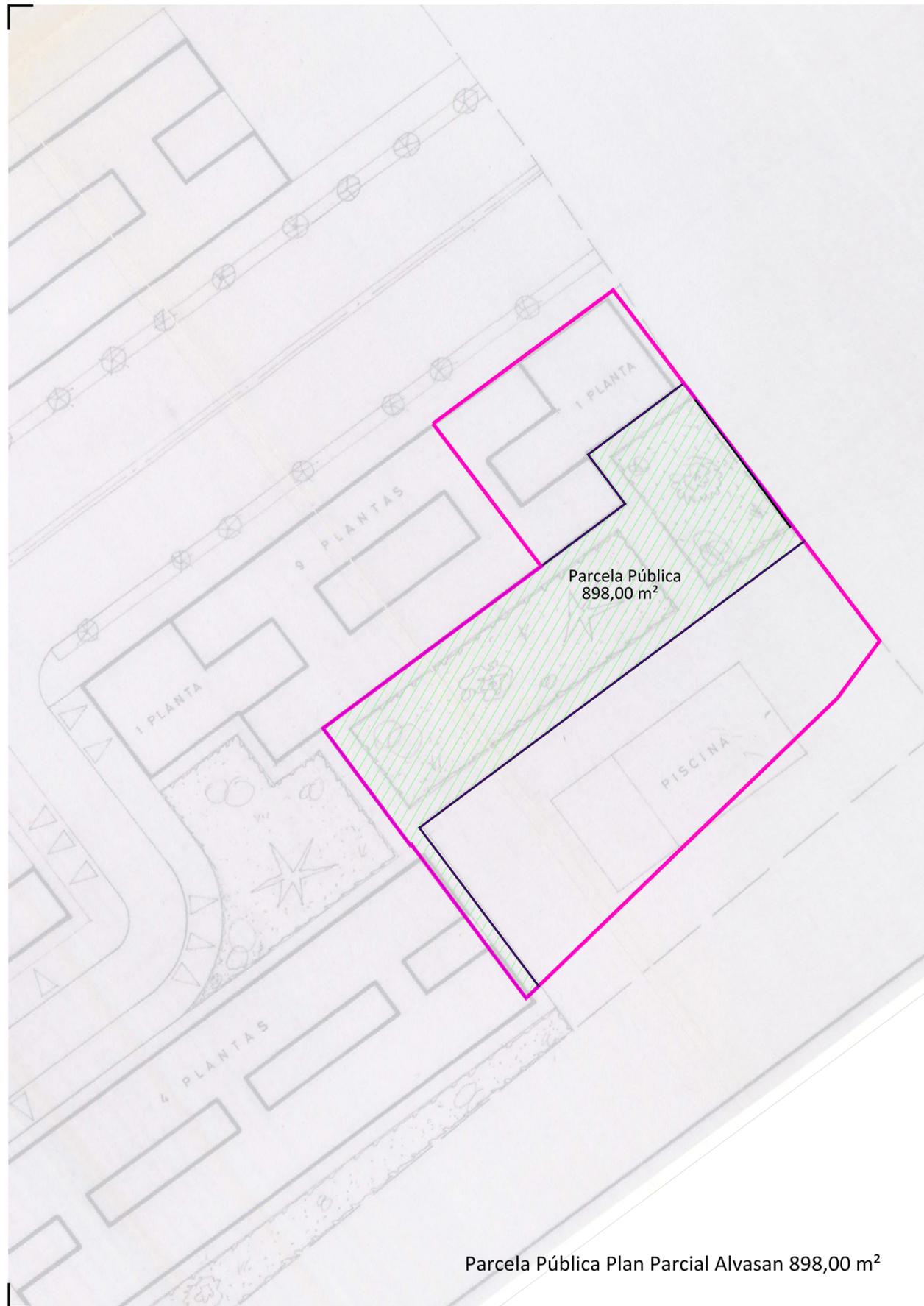
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Principe. Talavera de la Reina
El Chaparro 2012, S.L.

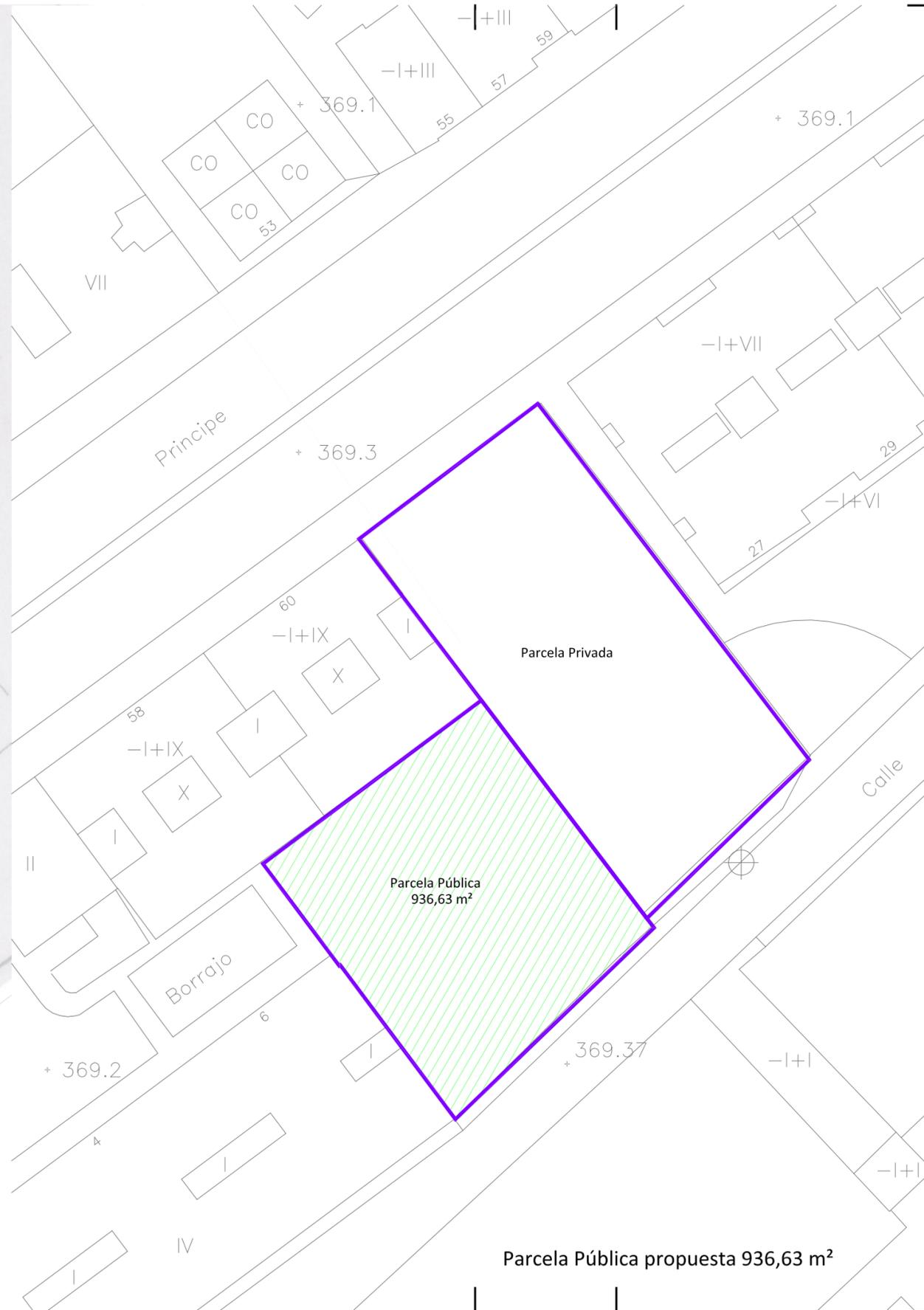


COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto



Parcela Pública Plan Parcial Alvasan 898,00 m²



Parcela Pública propuesta 936,63 m²



Comparativo parcelas públicas
Plan Parcial "Alvasan" y propuesta

0 5 10 25 50

Escala: 1/500

Edición 02: 17/04/2018

OR - 04

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Príncipe. Talavera de la Reina

El Chaparro 2012, S.L.

arcRivasos
arquitectos
arquivasos

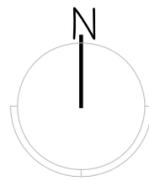
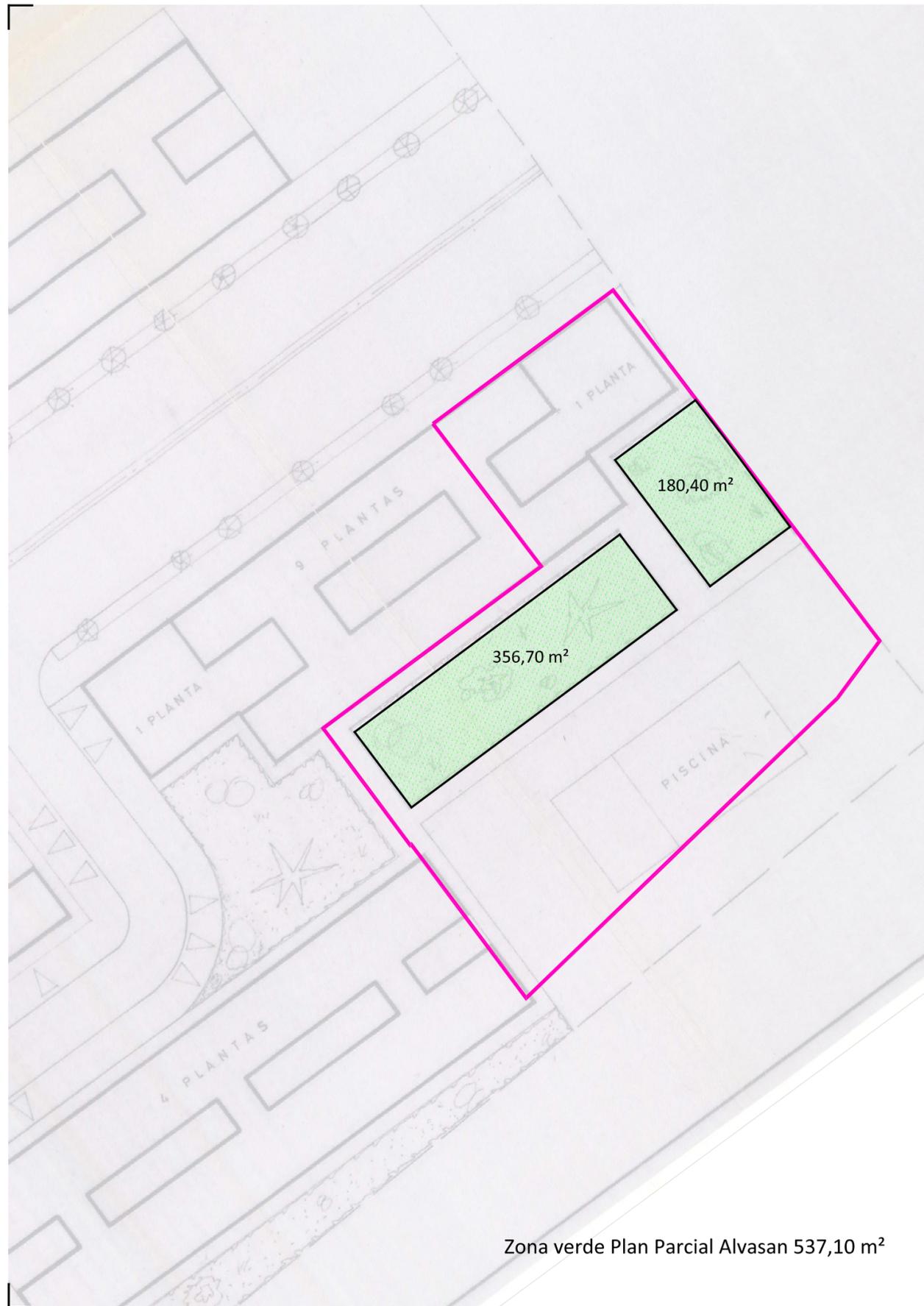
COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

Dibujado: JR

estudio@arquivas.com

4961609



Comparativo zonas verdes
Plan Parcial "Alvasan" y propuesta

0 5 10 25 50

Escala: 1/500

Edición 01: 21/06/2017

OR - 05

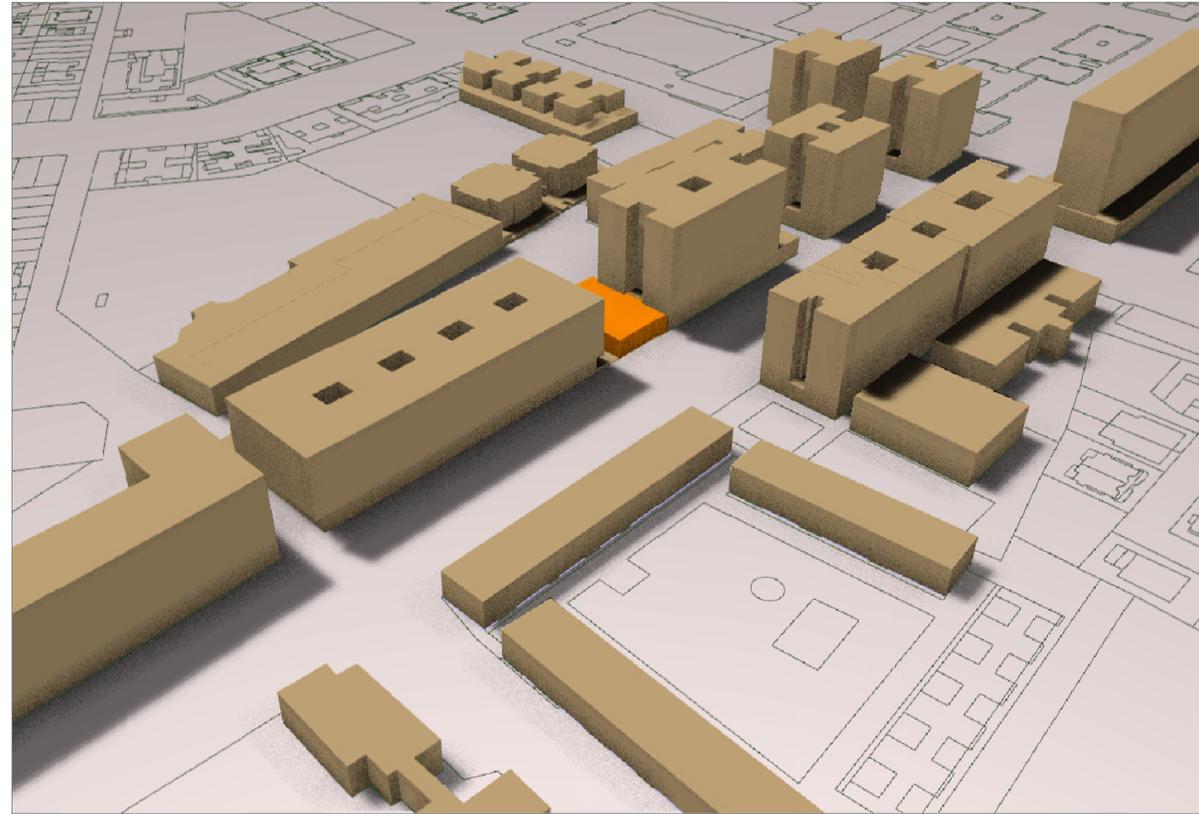
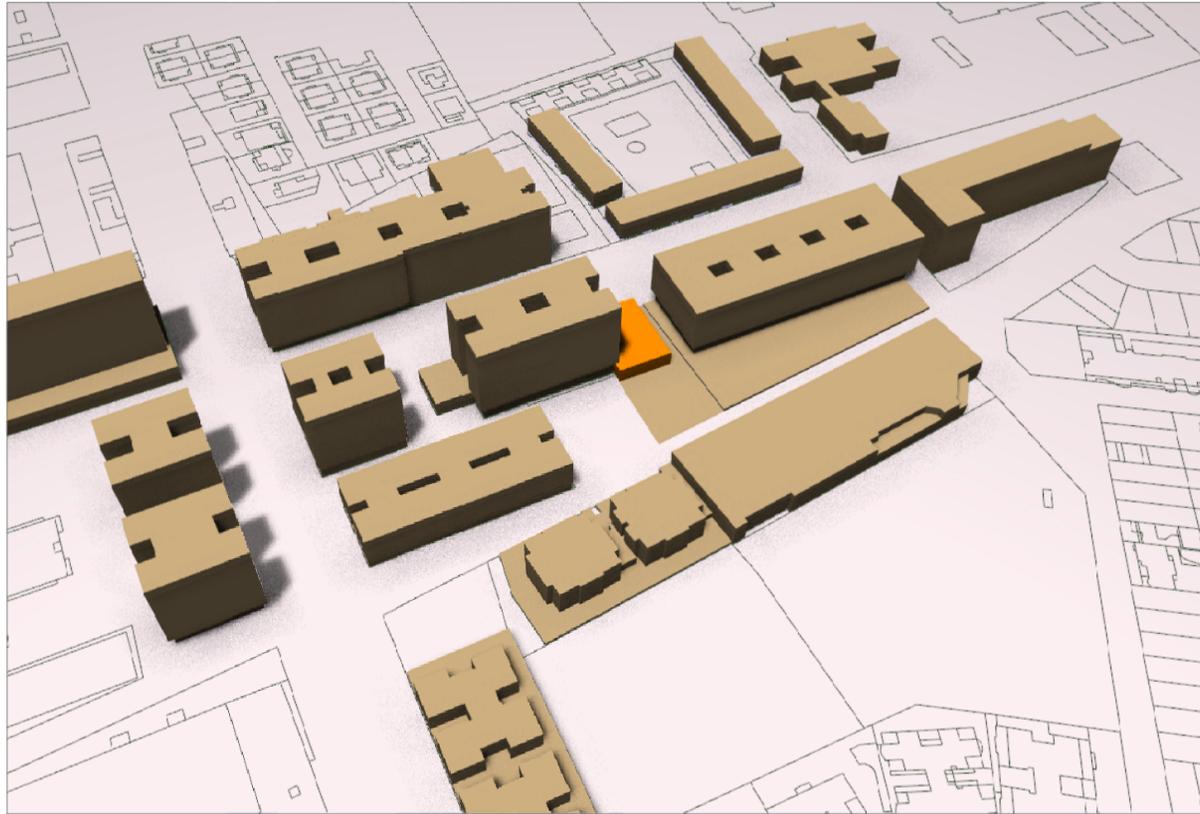
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)
Avenida del Principe. Talavera de la Reina
El Chaparro 2012, S.L.

arcRivasos arquitectos
arquivasos

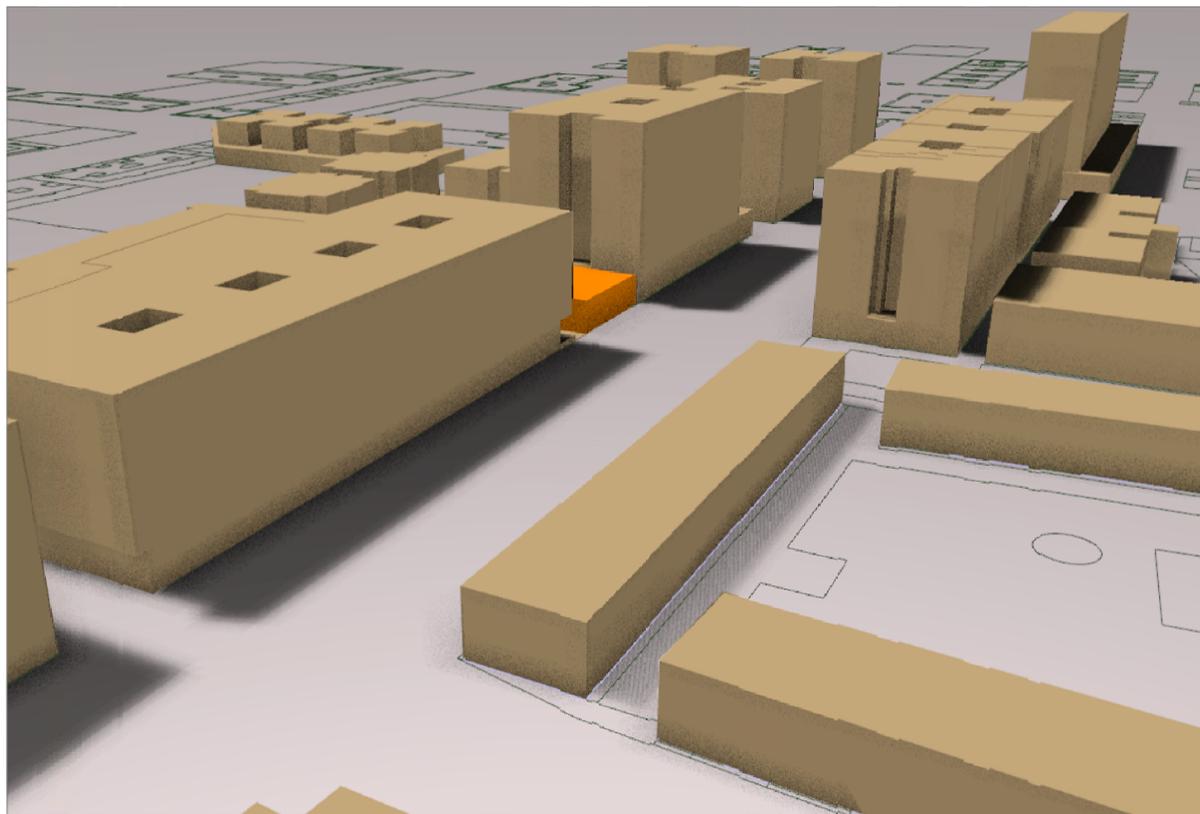
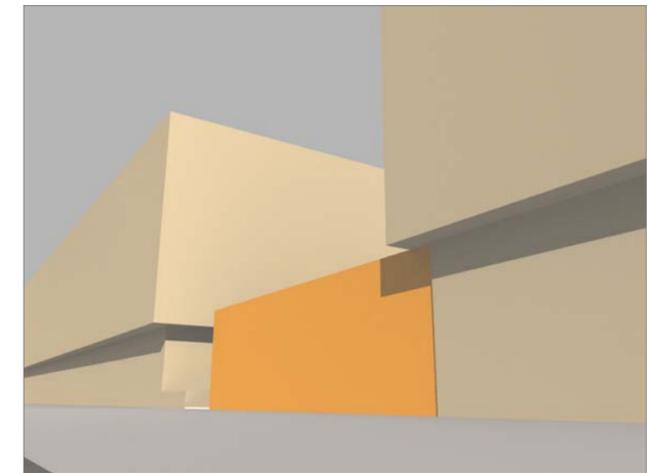
COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

Dibujado: JR estudio@arquivas.com 4961609



Alineacion y volumen desde Avda. del Principe



Imágenes virtuales
Propuesta de volumetría

OR - 06

Edición 02: 17/04/2018

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
P.P. "Alvasan" (Exp. 29/72)

Avenida del Principe. Talavera de la Reina

El Chaparro 2012, S.L.

arcRivasos
arquitectos
arquivasos

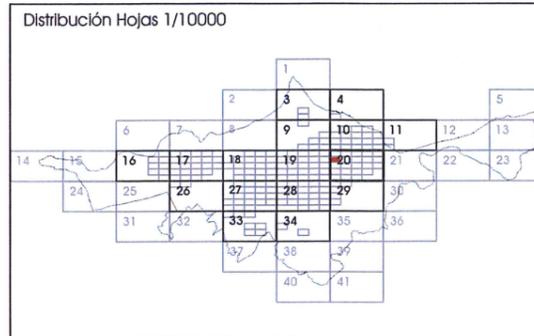
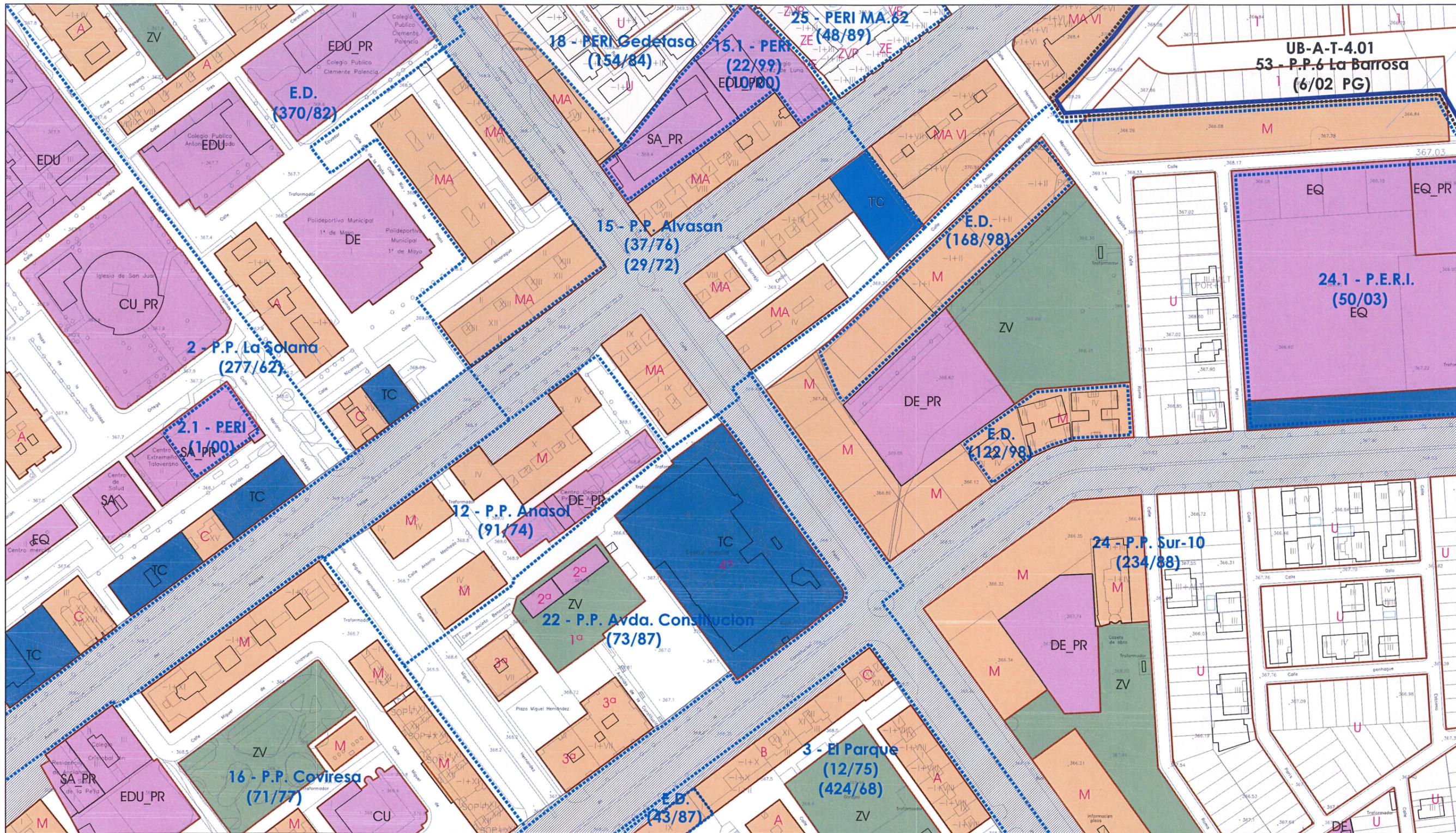
COACM 1458

Juan-Manuel Rivas Gómez
arquitecto

Dibujado: JR

estudio@arquivas.com

4961609



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

MC.a.III 1.2.A 32 - PERI Alfores (36/91)	ordenanza de uso ámbito de ordenación ámbito de planeamiento incorporado	NC-A-T-02 NC-R-G-03 UB-A-T-02 UB-R-G-03	planeamiento asumido planeamiento remilido planeamiento asumido planeamiento remitido
------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

— número de expediente
— denominación / figura planeamiento
— número de orden PI

— n.º de orden
— entidad local menor
— planeamiento
— urbanizable
— no consolidado

SUELO RÚSTICO (O.E.)

RR DE RESERVA RP NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

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

USOS PORMENORIZADOS

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



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDENACIÓN
Febrero 2010

CALIFICACIÓN del suelo Urbano y Urbanizable

e: 1/2000 0 20 40 75 m

20.06

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

PERIM ALVASAN. Modificado 21/06/2017.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. GENERALIDADES

Generalidades

- 1º.- Las presentes ordenanzas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

- 2º.- Además de las presentes Ordenanzas será de aplicación el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, así como todas las disposiciones vigentes que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La parcela objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora está incluidas dentro del Polígono correspondiente al Plan Parcial Alvasan (Expte. 29/72 y 37/76) de suelo urbano definido en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina. El carácter de este polígono es residencial.

Usos pormenorizados.

Atendiendo a la diversidad tipológica y de usos compatibles, los usos pormenorizados para el ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora son:

- Parcela calificada para uso terciario comercial, con los usos compatibles establecidos en su matriz de usos.

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

ORDENANZA Nº 1: TERCIARIO PERIM ALVASAN

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

Se aplicará esta Ordenanza a la parcela para estos usos situadas sobre la parcela privada.

Artículo 2.- Tipología

La edificación será aislada o pareada, adosada a la edificación del lindero oeste.

Artículo 3.- Ocupación.

La ocupación sobre rasante en planta no superará el 50%.

Bajo rasante se admite la ocupación total de la parcela para garaje o usos complementarios de la instalación.

Artículo 4.- Retranqueos.

Se establecen unos retranqueos mínimos de 3 m respecto a C/ Jacinto Benavente y de 3 metros al lindero este.

Artículo 5.- Edificabilidad.

Se establece la edificabilidad máxima de 385,00 m² sobre rasante para la única parcela.

Artículo 6.- Numero de plantas y altura.

La altura máxima admitida sobre rasante es de una planta.

La altura máxima en altura a cornisa es de 4,50 m.

Artículo 7.- Semisótano.

Tendrán la condición de semisótanos no computables como superficie edificada sobre rasante aquellas dependencias siempre que no supere 1 m de altura respecto de la rasante según el art. 33 de la terminología del POM.

Artículo 8.- Patios.

Se admite la organización de la edificación alrededor de un patio interior que tendrá un lado mínimo de 3 m.

Artículo 9.- Cerramiento.

Se admite el cerramiento opaco de las parcelas con una altura máxima de 2,00 m.

Artículo 10.- Parcela libre de edificación.

El espacio de parcela no ocupado, podrá utilizarse como complementario a la actividad a la que se destine la edificación.

Artículo 11.- Parcelación.

La parcela no podrá ser objeto de divisiones posteriores.

Artículo 12.- Usos permitidos.

Se permitirán todos los incluidos como condiciones de usos permitidos según la matriz de usos siguiente:

Matriz del uso Terciario PERIM "ALVASAN"

EQUIPAMIENTOS CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. viv.		En espacios libres	
		P S	P B	P 1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m ²					X	X		
	Mayor de 2.000 m ²						X		
TERCIARIO OFICINAS	D. profesional < 100 m ²					X			
	< 200 m ²					X			
	Mayores de 200 m ²					X			
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	> 50 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores					X	X		
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m ²					X	X		
	> 250 m ²					X	X		
	al aire libre					X	X		
INDUSTRIA	No molestas a viv. hasta 150 m ²								
	Incompatible a viv. ó > 150 m ²								
	Almacén industrial								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m ²					X	X		
	101 – 500 m ²						X		
	> 500 m ²								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m ²					X	X		
	201 – 1.000 m ²						X		
	> 1.000 m ²						X		
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m ²					X	X		
	> 200 m ²					X	X		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Sin espectadores					X	X		X
	Hasta 500 espect.					X	X		X
	> 500 espectadores					X	X		X
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	> 20 camas						X		
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL						X	X		
AREAS DE MULTIEQUIPAMIENTO									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X	X		X
	4-30 plazas					X	X		X
	> 30 plazas					X	X		X
SERVICIOS URBANOS						X	X		

5. PLAN DE ETAPAS

5. PLAN DE ETAPAS

Dado lo limitado de la actuación, el desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se prevé se ejecute en una única etapa de un año, incluyendo en el mismo, además de la ejecución de la urbanización, la inscripción de las fincas resultantes.

6. ESTUDIO ECONÓMICO

6.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Solamente será preciso completar la urbanización con las acometidas a realizar correspondientes a las dos parcelas y la urbanización de los 936,63 m² de zona peatonal a incorporar a la existente.

La estimación del coste de estas limitadas obras se cuantifica en 33.458,24 €. Estas obras serán ejecutadas como anexas a las obras de edificación a promover el propietario de la parcela privada.

El presupuesto por capítulos de las obras de urbanización se estima en:

Capítulo 1 Actuaciones previas.....	7.445,64 €
Capítulo 2 Saneamiento.....	553,21 €
Capítulo 3 Pavimentos	17.784,60 €
Capítulo 4 Jardinería y riego.....	5.497,28 €
Capítulo 5 Alumbrado público.....	1.471,96 €
Capítulo 6 Seguridad y salud.....	705,55 €
<hr/>	
TOTAL.....	33.458,24 €

Se acompaña como ANEXO un **Proyecto de Urbanización simplificado** que incluye en detalle las obras a realizar, con el contenido previsto en los Artículos 100 y 101 del RPLOTAU.

6.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, se deberá incluir un informe ó 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 ó la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

A este respecto, ha de significarse que tal y como ya se detalla en el párrafo final del Apartado 1.3 de esta Memoria el coste de las obras de remate de la urbanización habrá de ser con cargo al propietario que ejecute las edificaciones futuras a realizar sobre la parcela privada. En definitiva, la incidencia sobre las arcas locales es nula desde el punto de vista del coste de obtención y de ejecución de la ampliación del espacio público.

MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS LIBRES

Respecto a la evaluación del incremento de los gastos de mantenimiento consecuencia de los cambios operados por la ejecución del PERIM, hemos de hacer las siguientes consideraciones al respecto:

1º.- Referente a infraestructuras no se produce ningún incremento al mantenerse las redes de servicios tal y como son actualmente y sólo modificarse las acometidas desde las nuevas parcelas a dichos servicios, siendo responsables del mantenimiento y conservación de dichas acometidas los propietarios de las parcelas y los suministradores de los servicios (energía eléctrica, teléfono, etc...).

2º.- En cuanto al incremento de los costes de mantenimiento y conservación de la parte de peatonal de remate, dadas las características de su acabado en acerado, prácticamente no requiere mantenimiento ó la cuantía del mismo resulta irrelevante.

CONCLUSIONES

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, se puede afirmar que el resultado de la cuenta básica que resultará de establecer la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la reubicación de espacios y usos asignados por el PERIM, y que determinará la sostenibilidad económica a largo plazo ó "Balance Fiscal Municipal", resultará siempre positivo, dado que al no ser necesarias inversiones y siendo los gastos de mantenimiento inexistentes ó prácticamente inapreciables, este balance siempre será favorable por el incremento de ingresos consecuencia de los impuestos locales, actividades económicas, IBI, etc... aplicables a las actuación e implantación futura a desarrollar y que como también ha quedado suficientemente justificado en esta Memoria están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

Como conclusión final se puede afirmar que los usos propuestos se han adecuado a la realidad actual y que, por otra parte, la propuesta planteada supone una mejora para la Hacienda Pública Local, además de la ampliación de las posibilidades de generación de riqueza por la implantación de nuevas actividades en el ámbito de la actuación.

Talavera de la Reina, 17 de abril de 2018

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

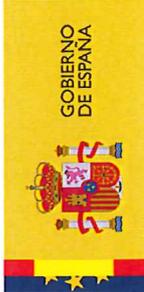
EL CHAPARRO 2012, S.L.

Juan-Manuel Rivas Gómez

Colegiado nº 1458 COACM

7. CEDULA URBANISTICA

8. ANEXOS



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de TALAVERA DE LA REINA Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5359004UK4255N0001XT

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL EMILIO BORRAJO 8
45600 TALAVERA DE LA REINA [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN 1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] 2.034

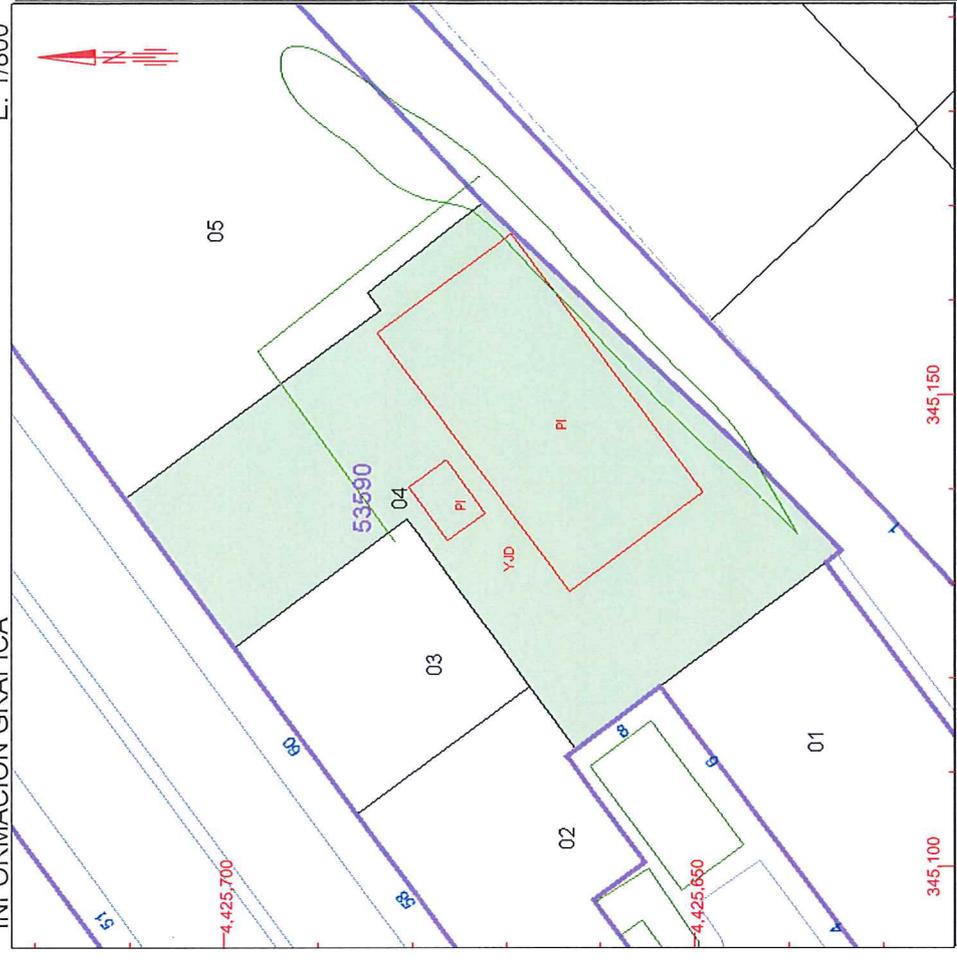
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL EMILIO BORRAJO 8
TALAVERA DE LA REINA [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] 2.034 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] 2.038 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1	00	01	600
DEPORTIVO	1	00	02	34
OBR URB INT	1	00	03	1.400



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 345,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 6 de Mayo de 2016