

P.E.R.I.M EQUIPAMIENTO MA-28 III
INDICE

0 INTRODUCCION, DOCUMENTOS Y NORMATIVA

- 0.1 Antecedentes
- 0.2 Resumen de la actuación
- 0.3 Procedencia de la formulación del PERI
- 0.4 Clase de suelo en el que se actúa

I DOCUMENTACION PRINCIPAL (s/. art.90 a 95 del RPLOTAU)**1a MEMORIA INFORMATIVA (Artículo 91.1)**

- 1a.1 Localización y ámbito de actuación
- 1a.2 Superficie y linderos
- 1a.3 Accesos
- 1a.4 Infraestructuras existentes
- 1a.5 Usos y edificaciones existentes
- 1a.6 Estructura de la propiedad del suelo
- 1a.7 Características de los terrenos
- 1a.8 Afecciones de la legislación sectorial

1b MEMORIA JUSTIFICATIVA (Artículo 91.2)

- 1b.1 Criterios de ordenación
- 1b.2 Objetivos de la ordenación propuesta
- 1b.3 Cuadro de características
- 1b.4 Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas
- 1b.5 Costes de urbanización
- 1b.6 Justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta
- 1b.7 Ficha resumen de la ordenación

2 PLANOS DE INFORMACION (Artículo 92)

- 2.1 Situación de los terrenos y delimitación del ámbito de planeamiento especial.
- 2.2 Estructura catastral de los terrenos
- 2.3 Topografía del terreno y edificaciones existentes
- 2.4 Ordenación estructural actual
- 2.5 Ordenación detallada actual
- 2.6 Fotos aéreas
- 2.7 Centros escolares existentes en la zona

3 NORMAS URBANISTICAS (Artículo 93)

- 3.1 Normas urbanísticas de carácter general
- 3.2 Ordenanzas de edificación

4 CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (Artículo 94)**5 PLANOS DE ORDENACION I (Artículo 95)**

- 5.1 Calificación de los terrenos ordenados
- 5.2 Parcelación

II DOCUMENTACION ADICIONAL (s/. art.96 del RPLOTAU)**6 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA (Art. 96.1)**

- 6.1 Justificación detallada de la modificación y justificación de la mejora.
- 6.2 Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las directrices de la evolución urbana.
- 6.3 Valoración favorable del impacto ambiental y razonamiento del cumplimiento del art. 89.2 del RPLOTAU.
- 6.4 Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el art. 120 del RPLOTAU.

7 PLANOS DE ORDENACION II (Art. 96.2)

- 7.1 Ordenación detallada propuesta
- 7.2 Análisis comparativo de la nueva ordenación y la anterior
- 7.3 Plano superpuesto de la nueva ordenación y la anterior

8 DOCUMENTO DE REFUNDICION (Artículo 96.3)

- 8.1 Normas Urbanísticas. Planeamiento incorporado
- 8.2 Plano de refundición (POM)

III MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

P.E.R.I.M. EQUIPAMIENTO MA-28 III
0 INTRODUCCION, DOCUMENTOS Y NORMATIVA

0.1 ANTECEDENTES

Objeto

El fin de este Plan Especial de Reforma Interior es ampliar los usos pormenorizados de una de las tres parcelas de la manzana* de equipamiento del polígono MA-28, fijando nuevas determinaciones de ordenación detallada.

* Aunque la zona objeto de actuación no es literalmente una manzana, pues por el este no está limitada por una calle, se puede a los efectos de este PERI equiparar a una manzana, existiendo ya como precedentes, en este mismo ámbito, los expedientes 242/90 PG [modificación del PERI MA-28 (56/86)], el 3/99 PG [PERI MA-28 I, promovido por Robledo y Rodríguez S.L.] y el 12/07 PG [PERI MA-28 II, promovido también por Robledo y Rodríguez S.L.].

Promotor

Aunque solamente la Administración puede promover planes urbanísticos con independencia de un programa de actuación urbanizadora, el promotor de este PERI pretende que este documento sea asumido por el Ayuntamiento, para su tramitación.

Son autores del encargo, en su calidad de propietarios de la parcela antes citada, Ramiro Gómez Gómez y M^a Sol Loarte Caballero (26,25 %), M^a Asunción Mañez Nuñez y Adriana Caballero Mañez (17,5 %), Paula Caballero Ortega y Andrés Caballero Ortega (30,00 %), e Isabel Prieto Díaz, Andrés Loarte Prieto y Alberto Loarte Prieto (26,25%).

Planeamiento general

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

Planeamiento incorporado

El planeamiento incorporado vigente es el PERI MA-28 II, expediente 12/07 PG, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 25 de septiembre de 2008.

Normativa de aplicación

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

Asimismo, el PERI se ajustará al planeamiento de rango superior, Plan de Ordenación Municipal, respecto a su artículo 2.6. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

0.2 RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

Finalidad

Innovación del planeamiento que no modifica la ordenación estructural. Modificación de elementos de la ordenación detallada.

Instrumento

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (de mejora)

Condiciones actuales del área

Suelo urbano consolidado.

Usos: CU_PR (Cultural_Equipamiento privado), para la parcela 5+15; SA_PR (Sanitario-asistencial_Equipamiento privado), para la parcela 14; EDU_PR (Educativo_Equipamiento privado), para la parcela 6.

Innovaciones en la OE

No hay.

Innovaciones en la OD

Nuevos usos pormenorizados.

Cumplimiento de condiciones para la innovación

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

Parámetros urbanísticos

Superficie de la actuación: 12.613,00 m²

Superficie edificable máxima: 10.111,00 m² (no se modifica)

Tipologías: Edificación abierta

Cumplimiento de estándares

No se modifican

0.3 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

A través de este instrumento de planeamiento se pretende acomodar la ordenación detallada contenida en el POM a una nueva circunstancia sobrevenida como es la demanda de suelo privado para uso sanitario-asistencial.

Nos hallamos frente a una situación sobrevenida e imprevista en el POM, por lo que procede la adecuación del planeamiento a la realidad. La necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de la evaluación en las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público. Por ello, se reconoce así la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos (Sentencia de 6 de febrero de 1990, Ar. RJ Aranzadi 943).

La Administración cuenta con una amplia discrecionalidad en este ámbito al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, con lo que ha de presumirse, según afirma el Tribunal Supremo, que la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad (Sentencias de 18 de julio de 1988 y 27 de marzo de 1991).

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

El art. 140 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha dispone que nuevos Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos por los Municipios cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento. Y entre estas finalidades se encuentran las previstas en el art. 85, por remisión de lo dispuesto en el art. 77.2.

Por su parte, el art. 85.1.a) RPLOTAU señala que los planes especiales de reforma interior tienen como finalidad modernizar el destino urbanístico de los espacios urbanos. Este objeto, concretado en el perfecto ensamblaje entre la realidad y la ordenación urbanística, de suyo justifica autónomamente el recurso a esta figura de planeamiento instrumental, puesto que es precisamente la modernización o actualización del destino urbanístico de un área industrial.

De igual manera, el art. 86 sienta que los planes especiales de reforma interior de mejora (PERIM) acomodan la Ordenación Detallada (OD) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas, urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Se trata, por tanto, de la adecuación de la ordenación detallada recogida en el POM (equipamiento educativo) a nuevas circunstancias sobrevenidas (necesidad de equipamiento sanitario-asistencial) con el fin de modernizar su destino urbanístico para lo cual, en suelo urbano, la figura de planeamiento adecuada es el PERI.

0.4 CLASE DE SUELO EN EL QUE SE ACTUA

El ámbito del PERI es suelo urbano consolidado:

- a) Figura calificado en el documento de "Calificación del suelo urbano y urbanizable" a escala 1/2000, planos 9.25, 10.21, 19.05 y 20.01.

Ordenanza sección 19.6 de la normativa de planeamiento asumido del POM.

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

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

P.E.R.I.M. EQUIPAMIENTO MA-28 III
1a MEMORIA INFORMATIVA (Artículo 91 RPLTAU)

1a.1 LOCALIZACION Y AMBITO DE ACTUACION

La actuación se localiza al norte de la confluencia de la Avenida de Francisco Aguirre con la calle Justiniano López Brea, en la zona noroeste de la ciudad. Ocupa un terreno de forma irregular, urbanizado, que coincide con un ámbito de suelo urbano consolidado, definido como tal en el vigente Plan de Ordenación Municipal.

1a.2 SUPERFICIE Y LINDEROS

El ámbito de actuación tiene 12.613,00 m² de superficie, sin viales. Está delimitado en el vigente POM, en las fichas de desarrollo y en los planos de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo de éste.

Cuenta con los siguientes límites: Norte, Camino del Pilar y Calle Paralela; Sur, Avenida de Francisco Aguirre; Este, Parcelas 9-H y 9-A del PERI MA-28; Oeste, Camino del Pilar.

Se compone de tres parcelas: la 5+15, con 1.082,50 m², al oeste; la 6, con 7.530,50 m², al este; y la 14, con 4.000,00 m², entre las dos anteriores. Todas hacen frente tanto a la Avenida de Francisco Aguirre como al Camino del Pilar.

1a.3 ACCESOS

Se puede acceder por la avenida de Francisco Aguirre, por el camino del Pilar o por la calle Paralela.

1a.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

Red viaria.

a) Red viaria local.

En el interior del ámbito de actuación no hay ninguna vía, ni pública ni privada

b) Red viaria municipal y supramunicipal

El ámbito de actuación está circundado por la avenida de Francisco Aguirre al sur, por el camino del Pilar al noroeste y por la calle Paralela al norte.

Redes de Servicios Públicos

a) Red de Abastecimiento de agua

Es objeto de esta red el abastecimiento y distribución de agua potable, con infraestructura suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas, así como los consumos demandados a la red en caso de incendios.

Existe para el ámbito una red de abastecimiento de agua que parte de los anillos de la red principal del ámbito oeste del municipio de Talavera de la Reina.

b) Red de Saneamiento

Existe para el ámbito una red de saneamiento de agua en el que la circulación del agua residual se produce por gravedad, manteniendo velocidades y pendientes adecuadas.

c) Red de Energía Eléctrica

La energía eléctrica para alimentar el sector es suministrada por la compañía distribuidora IBERDROLA, operativa en el término municipal de Talavera. El suministro se plantea en media tensión, con transformadores y red de baja tensión subterránea.

d) Red de Telecomunicaciones

Para las comunicaciones de la actuación existe una red de canalizaciones subterráneas que dan servicio a las parcelas mediante arquetas correctamente ubicadas, sin ningún tramo aéreo.

e) Red de gas

La Red de Gas Natural se estructura de acuerdo con la disposición general del viario, discurriendo bajo las aceras, excepto en las zonas de cruce de calzada, dónde lo hace bajo la misma, de modo que su trazado permite dar servicio de gas a todas las parcelas contempladas en la zona de actuación

1a.5 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del ámbito existen dos edificaciones: una Iglesia (Parroquia "Sagrado Corazón de Jesús"), en la parcela 5+15, y una Residencia de Mayores ("El Lucero"), en la parcela 14. En la 6 no hay ninguna construcción. Los dos edificios existentes son de tipología aislada (Edificación Abierta) y tienen tres plantas sobre rasante.



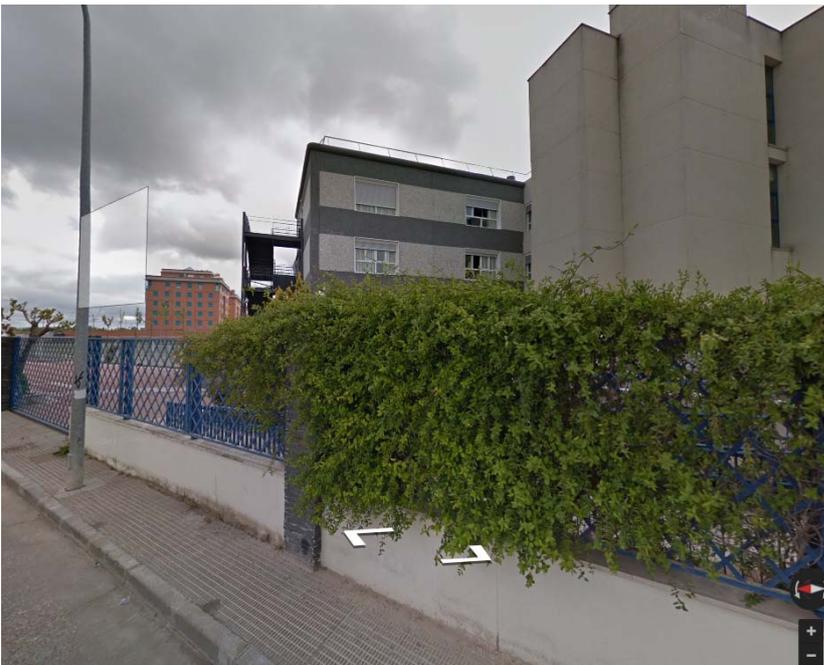
PARCELA 5+5, DESDE AVENIDA FRANCISCO AGUIRRE. IGLESIA PARROQUIA "SAGRADO CORAZON DE JESUS"



PARCELA 5+5, DESDE CAMINO DEL PILAR. IGLESIA PARROQUIA "SAGRADO CORAZON DE JESUS"



PARCELA 14, DESDE AVENIDA FRANCISCO AGUIRRE. RESIDENCIA DE MAYORES "EL LUCERO"



PARCELA 14, DESDE CAMINO DEL PILAR. RESIDENCIA DE MAYORES "EL LUCERO"



PARCELA 6, DESDE AVENIDA FRANCISCO AGUIRRE. SIN EDIFICAR.



PARCELA 6, DESDE CAMINO DEL PILAR. SIN EDIFICAR.

1a.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito de actuación es suelo urbano ya reparcelado que cuenta con todos los servicios. Los propietarios son los siguientes:

Parcela 5+15: Arzobispado de Toledo

Parcela 14: Robledo y Rodríguez S.L.

Parcela 6: Ramiro Gómez Gómez y otros (ver apartado 1.1 de esta Memoria).

Las referencias catastrales de las tres parcelas que integran el ámbito del PERI son las siguientes:
 Parcela 5+15: 4864811UK4246S0001QE
 Parcela 14: 4864810UK4246S0001GE
 Parcela 6: 4864809UK4246S0001PE

1a.7 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

1a.7.1 Geología y Geomorfología

El término municipal de Talavera de la Reina se encuentra situado en la confluencia de las depresiones del Tajo, de dirección Sureste-Noreste hasta Talavera y Noreste-Suroeste a partir de la misma; y del Alberche, que trae una dirección Noreste y que recorre apenas 500 metros en el municipio antes de unirse al Tajo por su margen derecha.

Se encuentra en plena vega del Río Tajo, que en este tramo divaga por la cuenca sedimentaria formando meandros, dejando cauces abandonados, formando islas más o menos temporales, y depositando gran cantidad de depósitos aluviales Cuaternarios (Pleistoceno y Holoceno) formando hasta 12 niveles de aterrazamiento. Están formados por una matriz arenosa limosa, clara, con cantos bien rodados. Más al norte, en las proximidades de Gamonal, existen depósitos Cuaternarios indiferenciados.

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

Características geotécnicas: Se trata de terrenos que no presentan problemas geomorfológicos, ya que los mismos son llanos, existiendo sin embargo algunos problemas de tipo geotécnico (asentamientos de magnitud media) y de tipo hidrológico (drenaje deficiente).

La capacidad de carga de estos terrenos es buena y los asentamientos son de magnitud media. El drenaje es deficiente, pudiéndose producir a veces, en épocas de lluvias, encharcamientos puntuales.

La susceptibilidad de estos materiales a las heladas es mediana y respecto de las posibilidades de excavación por medios mecánicos, hay que tener en cuenta que la velocidad sísmica de propagación oscila entre 0,2 y 1,5 Km/s.

Características litológicas: Por su parte, las características litológicas de los terrenos son del tipo Qe, de depósitos eluviales, constituidos principalmente por limos de color gris blanquecino, con una cierta proporción de arena y cantos, que aparecen con más frecuencia sobre arcosas miocenas.

1a.7.2 Climatología

DATOS CLIMÁTICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

Latitud: 39°58' N Longitud: 004° 50' W

Periodo observación temperatura: 1931-1970
(40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970
(40)

	Ti	M i	m i	M 'i	m 'i	Pi	Pei
Ene	6,2	11,0	1,4	16,2	-3,7	72,0	10,8
Feb	7,3	13,1	1,6	18,6	-3,7	66,0	13,9
M ar	11,0	17,0	4,9	23,5	-0,4	67,0	33,5
Abr	13,8	20,8	6,9	27,6	1,5	48,0	52,1
M ay	17,5	24,8	10,2	32,1	4,6	44,0	85,5
Jun	22,8	30,8	14,8	38,2	9,0	20,0	132,1
Jul	26,2	34,9	17,5	40,4	12,6	6,0	168,0
Ago	25,4	34,4	16,4	40,0	11,4	9,0	148,4
Sep	21,5	29,3	13,8	36,3	7,9	38,0	99,9

DATOS DE PRECIPITACIÓN

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO, ESP)

Altitud: 372 m

Latitud: 39°58' N Longitud: 004° 50' W

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40)

	T	PE	P	VR	R	RE	DF	SP	DR	HC
Ene	6,2	11	72	0	100	11	0	61	34	5,6
Feb	7,3	14	66	0	100	14	0	52	43	3,7
Mar	11,0	34	67	0	100	34	0	53	38	1,0
Abr	13,8	52	48	-4	96	52	0	0	19	-
May	17,5	85	44	41	54	85	0	0	10	0,1
Jun	22,8	132	20	-54	0	74	58	0	5	-
Jul	26,2	168	6	0	0	6	162	0	2	0,5
Ago	25,4	148	9	0	0	9	139	0	1	-
Sep	21,5	100	38	0	0	38	62	0	1	0,8
Oct	16,3	59	57	0	0	57	2	0	0	-
Nov	9,5	21	69	48	48	21	0	0	0	1,0
Dic	6,3	11	76	52	100	11	0	13	7	-
										0,9
										-
										0,6
										0,0
										2,2
										6,1
Anual	15,3	835,0	572,0 *	*	412,0	423,0	160,0	160	160	0,0
Oct	16,3	22,9	9,8	29,2	2,7	57,0	59,0			
Nov	9,5	15,0	4,0	21,2	-1,3	69,0	21,3			
Dic	6,3	11,2	1,5	16,0	-3,5	76,0	10,7			
Anual	15,3	22,1	8,6	28,3	3,1	572,0	835,3			

Ti: Temperatura media mensual. **Mi:** Temperatura media mensual de las máximas. **mi:** Temperatura media mensual de las mínimas. **M'i:** Temperatura media mensual de las máximas absolutas. **m'i:** Temperatura media mensual de las mínimas absolutas. **Pi:** Precipitación media mensual. **PEi:** Índice de evapotranspiración potencial mensual.

T: Temperatura media mensual. **PE:** Índice de evapotranspiración potencial mensual. **P:** Precipitación media mensual. **VR:** Variación de la reserva. **R:** Reserva. **RE:** Evapotranspiración real. **DF:** Déficit. **SP:** Superávit. **DR:** Drenaje. **HC:** Coeficiente de humedad.

Pp: Precipitación positiva anual. **Tp:** Temperatura positiva anual. **Io:** Índice ombrotérmico. **Iom:** Índice ombrotérmico anual. **Iot:** Índice ombrotérmico trimestral. **Iosm:** Índice ombrotérmico semestral.

El área se encuentra englobada en una zona con macroclima Mediterráneo.

Las temperaturas son máximas en el verano, con una temperatura media en julio (T_{max}), el mes más calido, de 26,2 °C, y una temperatura media de las máximas absolutas ($M' = Ta_{max}$) de 40,4 °C. El mes más frío del invierno es enero, con una temperatura media (T_{min}) de 6,2 °C, y una temperatura media de las mínimas absolutas ($m' = Ta_{min}$) de -3,7 °C. En los meses de diciembre a marzo existen heladas (tipo mensual preagélido, con temperatura media de las mínimas absolutas ($m'i$) igual o inferior a cero grados); los meses de abril a octubre quedan libres de ellas (tipo mensual agélido, $m'i > 0$)

Desde el punto de vista de las precipitaciones el macroclima Mediterráneo se caracteriza por poseer un largo periodo de sequía estival, con lluvias prácticamente nulas durante los meses de julio y agosto, y un máximo de precipitación durante el invierno (mes de diciembre); esto se puede corroborar comparando los valores de precipitación positiva anual (Pp) para las distintas estaciones: 214 en invierno, 159 en primavera, 35 en verano y 164 en otoño. Desde el 27 de marzo hasta el 2 de octubre las precipitaciones son menores que la cantidad de agua que se pierde por la evapotranspiración (PE), sólo durante diciembre, enero, febrero y marzo, las reservas de agua (R) son del 100%. Hasta el 15 de junio la vegetación puede utilizar el agua acumulada en el suelo, pero a partir de esta fecha se produce un déficit hídrico en las plantas.

1a.7.3 Hidrología e Hidrogeología

El término municipal de Talavera de la Reina pertenece a la Unidad Hidrogeológica 05: Madrid-Talavera. Se pueden distinguir tres subunidades subterráneas: la arcósica, la aluvial y la de terrazas medias-altas.

Existen en él dos ríos de caudal notable: el Tajo, que tienen más de treinta kilómetros de ribera, y el Alberche, que apenas recorre quinientos metros por el municipio hasta unirse con el Tajo por su margen derecha.

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

En todos los casos son acuíferos detríticos, que debido a la porosidad de estos tres sistemas se encuentran conectados y sufren transferencias de unos a otros. Los materiales paleozoicos (granitos, gneises y micacitas) que afloran al norte del municipio no tienen entidad hidrogeológica, y tan sólo en alguna zona fracturada existe infiltración.

Las aguas subterráneas no son tan susceptibles como las superficiales a la contaminación, si bien la presencia de los elementos contaminantes es muy superior. La unidad más vulnerable es la que ocupa el acuífero aluvial, puesto que el nivel freático se encuentra a escasa profundidad, el depósito de aluviones es muy poroso y además está muy explotado.

No tan vulnerable como la unidad aluvial, los niveles de terraza superiores son también bastante susceptibles de ser contaminados. El acuífero terciario sobre las arcosas está más protegido, puesto que se encuentra a mayor profundidad el nivel freático y es menor la porosidad de la formación, por lo que es poco vulnerable.

1a.8 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

- 1.- El ámbito objeto del plan especial no colinda con ninguna carretera ni con la vía del ferrocarril Madrid-Extremadura, quedando separada de la zona de afección de esta por la calle Paralela. Por tanto, las zonas de afección indicadas en el Plan no afectan a las edificaciones existentes o futuras de este PERI.
- 2.- Por el ámbito del plan no discurre cauce público ni en su interior se encuentra laguna, majadal o accidente geográfico de naturaleza alguna.
- 3.- Próximo al lindero sur discurre una tubería de transporte de gas natural, sin que la franja de seguridad llegue a afectar al área de movimiento de la edificación.
- 4.- La zona del ámbito no está atravesada por ninguna línea eléctrica.

P.E.R.I.M. EQUIPAMIENTO MA-28 III
1b MEMORIA JUSTIFICATIVA (Artículo 91 RPLOTAU)

1b.1 CRITERIOS DE ORDENACION

La nueva ordenación se realiza sobre las normas urbanísticas aplicables, exclusivamente, para dar respuesta a la necesidad de equipamiento sanitario-asistencial privado y de varios más.

1b.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El objetivo es exclusivamente la ampliación de los usos permitidos en una de las tres parcelas que integran el ámbito de este PERIM, en la parcela 6, que pasará del ED_PR (Educativo Privado) actual a los siguientes:

SA_PR (Sanitario-asistencial Privado)

TR_PR (Terciario-recreativo Privado)

DE_PR (Deportivo privado)

conservando la misma tipología (Edificación Abierta), manteniendo los actuales estándares de edificabilidad y aprovechamiento, y ajustando racionalmente la ocupación de dicha parcela, como se verá más adelante.

Estos nuevos usos se podrán aplicar simultáneamente, entre dos o más de ellos cualesquiera.

En las restantes parcelas (5+15 y 14) no se introduce modificación alguna.

1b.3 CUADRO DE CARACTERISTICAS

ESTANDARES DOTACIONALES

Viales: no hay.

Zonas verdes: no hay.

Parcelas: las existentes (no se modifican).

A continuación se recoge el resumen de usos, ordenanza aplicable y aprovechamiento de la propuesta para la ordenación del ámbito de este PERI:

PAR-CELA	SUPERFICIE DE PARCELA	USO	APROVECHA-MIENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA SOBRE RASANTE	OCUPACION MAXIMA SOBRE RASANTE (Bajo rasante: 100%)	TIPOLOGIA EDIFICATO-RIA*
5+15	1.802,50 m2	CU_PR (Cultural Privado)	866,50 m2c	866,50 m2c	866,50 m2	Bloque abierto (MA)
14	4.000,00 m2	SA_PR (Sanitario-asistencial Privado)	3.209,16 m2c	3.209,16 m2c	1.838,20 m2	Bloque abierto (MA)
6	7.530,50 m2	SA_PR (Sanitario-asistencial Privado) TR_PR (Terciario-recreativo Privado) DE_PR (Deportivo privado)	6.035,34 m2c	6.035,34 m2c	2.011,78**	Bloque abierto (MA)
TO-TAL	12.613,00		Máximo 10.111,00 m2c	Máximo 10.111,00 m2c	Máximo 4.716,48	

* Conforme al artículo 262 del POM, los equipamientos deberán adaptarse a la tipología edificatoria de la manzana en que se ubiquen, por tanto en este caso la tipología será Bloque Abierto (MA).

** En el PERI vigente actualmente (12/07 PG), la ocupación máxima sobre rasante permitida en la parcela 6 es de 1.627,20 m2. Pues bien, teniendo en cuenta que el número de plantas máximo permitido sobre rasante es de 3, solamente se podrían construir 1.627,20 x 3 = 4.881,60 m2, sin que por tanto se pudiese alcanzar la edificabi-

lidad máxima permitida, que es de 6.035,34 m². Por tanto, parece lógico que se subsane esta contradicción, para lo cual lo racional es que se ajuste la superficie ocupable máxima a la superficie edificable máxima y al número de plantas, con lo cual tendremos:

$$\text{Ocupación máxima sobre rasante: } 6.035,34 : 3 = 2.011,78 \text{ m}^2$$

Comoquiera que sobre la parcela 6 se podrán aplicar simultáneamente uno o más usos cualesquiera, es preciso, para valorar el incremento del aprovechamiento que con respecto al actual uso (Educativo privado) se experimentaría en cada caso, establecer unos coeficientes de homogeneización.

Para la fijación de dichos coeficientes utilizamos el cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo señalados en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, publicado en: « BOE » núm. 174, de 22 de julio de 1993.

Según dicho cuadro de bandas (Norma 18), para el área económica homogénea MBR3, que es la correspondiente a la zona donde se encuentra el ámbito de actuación de este PERI, tenemos los siguientes valores máximos según usos de suelo:

	Residencial	Industrial	Oficinas	Comercial	Turístico
MBR3	220	150	630	670	405

Por asimilación, consideramos que el más parecido al uso actual (Educativo) sería el Turístico, y que el uso Educativo puede considerarse a estos efectos similar al Sanitario, al Recreativo y al Deportivo, mientras que el Hotelero se asimilaría más al de Oficinas, con lo cual tendríamos:

USO	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO
EDU_PR (Educativo privado, de referencia, al ser el actual)	405 : 405 = 1,00
SA_PR (Sanitario-asistencial privado)	405 : 405 = 1,00
TR_PR (Terciario-recreativo privado)	405 : 405 = 1,00
DE_PR (Deportivo privado)	405 : 405 = 1,00

Vemos por tanto que comoquiera que todos los coeficientes de los usos nuevos son iguales al del uso actual, no habría aumento del aprovechamiento con tal cambio de usos.

1b.4 IMPACTO SOBRE LA POBLACIÓN Y CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS

En cuanto al equipamiento sanitario asistencial privado que, entre otros, se propone, la implantación en la ciudad de un centro de titularidad privada con actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y también de aquellos más generales como residencia de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, no sólo supone un impacto muy favorable sobre la población, sobre todo en lo que se refiere a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, habida cuenta de que solamente hay ahora en Talavera una clínica privada, pequeña y muy insuficiente para absorber la demanda actual, abocando a los pacientes a dirigirse al hospital local de la Seguridad Social o a hospitales privados de otras localidades, sino que resulta urgente abordarlo dada la actual coyuntura de Talavera, que en estos últimos años está quedando alarmante retrasada en el panorama social y económico de la región.

Igualmente, dicho impacto es claramente favorable en el caso de los demás usos nuevos permitidos: terciario-recreativo y deportivo.

Hay que tener en cuenta, además, que la zona de la ciudad en la que se encuentra el ámbito del presente PERI, se trata de un área predominantemente residencial, que adolece de equipamientos de los que ahora se proponen.

Esta medida, facilitar la implantación de empresas sanitario-asistenciales, recreativas o deportivas, además de contribuir a un mejoramiento de las condiciones sociales de la población, puede suponer la creación de alrededor de cincuenta nuevos puestos de trabajo directo, con repercusión favorable en la economía local.

1b.5 COSTES DE URBANIZACIÓN

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

1b.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) PROPUESTA

Las previsiones del POM del término municipal de Talavera de la Reina imponen la redacción de Planes Especiales en suelo urbano referidos a ámbitos o unidades concretas donde, como en el caso presente, se pretendan actuaciones que supongan reforma o modificación de las determinaciones establecidas con carácter general, todo ello encaminado a un correcto desarrollo del planeamiento urbanístico.

Las finalidades del PERI, como auténtico instrumento de planeamiento, partícipe de la naturaleza jurídica de los planes de ordenación, son las de establecer una nueva distribución de las parcelas afectadas y de los usos por-menorizados de las mismas, en base a lo que establece la L.O.T.A.U.

En cuanto al reajuste en la parcelación, se justifica por cuanto permitirá un racional aprovechamiento urbanístico, así como la correcta correlación jurídico.registral de los bienes afectados.

Y por lo que se refiere a los usos, la única modificación que este PERI introduce afecta, como ya se ha dicho, solamente a una de las tres parcelas, la 6, y consiste en cambiar el uso de la dicha parcela, proponiendo ahora, en lugar del uso exclusivo Equipamiento Escolar que ahora tiene, los usoa siguientes, todos ellos de equipamien-to:

SA_PR (Sanitario-asistencial privado)

TR_PR (Terciario-recreativo privado)

DE_PR (Deportivo privado)

Las dotaciones de la zona en cuanto a equipamiento escolar se refiere son más que suficientes para cubrir la demanda actual, según se puede comprobar en el plano 2.7 que se acompaña; máxime teniendo en cuenta la escasa demanda actual de puestos escolares en la Ciudad, dada la tendencia a la baja de la población en general y especialmente de la población infantil, siendo desde hace ya algunos años el número de defunciones superior al número de nacimientos.

Se aportan informaciones publicadas en medios de información locales que corroboran lo afirmado.

Por La Voz de Talavera

Sábado 20 de Febrero de 2016.

La población de Talavera sigue la tendencia a la baja que ha caracterizado los últimos años. Al margen del éxodo de habitantes, la evolución demográfica en la ciudad vuelve a ser negativa en este 2016, ya que en lo que va de año el Registro Civil talaverano se han inscrito un total de 102 nacimientos frente a 141 defunciones, según los datos facilitados por este organismo a La Voz de Talavera; también se han registrado 18 matrimonios.

Son cifras correspondientes al período de tiempo que va de la última semana de diciembre de 2015 hasta el jueves de esta misma, día 18 de febrero; ocho semanas entre las que la que más nacimientos ha registrado ha sido la penúltima, del 5 al 11 de este mismo mes, con 21, mientras que la de más matrimonios ha resultado ser la del 22 al 28 de enero, con 9; y la de más defunciones, la primera de este año, con 27.

Hay que advertir al respecto que no todos los bebés nacidos en el hospital Nuestra Señora del Prado, de Talavera, se inscriben en el Registro Civil de esta ciudad, ya que en muchos casos los padres son vecinos de localidades de la comarca, en las que registran a sus hijos.

21-03-16 17:59

#13071093

Por:Foro-ciudad.com

Mensajes: 2123375

Registrado: 23-02-2005

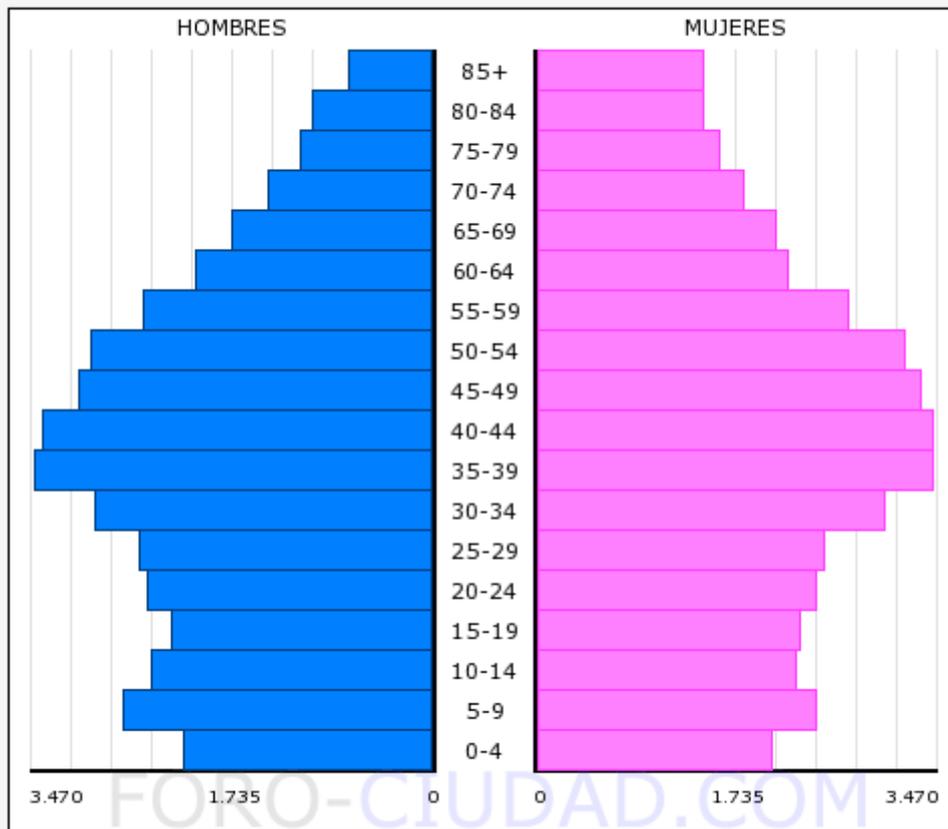
Fotografías: 0

Talavera de la Reina - Piramide de poblacion - Padron 2015

ACTUALIZACION:Talavera de la Reina - Piramide de poblacion - Padron 2016

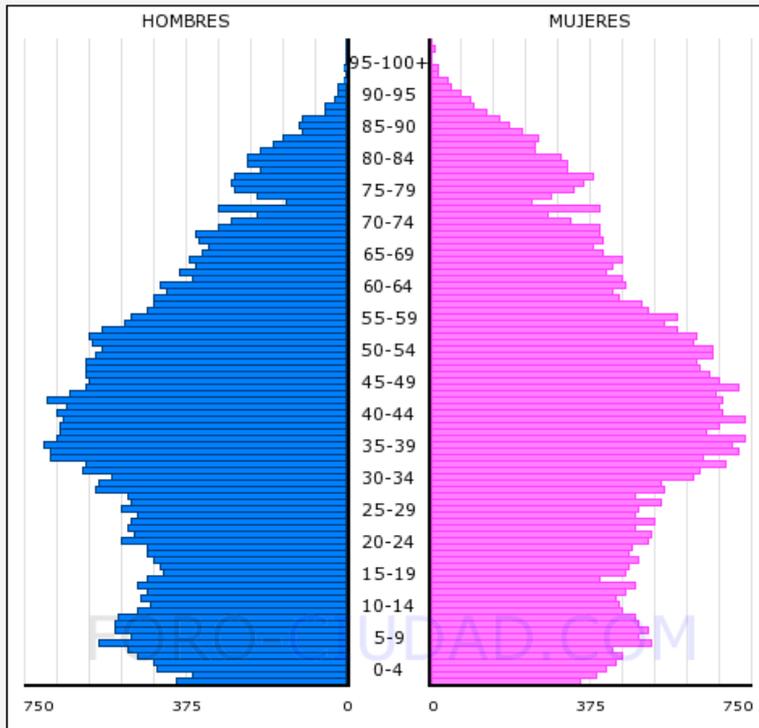
Talavera de la Reina - Piramide de poblacion - Padron 2015

POBLACION - TALAVERA DE LA REINA - 2015



Poblacion Total en el Municipio: 85.150
 Poblacion Hombres: 41.166
 Poblacion Mujeres: 43.984

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

POBLACION - Talavera de la Reina - 2015

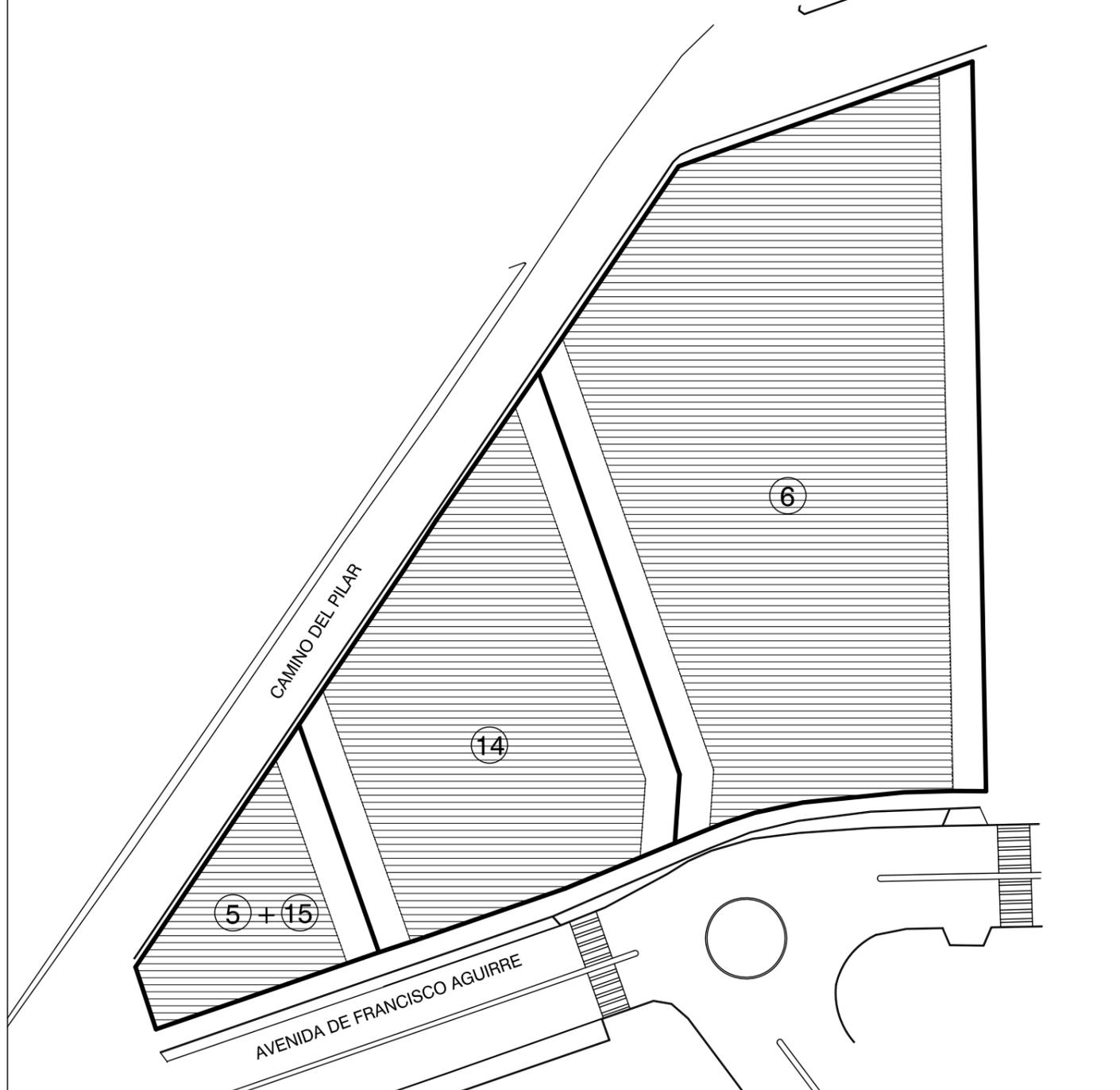
Poblacion Total en el Municipio: 85.150
 Poblacion Hombres: 41.166
 Poblacion Mujeres: 43.984

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Población de Talavera de la Reina por sexo y edad 2015 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	2.154	2.051	4.205
5-10	2.691	2.449	5.140
10-15	2.440	2.286	4.726
15-20	2.280	2.312	4.592
20-25	2.480	2.459	4.939
25-30	2.544	2.532	5.076
30-35	2.948	3.048	5.996
35-40	3.446	3.450	6.896
40-45	3.366	3.467	6.833
45-50	3.085	3.362	6.447
50-55	2.974	3.197	6.171
55-60	2.525	2.715	5.240
60-65	2.069	2.201	4.270
65-70	1.753	2.098	3.851
70-75	1.445	1.820	3.265
75-80	1.172	1.618	2.790
80-85	1.057	1.458	2.515
85-	737	1.461	2.198
Total	41.166	43.984	85.150

Elaboracion: Foro-ciudad.com
 Fuente: INE.

Por consiguiente, considerando estos dos factores expuestos (dotación más que suficiente de centros escolares en la zona y tendencia a la disminución de la demanda de puestos escolares, por baja de la natalidad y por disminución de la inmigración), y teniendo en cuenta la escasez de la que adolece la ciudad en lo que a dotaciones sanitarias privadas y de las de otro tipo consideradas se refiere, se propone, como ya se ha dicho más arriba, la sustitución del uso Equipamiento Escolar por los usos Sanitario-Asistencial, Terciario-recreativo y Deportivo, todos ellos como equipamiento privado.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"

AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR

PLANO

1b.7

2017-0602

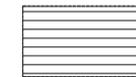
ABRIL 2018

FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA

1/1000

PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS

ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO



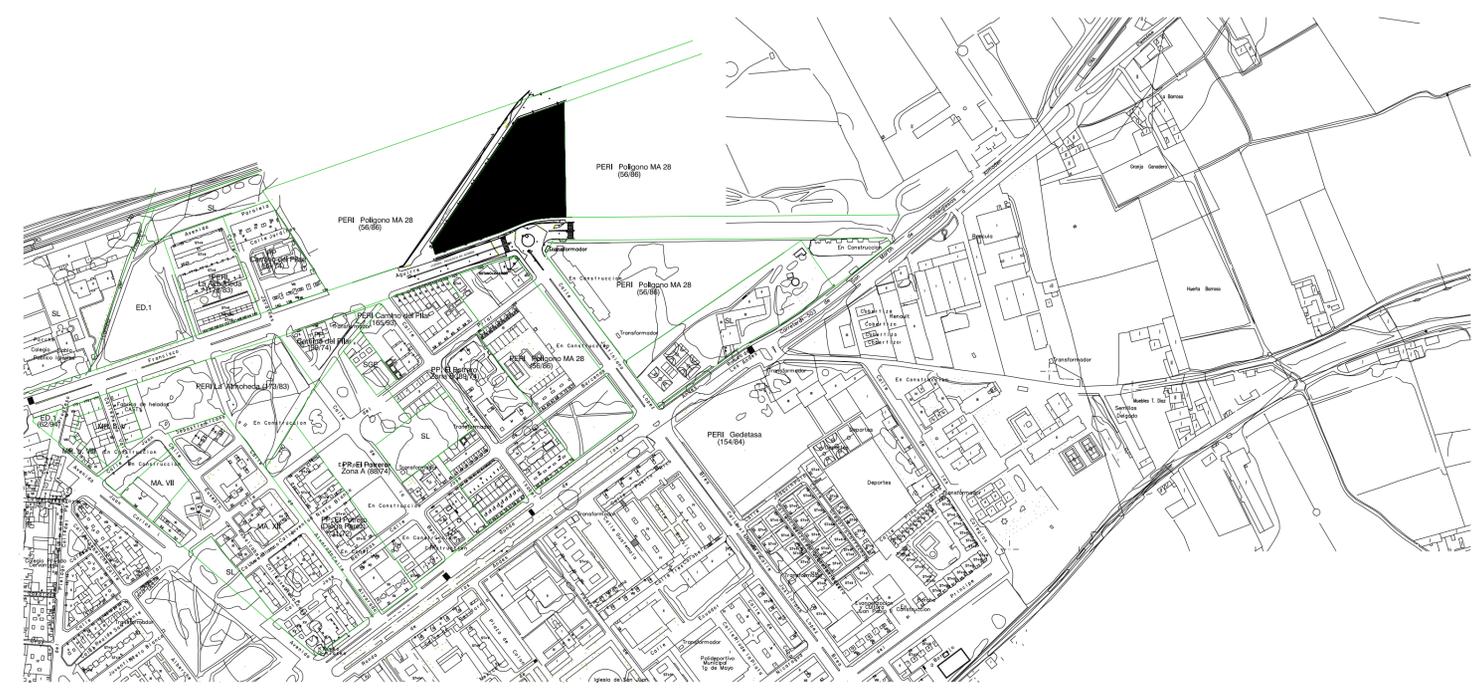
AREA DE MOVIMIENTO

PARCELA 5+15	ORDENANZA MA	USO CU_PR (CULTURAL PRIVADO)
SUPERFICIE	1.082,50 M2	
OCUPACION MAXIMA	866,50 M2 SOBRE RASANTE	100% BAJO RASANTE
EDIFICABILIDAD MAX.	866,50 M2 SOBRE RASANTE	
RETRANQUEOS	0 M A CALLES 6 M A PCLAS. COLINDANTES: 50% DE LA ALTURA DEL BLOQUE MAS ELEVADO POSIBLE	
ALTURA MAXIMA	3 PLANTAS (12 METROS)	
REGIMEN DE USOS	CU_PR CULTURAL_EQUIPAMIENTO PRIVADO	

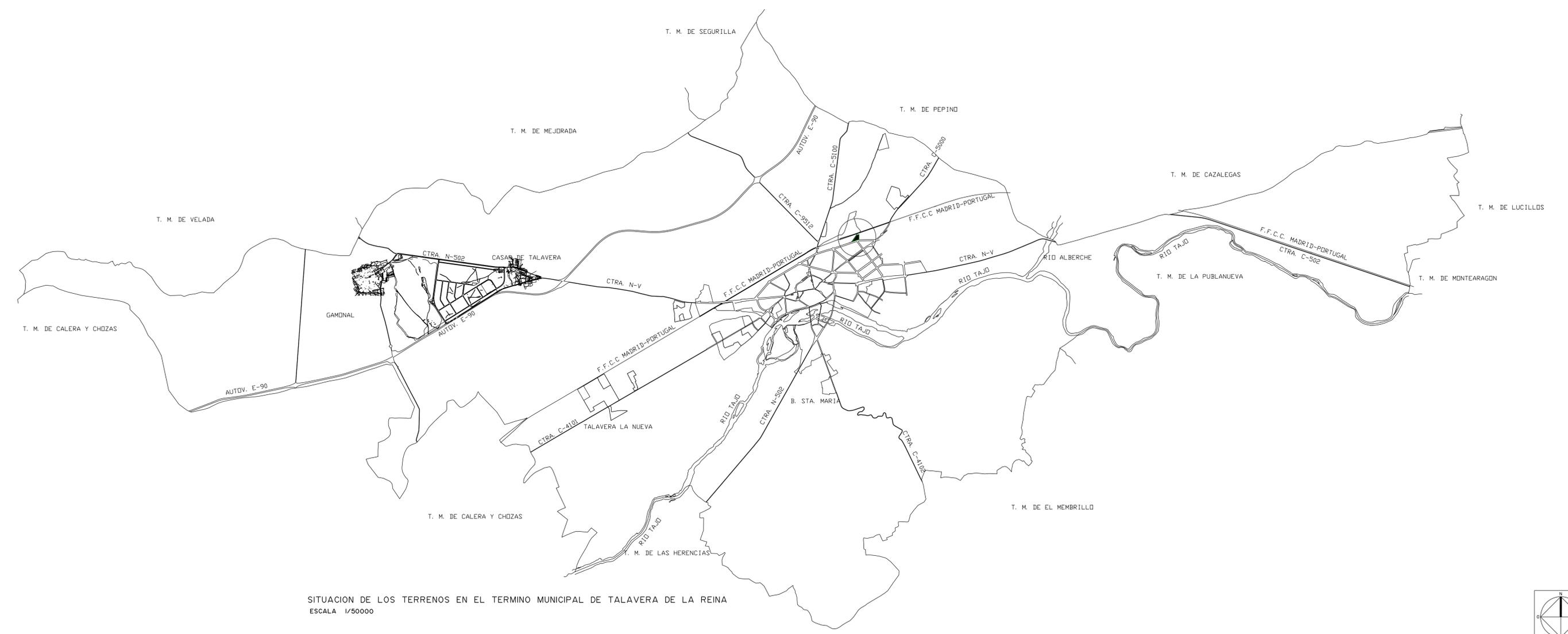
PARCELA 14	ORDENANZA MA	USO SA_PR (SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO)
SUPERFICIE	4.000,00 M2	
OCUPACION MAXIMA	1.838,20 M2 SOBRE RASANTE	100% BAJO RASANTE
EDIFICABILIDAD MAX.	3.209,16 M2 SOBRE RASANTE	
RETRANQUEOS	0 M A CALLES 6 M A PCLAS. COLINDANTES: 50% DE LA ALTURA DEL BLOQUE MAS ELEVADO POSIBLE	
ALTURA MAXIMA	3 PLANTAS (12 METROS)	
REGIMEN DE USOS	SA_PR SANITARIO-ASISTENCIAL_EQUIPAMIENTO PRIVADO	

PARCELA 6	ORDENANZA MA	USOS
		SA_PR (SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO)
		TR_PR (TERCIARIO-RECREATIVO PRIVADO)
		DE_PR (DEPORTIVO PRIVADO)
SUPERFICIE	7.530,50 M2	
OCUPACION MAXIMA	2.011,78 M2 SOBRE RASANTE	100% BAJO RASANTE
EDIFICABILIDAD MAX.	6.035,34 M2 SOBRE RASANTE	
RETRANQUEOS	0 M A CALLES 6 M A PCLAS. COLINDANTES: 50% DE LA ALTURA DEL BLOQUE MAS ELEVADO POSIBLE	
ALTURA MAXIMA	3 PLANTAS (12 METROS)	
REGIMEN DE USOS	SA_PR, TR_PR, DE_PR	

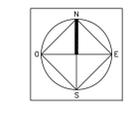
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"			
AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR			
PLANO	2.1	INFORMACION	ABRIL 2018
2017-0602			
SITUACION DE LOS TERRENOS Y DELIMITACION DEL AMBITO			
1/50000 Y 1/4000			
PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS			
ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO			

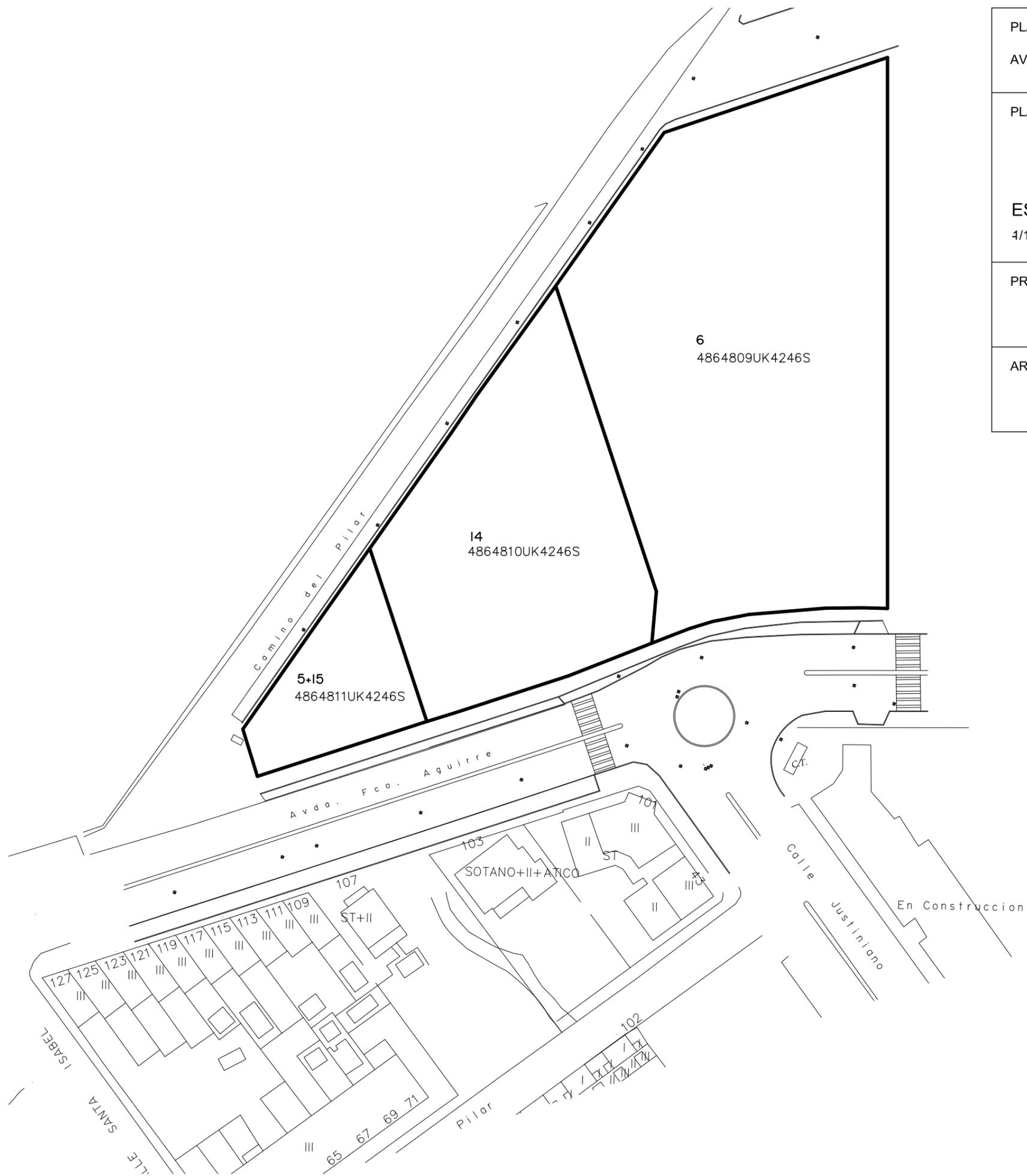


SITUACION DE LOS TERRENOS EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACION URBANISTICA INMEDIATA
 ESCALA 1/4000



SITUACION DE LOS TERRENOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA
 ESCALA 1/50000





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"

AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR

PLANO

2.2

2017-0602

INFORMACION

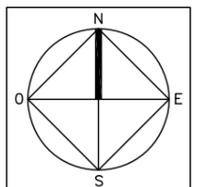
ABRIL 2018

ESTRUCTURA CATASTRAL DE LOS TERRENOS

4/1000

PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS

ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"

AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR

PLANO

2.3

2017-0602

INFORMACION

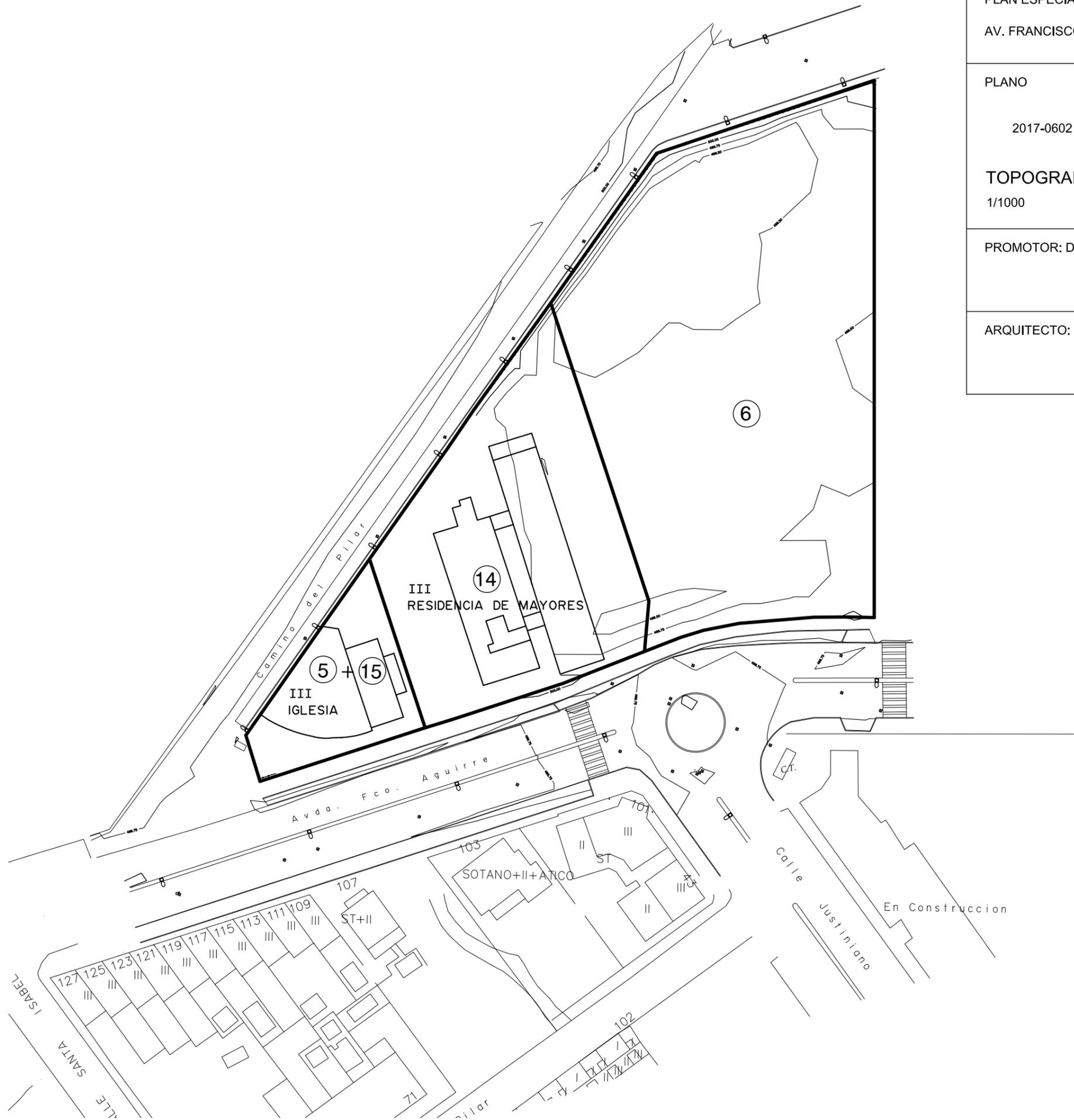
ABRIL 2018

TOPOGRAFIA DEL TERRENO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1/1000

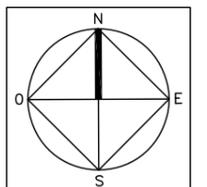
PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS

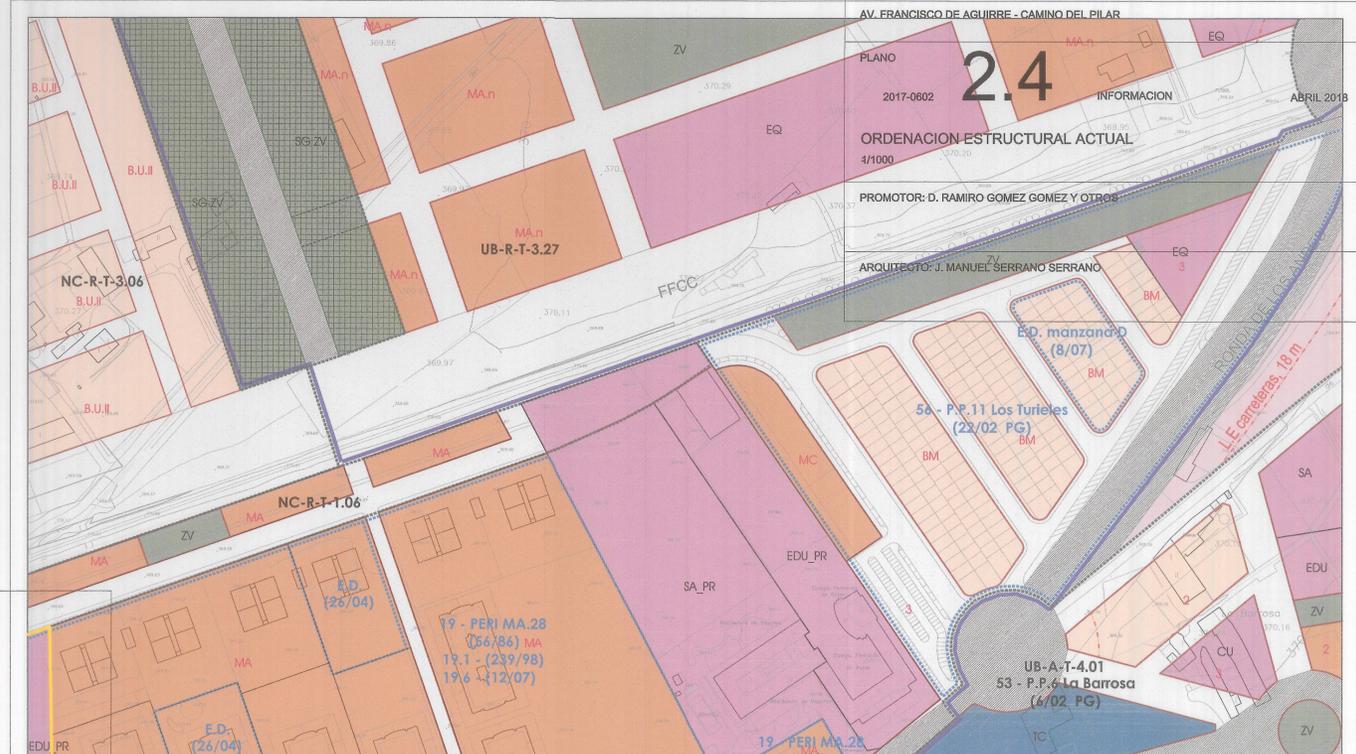
ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO



LEYENDA

	Muros. Construcciones.
	Bordillos.
	Línea de Pavimento.
	Cerramiento metálico.
	Pozos de saneamiento.
	Farola
	Registros Telefónica.
	Bancos.
	Curva de nivel
	Curva maestra





Distribución Hojas 1/10000

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

Distribución Hojas 1/2000

10

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 1.2.A ordenación de uso
 1.2.B ámbito de ordenación
 1.2.C PERI Albarca (56/71) ámbito de planeamiento incorporado
 1.2.D Logotipo de explotación
 1.2.E Logotipo de explotación
 1.2.F Logotipo de explotación

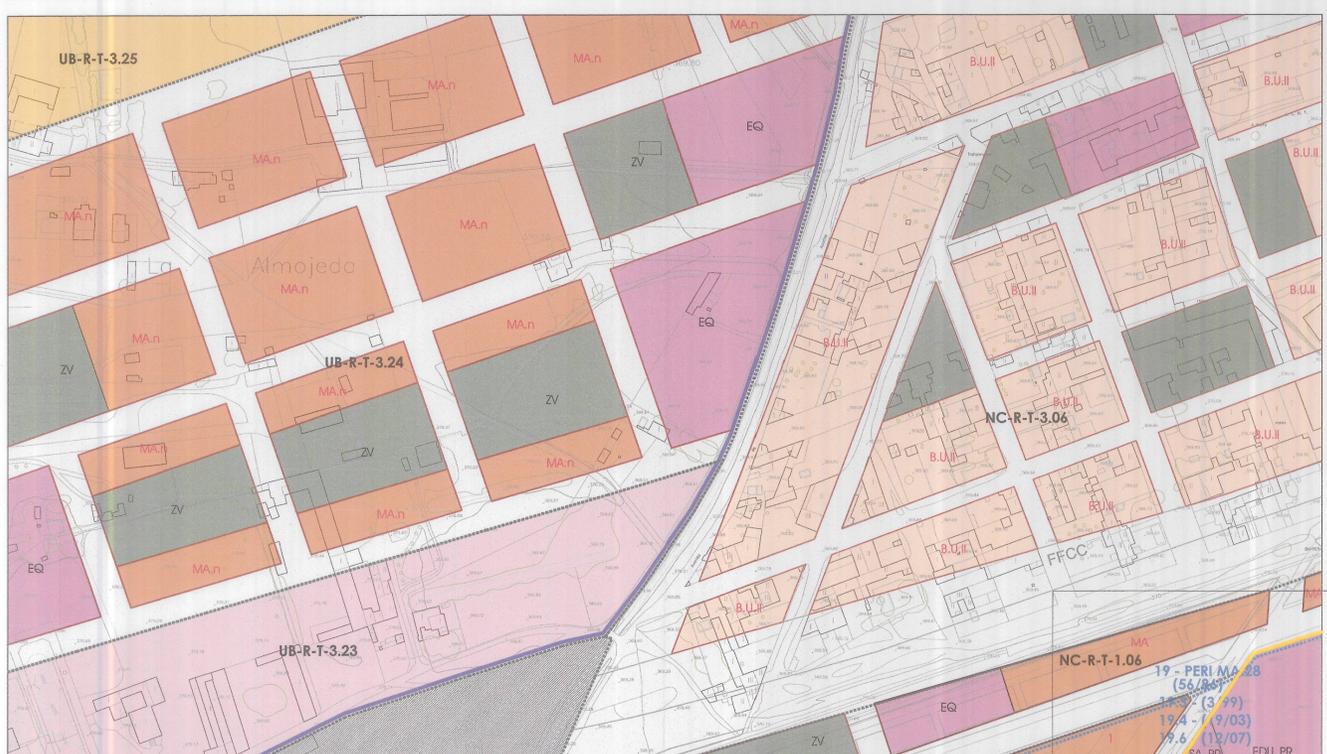
SUELO RÚSTICO (O.E.)
 RR de reserva RR no urbanizable de especial protección RR más reguladas

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
 ALINEACION OFICIAL
 LIMITE DE EDIFICACION
 LIMITE P.E.V.T
 ELEMENTOS PROYECTADOS CONSULTAR
 ELEMENTOS PROYECTADOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y GATAGOZO DEL P.O.M.

USOS PORMENORIZADOS
 RESIDENCIAL (I.O.D.)
 INDUSTRIAL (I.O.D.)
 DOTACIONAL (I.O.D.)
 EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.O.)
 EQUIP. EDUCATIVO
 EQUIP. CULTURAL
 EQUIP. DEPORTIVO
 EQUIP. SANITARIO-ASISTENCIAL
 EQUIP. PRIVADO
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS
 VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 TERCARIO COMERCIAL
 TERCARIO HOTELERO
 TERCARIO COMERCIAL
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 EQUIPAMENTOS
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TALAVERA DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA ORDENACION Febrero 2010 CALIFICACION del suelo Urbano y Urbanizable
 Director Técnico: José M. Esteban, Doctor Arquitecto. 9.25



Distribución Hojas 1/10000

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

Distribución Hojas 1/2000

9

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 1.2.A ordenación de uso
 1.2.B ámbito de ordenación
 1.2.C PERI Albarca (56/71) ámbito de planeamiento incorporado
 1.2.D Logotipo de explotación
 1.2.E Logotipo de explotación
 1.2.F Logotipo de explotación

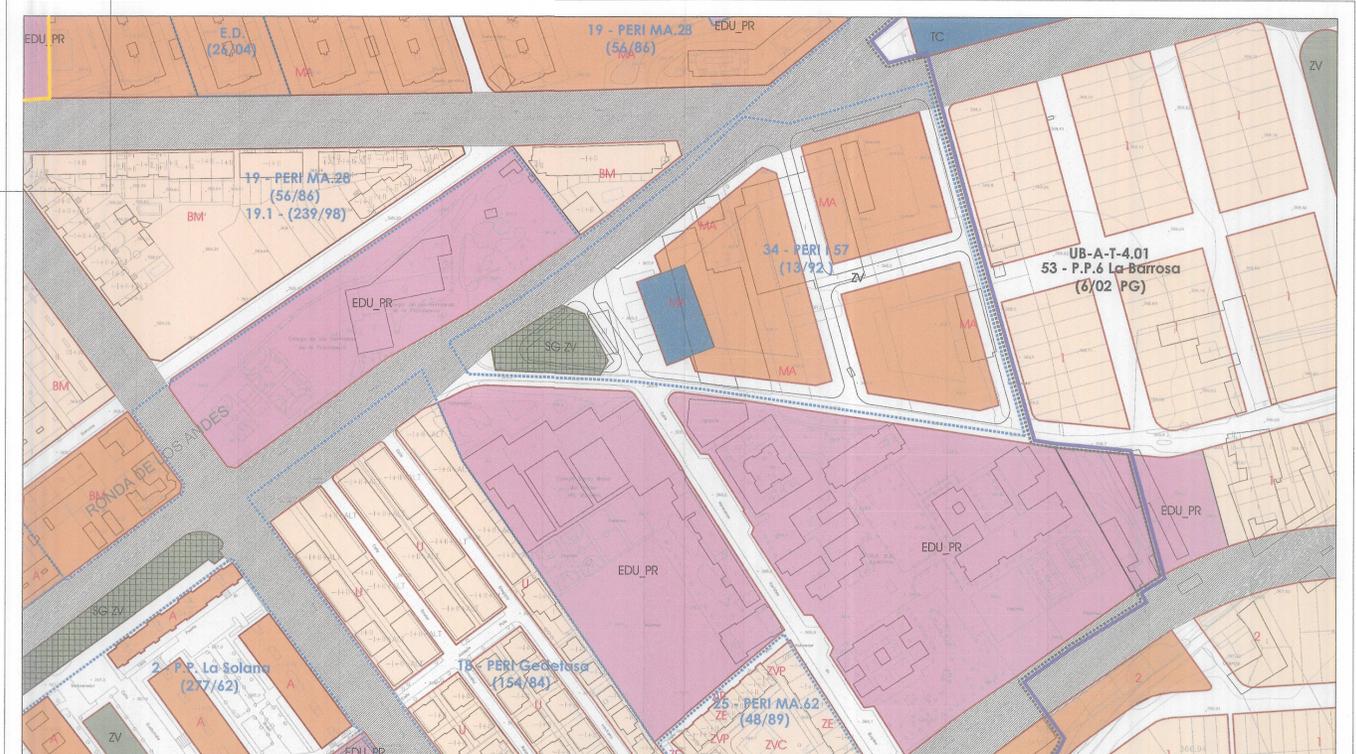
SUELO RÚSTICO (O.E.)
 RR de reserva RR no urbanizable de especial protección RR más reguladas

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
 ALINEACION OFICIAL
 LIMITE DE EDIFICACION
 LIMITE P.E.V.T
 ELEMENTOS PROYECTADOS CONSULTAR
 ELEMENTOS PROYECTADOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y GATAGOZO DEL P.O.M.

USOS PORMENORIZADOS
 RESIDENCIAL (I.O.D.)
 INDUSTRIAL (I.O.D.)
 DOTACIONAL (I.O.D.)
 EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.O.)
 EQUIP. EDUCATIVO
 EQUIP. CULTURAL
 EQUIP. DEPORTIVO
 EQUIP. SANITARIO-ASISTENCIAL
 EQUIP. PRIVADO
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS
 VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 TERCARIO COMERCIAL
 TERCARIO HOTELERO
 TERCARIO COMERCIAL
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 EQUIPAMENTOS
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TALAVERA DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA ORDENACION Febrero 2010 CALIFICACION del suelo Urbano y Urbanizable
 Director Técnico: José M. Esteban, Doctor Arquitecto. 9.25



Distribución Hojas 1/10000

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

Distribución Hojas 1/2000

20

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 1.2.A ordenación de uso
 1.2.B ámbito de ordenación
 1.2.C PERI Albarca (56/71) ámbito de planeamiento incorporado
 1.2.D Logotipo de explotación
 1.2.E Logotipo de explotación
 1.2.F Logotipo de explotación

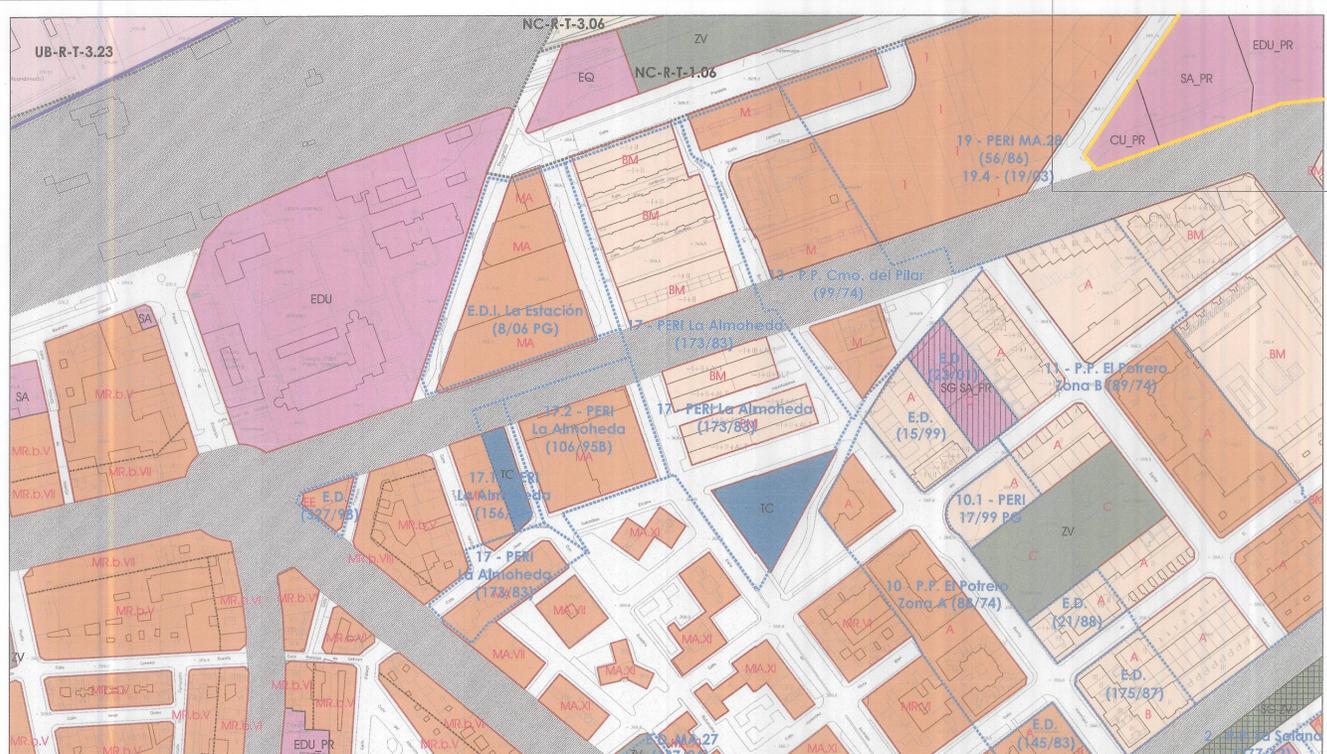
SUELO RÚSTICO (O.E.)
 RR de reserva RR no urbanizable de especial protección RR más reguladas

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
 ALINEACION OFICIAL
 LIMITE DE EDIFICACION
 LIMITE P.E.V.T
 ELEMENTOS PROYECTADOS CONSULTAR
 ELEMENTOS PROYECTADOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y GATAGOZO DEL P.O.M.

USOS PORMENORIZADOS
 RESIDENCIAL (I.O.D.)
 INDUSTRIAL (I.O.D.)
 DOTACIONAL (I.O.D.)
 EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.O.)
 EQUIP. EDUCATIVO
 EQUIP. CULTURAL
 EQUIP. DEPORTIVO
 EQUIP. SANITARIO-ASISTENCIAL
 EQUIP. PRIVADO
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS
 VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 TERCARIO COMERCIAL
 TERCARIO HOTELERO
 TERCARIO COMERCIAL
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 EQUIPAMENTOS
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TALAVERA DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA ORDENACION Febrero 2010 CALIFICACION del suelo Urbano y Urbanizable
 Director Técnico: José M. Esteban, Doctor Arquitecto. 20.01



Distribución Hojas 1/10000

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

Distribución Hojas 1/2000

19

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 1.2.A ordenación de uso
 1.2.B ámbito de ordenación
 1.2.C PERI Albarca (56/71) ámbito de planeamiento incorporado
 1.2.D Logotipo de explotación
 1.2.E Logotipo de explotación
 1.2.F Logotipo de explotación

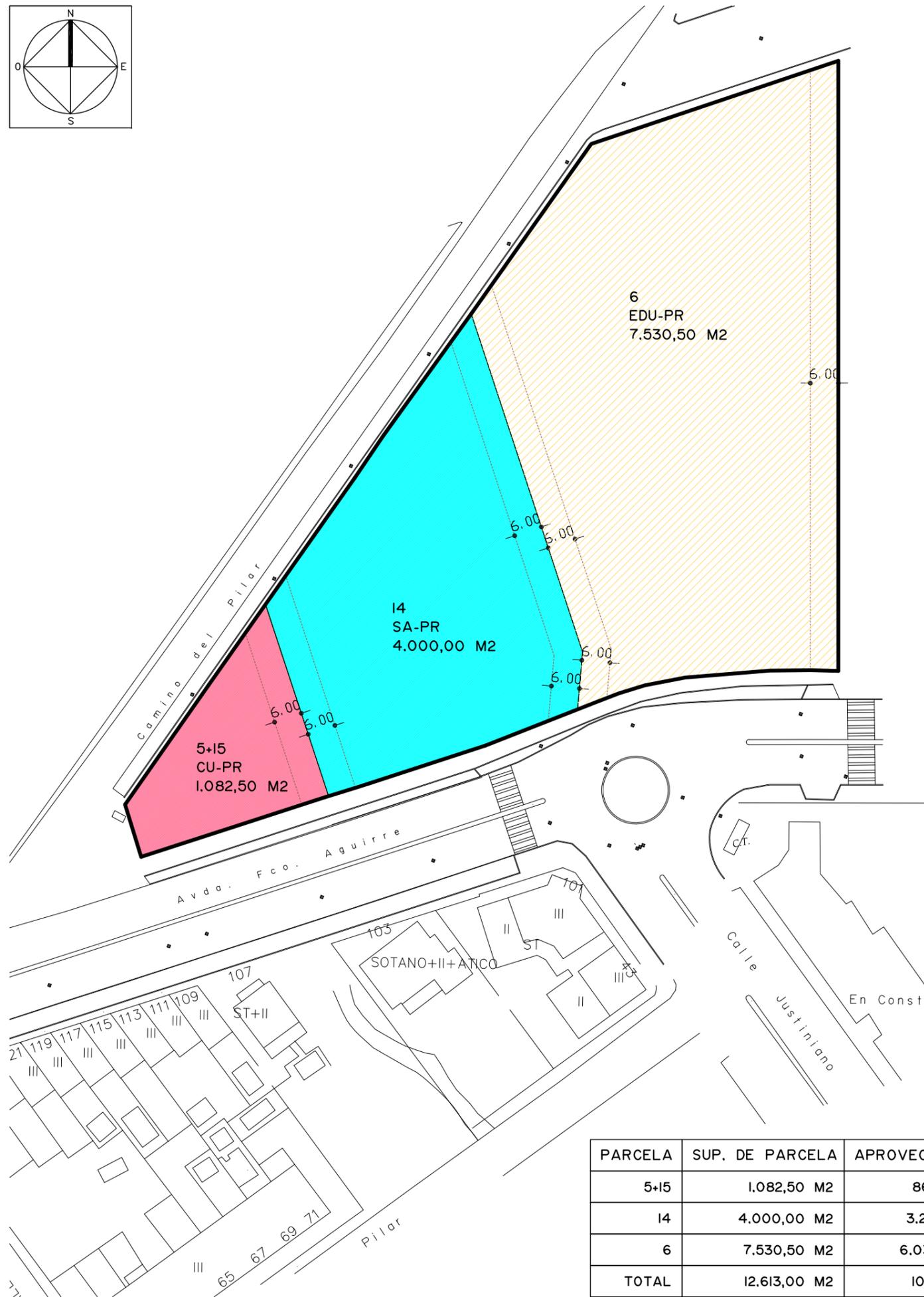
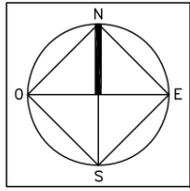
SUELO RÚSTICO (O.E.)
 RR de reserva RR no urbanizable de especial protección RR más reguladas

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
 ALINEACION OFICIAL
 LIMITE DE EDIFICACION
 LIMITE P.E.V.T
 ELEMENTOS PROYECTADOS CONSULTAR
 ELEMENTOS PROYECTADOS DEL P.E. DE LA VILLA DE TALAVERA Y GATAGOZO DEL P.O.M.

USOS PORMENORIZADOS
 RESIDENCIAL (I.O.D.)
 INDUSTRIAL (I.O.D.)
 DOTACIONAL (I.O.D.)
 EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS (E.O.)
 EQUIP. EDUCATIVO
 EQUIP. CULTURAL
 EQUIP. DEPORTIVO
 EQUIP. SANITARIO-ASISTENCIAL
 EQUIP. PRIVADO
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS
 VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 TERCARIO COMERCIAL
 TERCARIO HOTELERO
 TERCARIO COMERCIAL
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 SISTEMAS GENERALES (S.G.)
 COMUNICACIONES
 EQUIPAMENTOS
 ESPACIOS LIBRES
 ZONAS VERDES
 USOS GLOBALES S. URBANO NO CONSOLIDADO Y S. URBANIZABLE (O.E.)
 RESIDENCIAL INDUSTRIAL/TERCIARIO DOTACIONAL

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TALAVERA DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA ORDENACION Febrero 2010 CALIFICACION del suelo Urbano y Urbanizable
 Director Técnico: José M. Esteban, Doctor Arquitecto. 19.05



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"

AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR

PLANO

2017-0602

2.5

INFORMACION

ABRIL 2018

ORDENACION DETALLADA ACTUAL

1/1000

PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS

ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO

ORDENACION ACTUAL

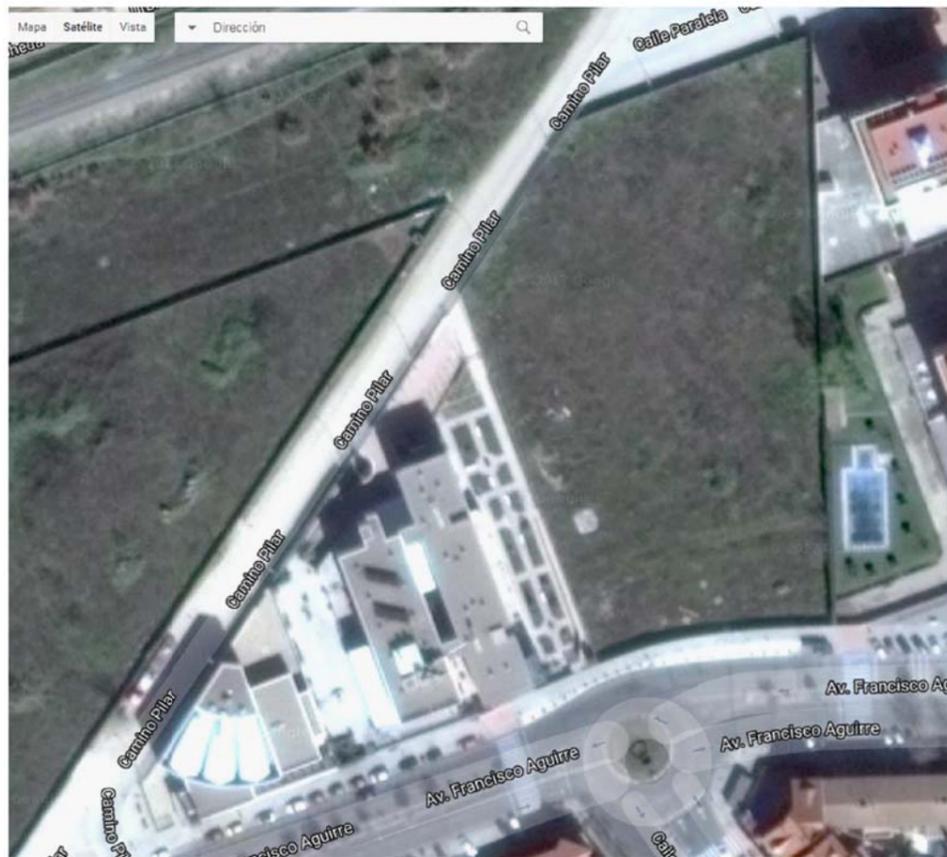
- DELIMITACION DE AMBITO DE ACTUACION
- LINEA DE PARCELA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

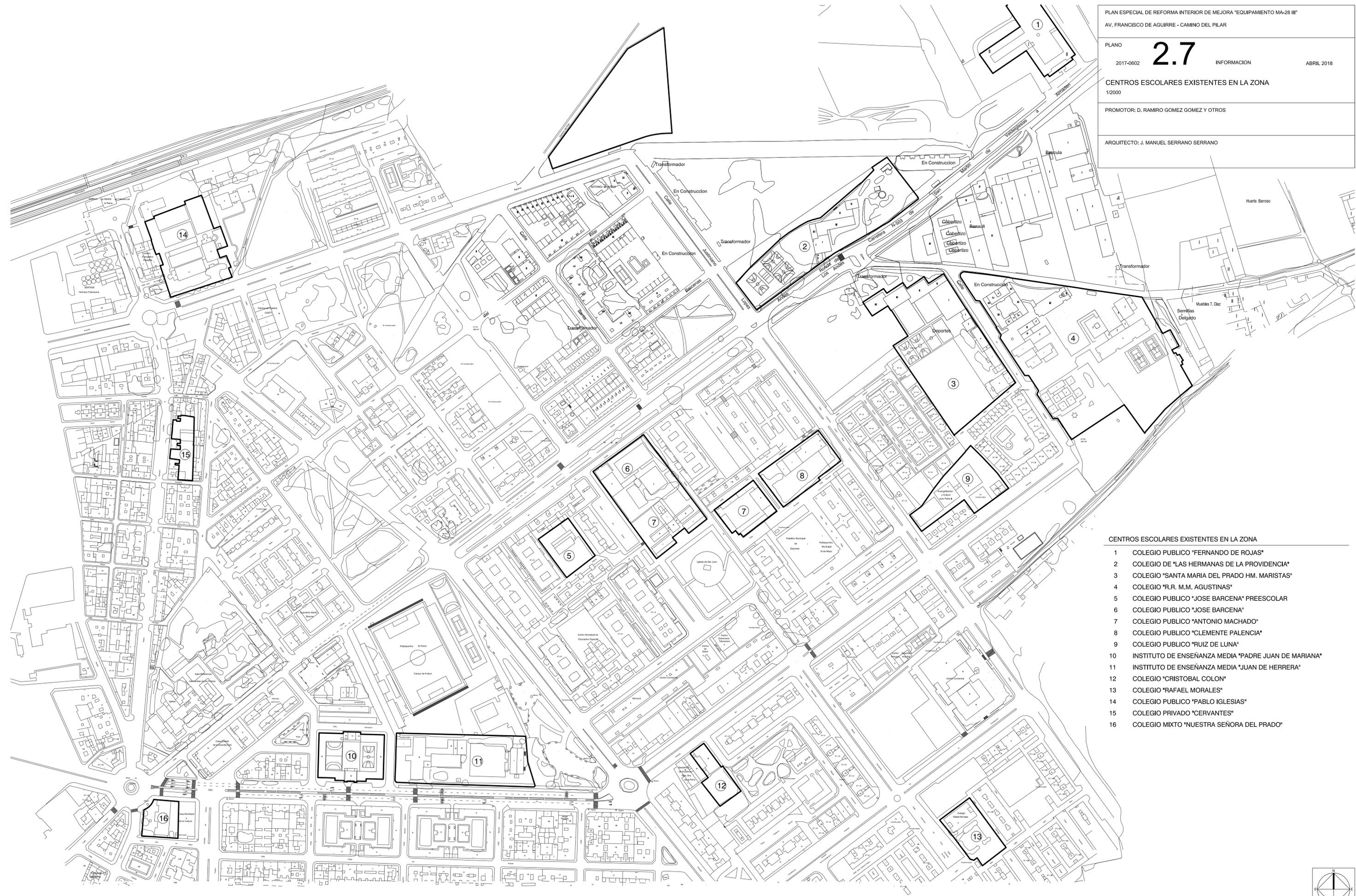
USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE
CU-PR USO CULTURAL PRIVADO	1,00	1.082,50 M2
SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO	1,00	4.000,00 M2
EDU-PR USO EDUCATIVO PRIVADO	1,00	7.530,50 M2
		TOTAL 12.613,00 M2

PARCELA	SUP. DE PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUP. EDIFICABLE MAXIMA S/RASANTE	OCUPACION MAXIMA S/RASANTE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
5+15	1.082,50 M2	866,50 M2C	866,50 M2C	866,50 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)
14	4.000,00 M2	3.209,16 M2C	3.209,16 M2C	1.838,20 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)
6	7.530,50 M2	6.035,34 M2C	6.035,34 M2C	1.627,20 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)
TOTAL	12.613,00 M2	10.111,00 M2C	10.111,00 M2C	4.332,00 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)

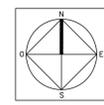


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"			
AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR			
PLANO	2.6	INFORMACION	ABRIL 2018
2017-0602			
FOTOS AEREAS			
-			
PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS			
ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO			





- CENTROS ESCOLARES EXISTENTES EN LA ZONA**
- 1 COLEGIO PUBLICO "FERNANDO DE ROJAS"
 - 2 COLEGIO DE "LAS HERMANAS DE LA PROVIDENCIA"
 - 3 COLEGIO "SANTA MARIA DEL PRADO HM. MARISTAS"
 - 4 COLEGIO "R.R. M.M. AGUSTINAS"
 - 5 COLEGIO PUBLICO "JOSE BARCENA" PREESCOLAR
 - 6 COLEGIO PUBLICO "JOSE BARCENA"
 - 7 COLEGIO PUBLICO "ANTONIO MACHADO"
 - 8 COLEGIO PUBLICO "CLEMENTE PALENCIA"
 - 9 COLEGIO PUBLICO "RUIZ DE LUNA"
 - 10 INSTITUTO DE ENSEÑANZA MEDIA "PADRE JUAN DE MARIANA"
 - 11 INSTITUTO DE ENSEÑANZA MEDIA "JUAN DE HERRERA"
 - 12 COLEGIO "CRISTOBAL COLON"
 - 13 COLEGIO "RAFAEL MORALES"
 - 14 COLEGIO PUBLICO "PABLO IGLESIAS"
 - 15 COLEGIO PRIVADO "CERVANTES"
 - 16 COLEGIO MIXTO "NUESTRA SEÑORA DEL PRADO"



P.E.R.I.M. EQUIPAMIENTO MA-28 III
3 NORMAS URBANÍSTICAS (Artículo 93 RPLATAU)

3.1 NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

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

3.2 ORDENANZAS DE EDIFICACION

Actualmente, sobre el ámbito objeto de esta actuación está vigente el PERI MA-28 EXPEDIENTE 12/07 PG, aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 2008.

El PERIM que se presenta ahora será modificadorio del 12/07 PG, y sus normas urbanísticas serán las mismas de este último, excepto en lo referente a los usos permitidos en la parcela 6, quedando como sigue.

3.2.1 ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO (MA)

Esta ordenanza será de aplicación en los tres solares 5+5, 6 y 14 definidos en este Plan Especial de Reforma Interior.

3.2.1.1 Definición

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas o sectores compuestas con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres, que podrán tener el carácter de propiedad privada o pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público.

Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

3.2.1.2 Alineaciones y separación entre bloques

Las alineaciones exteriores son las reflejadas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, referidas a las vías existentes.

3.2.1.3 Separación entre bloques en el interior de la parcela.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:

---Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque elevado.

---Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado anterior cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de seis (6) metros.

3.2.1.4 Separación de cuerpos edificados a linderos.

Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.

La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la mitad del bloque más elevado posible de acuerdo con las presentes ordenanzas.

3.2.1.5 Condiciones dimensionales de los bloques.

1. La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales.
2. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.
3. Sólo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar el máximo establecido en el apartado a) para usos distintos del de vivienda, cuando ello fuese imprescindible por razones funcionales y se garantice la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano, de modo que no cree barreras funcionales, visuales ni de ningún otro tipo en el mismo.

3.2.1.6 Parcela mínima y ocupación en planta

Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela en ninguna planta, no sobrepasando en ningún caso, sobre rasante, los 866,50 m² en la parcela 5+15, los 1.838,20 m² en la parcela 14, ni los 2.011,78 m² en la parcela 6. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y permeable al agua de lluvia.

En las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería sobre al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja.

Area de movimiento:

Para cada una de las parcelas 5+15, 14 y 6, el área de movimiento se fija en la ficha resumen y en el los planos 5.1 y 5.2 de este PERIM.

3.2.1.7---Patios

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido por el PGOU en las condiciones generales de diseño.

3.2.1.8---Alturas

La altura máxima será de doce (12) metros, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas. Podrá disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se podrán elevar hasta una altura máxima de tres metros y noventa centímetros (3,90 m) sobre el forjado de la última planta.

3.2.1.9---Cuerpos volados

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados.

3.2.1.10---Usos.

Parcela 5+15:

CU_PR Equipamiento Cultural Privado

Parcela 14:

SA_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado

Parcela 6:

SA_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado

TR_PR Equipamiento Terciario-Recreativo Privado

DE_PR Equipamiento Deportivo Privado

USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

Artículo 92. Uso equipamiento sanitario-asistencial.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Clínicas veterinarias.
 - b. Categoría 2ª.- Clínicas de urgencia y dispensarios.
 - c. Categoría 3ª.- Hasta 20 camas.
 - d. Categoría 4ª.- Más de 20 camas.

Artículo 86. Uso terciario recreativo.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.
2. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc:
 - a. Categoría espectáculos- 1ª. Hasta 500 espectadores.
 - b. Categoría espectáculos- 2ª. Más de 500 espectadores.
3. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:
 - a. Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m2.
 - b. Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m2.
 - c. Categoría recreativo- 3ª. Al aire libre.
4. Se establecen las siguientes modalidades para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:
 - a. Modalidad recreativo - 1: Con horario normal de cierre nocturno hasta 24:00 horas p.m.
 - b. Modalidad recreativo - 2: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 a.m. y no comprendidas en la modalidad 3.
 - c. Modalidad recreativo - 3: Bares especiales (pubs, disco-pubs, disco bar y similares), discotecas, salas de baile y salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-teatro y tablaos flamencos. (Grupos E, G y H de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 12 de enero de 1996).
5. Los establecimientos comprendidos dentro de la modalidad 3 deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Situarse en las zonas donde no se encuentre prohibida su instalación, necesariamente a una distancia de al menos 200 metros medidos de puerta a puerta por el camino más corto con respecto a otro establecimiento de la misma modalidad ya en funcionamiento. Prohibido el uso de reunión y recreo en la modalidad 3 en las áreas de especial incidencia así delimitadas en el POM. Esta prohibición se aplicará también en las zonas ordenadas con planeamiento de desarrollo propio, aún cuando sus ordenanzas específicas lo permitieran.
 - b. Las licencias de los establecimientos de esta modalidad que permanecieran inactivos durante al menos seis meses quedarán sin efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 47.2 del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, por lo que no podrán reanudar su actividad.
6. Los establecimientos actualmente en funcionamiento y que cuenten con licencia de apertura y actividad y no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo se considerarán fuera de ordenación, permitiéndose el ejercicio de la actividad en las condiciones en las que vienen ejerciéndose así como cambios de titularidad, pero no se autorizarán ampliaciones.

Artículo 90. Uso equipamiento cultural.

1. Es un uso pomenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m2.
 - b. Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m2.

Artículo 91. Uso equipamiento deportivo.

1. Es un uso pomenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Deporte sin espectadores.
 - b. Categoría 2ª.- Hasta 500 espectadores.
 - c. Categoría 3ª.- Más de 500 espectadores.

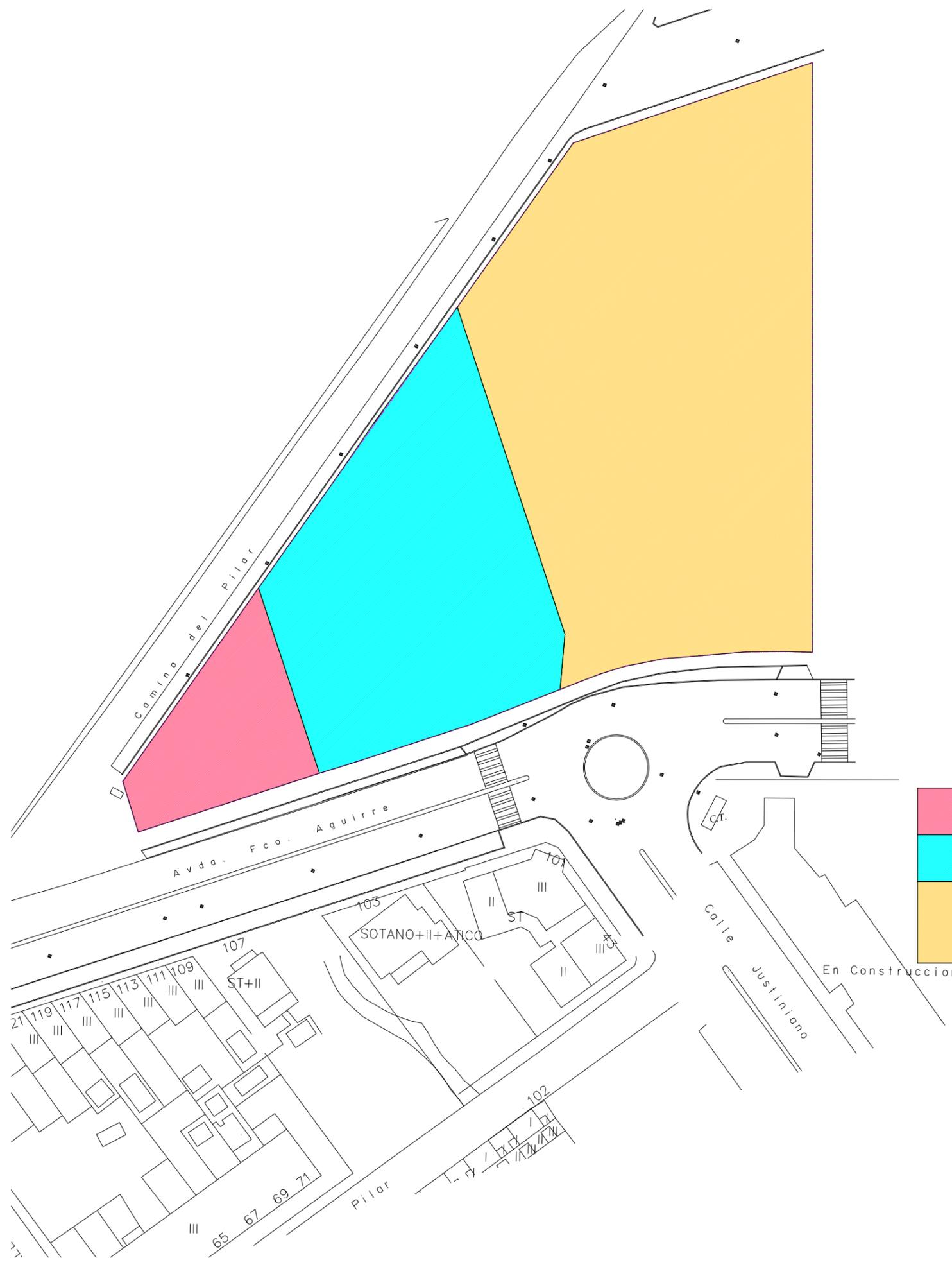
3.2.1.11---Aparcamiento

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos y destinados a otros usos.

Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque, sólo podrá eximirse cuando la ordenación detallada de aplicación disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar.

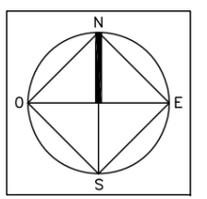
Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

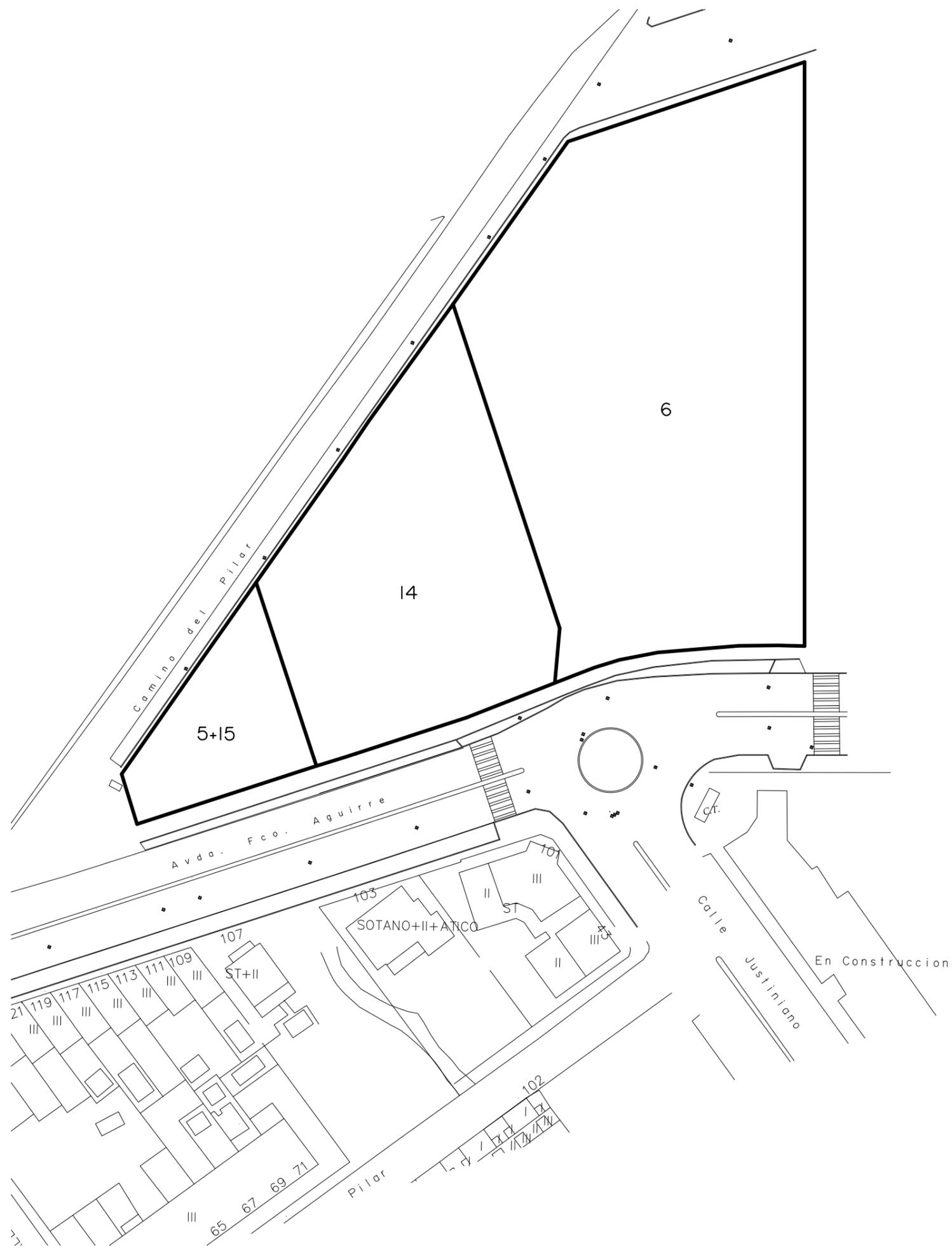
No existe afección alguna al patrimonio protegido por parte de este PERI debido a su propio contenido, que se limita a una modificación de usos en una de las tres parcelas que integran su ámbito de actuación.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"			
AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR			
PLANO	5.1	ORDENACION I	ABRIL 2018
2017-0602			
CALIFICACION DE LOS TERRENOS ORDENADOS			
4/1000			
PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS			
ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO			

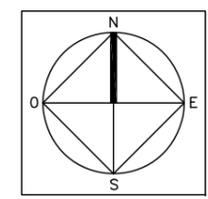
SUELO URBANO	
	CU-PR USO CULTURAL PRIVADO
	SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO
	SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO TR-PR USO TERCIARIO-RECREATIVO PRIVADO DE-PR USO DEPORTIVO PRIVADO





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"			
AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR			
PLANO	5.2	ORDENACION II	ABRIL 2018
2017-0602			
PARCELACION			
4/1000			
PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS			
ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO			

PARCELA	SUP. DE PARCELA	%	PROPIEDAD
5+15	1.082,50 M2	8,58	ARZOBISPADO DE TOLEDO
14	4.000,00 M2	31,71	ROBLEDO Y RODRIGUEZ S.L.
6	7.530,50 M2	59,71	RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS
TOTAL	12.613,00 M2	100,00	



P.E.R.I.M. EQUIPAMIENTO MA-28 III
6 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA (Artículo 96.1 RPLTAU)

6.1 Justificación detallada de la modificación, en relación tanto con los terrenos objeto del planeamiento especial, como con los de su entorno inmediato, con las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE), así como justificación de la mejora que la modificación representa respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano del que formen parte los expresados terrenos.

La ordenación detallada propuesta se reduce solamente a cambiar el uso de la parcela 6, que pasará de ED_PR (Educativo Privado) a los siguientes:

SA_PR (Sanitario-asistencial Privado)

TR_PR (Terciario-recreativo Privado)

DE_PR (Deportivo privado)

conservando la misma tipología (Edificación Abierta) y manteniendo los actuales estándares de edificabilidad y aprovechamiento, y ajustando racionalmente la ocupación de la parcela 6.

En las restantes parcelas (5+15 y 14) no se introduce modificación alguna.

Las previsiones del PGOU del término municipal de Talavera de la Reina imponen la redacción de Planes Especiales en suelo urbano referidos a ámbitos o unidades concretas donde, como en el caso presente, se pretendan actuaciones que supongan reforma o modificación de las determinaciones establecidas con carácter general, todo ello encaminado a un correcto desarrollo del planeamiento urbanístico.

Las finalidades del PERI, como auténtico instrumento de planeamiento, participe de la naturaleza jurídica de los planes de ordenación, son las de establecer una nueva distribución de las parcelas afectadas y de los usos pormenorizados de las mismas, en base a lo que establece la L.O.T.A.U.

No hay ninguna modificación en la parcelación.

Y por lo que se refiere a los usos, ampliando la parcela para los nuevos usos citados más arriba, queda plenamente justificada su conveniencia, entre otras por las siguientes razones:

1º---El uso Cultural queda cubierto con la superficie de 1.082,50 m2, aprobada en su día por el propio Ayuntamiento.

2º---Las dotaciones de la zona en cuanto a equipamiento escolar se refiere son más que suficientes para cubrir la demanda actual, como se puede ver en el plano 2.7 y en apartado 1b.6 de la Memoria.

3º---En sentido contrario, resultan evidentes las carencias que la zona en la que se ubica el ámbito de este PERIM (área de ensanche, aplastantemente residencial), presenta en cuanto a equipamientos privados se refiere, y sobre todo a los de los usos propuestos, que, como se puede comprobar en los planitos que se adjuntan a continuación, extraídos de Google y constreñidos a la zona en cuestión, nos dan gráficamente una idea muy clara de la escasez de instalaciones y centros destinados a los mismos.



Clínicas y hospitales (Uso sanitario asistencial)

A excepción de la Clínica Marazueta, donde hay quirófanos, se trata de establecimientos de día donde sólo se realizan consultas y pequeñas intervenciones.



Hostelería (Uso recreativo)



Uso Deportivo

Vemos por tanto que existe una evidente descompensación, en cuanto a dotación de los equipamientos propuestos, entre la zona objeto de este PERIM y las adyacentes, sobre todo cuanto éstas más se aproximan al centro. Es necesario por consiguiente permitir la implantación de empresas dedicadas a las actividades propias de los usos propuestos para que los residentes en la zona, en la que hay un número muy elevado de viviendas, puedan disponer de todos estos servicios sin tener que desplazarse a zonas más lejanas de la localidad, de modo que esta parte de la ciudad pueda tender a una mayor autonomía.

6.2 Justificación de que la mejora pretendida respeta, o complementa y mejora las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

La modificación propuesta respeta las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, ya que no introduce ningún elemento perturbador, distorsionador o simplemente inarmónico, sino más bien al contrario, los cambios introducidos favorecen los objetivos de dicha estrategia. Se considera positiva la valoración de la incidencia de la mejora en su entorno inmediato, así como la apreciación del grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

6.3 Valoración favorable del impacto ambiental y razonamiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

No procede considerar este apartado, pues sólo se refiere a los casos de reclasificación de terrenos de suelo rústico de reserva (SRR).

6.4 Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

La modificación propuesta en el presente plan no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos, no desafecta el suelo de un destino público y no descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler. Por tanto no es necesario considerar las medidas complementarias precisas señaladas en los puntos a) y b) del apartado 1 del mencionado artículo 120 del RPLOTAU.

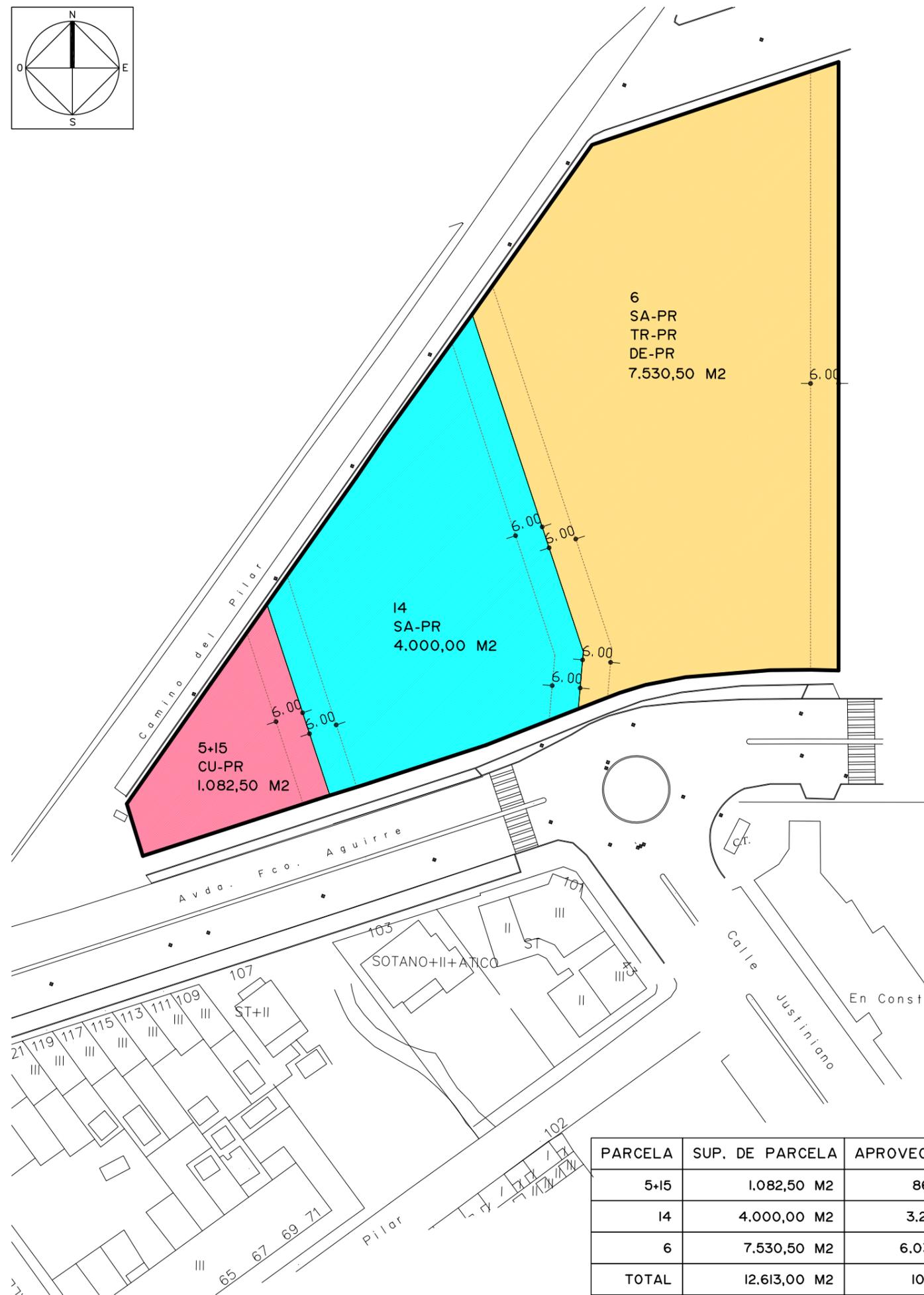
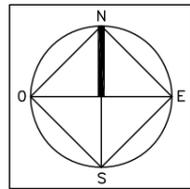
La modificación propuesta no clasifica como suelo urbano no consolidado o urbanizable el que previamente fuera rústico, por lo que no se considera lo expuesto en el apartado 2 del citado artículo 120 del RPLOTAU.

La modificación propuesta no regulariza actuaciones urbanizadoras irregulares, por lo que no se considera lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 120 del RPLOTAU.

En el ámbito del presente plan se mantiene la calificación de suelo dotacional de las parcelas.

El presente plan no comporta una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos (ajenos a su ámbito), por lo cual no se considera el apartado 5 del artículo 120 del RPLOTAU.

Tampoco, por razones obvias, procede estimar lo señalado en los apartados 6 y 7 del repetido artículo 120 del RPLOTAU.



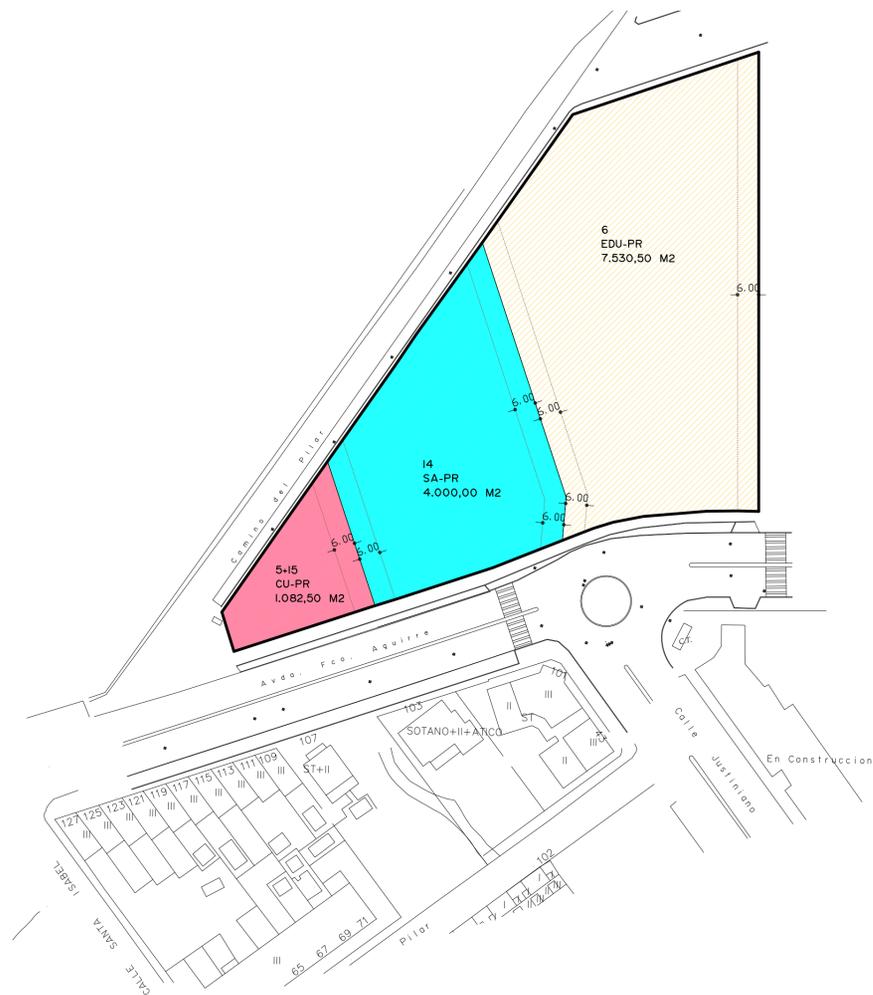
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III"			
AV. FRANCISCO DE AGUIRRE - CAMINO DEL PILAR			
PLANO	7.1	ORDENACION II	ABRIL 2018
2017-0602			
ORDENACION DETALLADA PROPUESTA			
4/1000			
PROMOTOR: D. RAMIRO GOMEZ GOMEZ Y OTROS			
ARQUITECTO: J. MANUEL SERRANO SERRANO			

ORDENACION PROPUESTA

- DELIMITACION DE AMBITO DE ACTUACION
- LINEA DE PARCELA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

	USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE
	CU-PR USO CULTURAL PRIVADO	1,00	1.082,50 M2
	SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO	1,00	4.000,00 M2
	SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO TR-PR USO TERCIARIO-RECREATIVO PRIVADO DE-PR USO DEPORTIVO PRIVADO	1,00 1,00 1,00	7.530,50 M2
			TOTAL 12.613,00 M2

PARCELA	SUP. DE PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUP. EDIFICABLE MAXIMA S/RASANTE	OCUPACION MAXIMA S/RASANTE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
5+15	1.082,50 M2	866,50 M2C	866,50 M2C	866,50 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)
14	4.000,00 M2	3.209,16 M2C	3.209,16 M2C	1.838,20 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)
6	7.530,50 M2	6.035,34 M2C	6.035,34 M2C	2011,78 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)
TOTAL	12.613,00 M2	10.111,00 M2C	10.111,00 M2C	4.716,48 M2	BLOQUE ABIERTO (MA)



ORDENACION ACTUAL

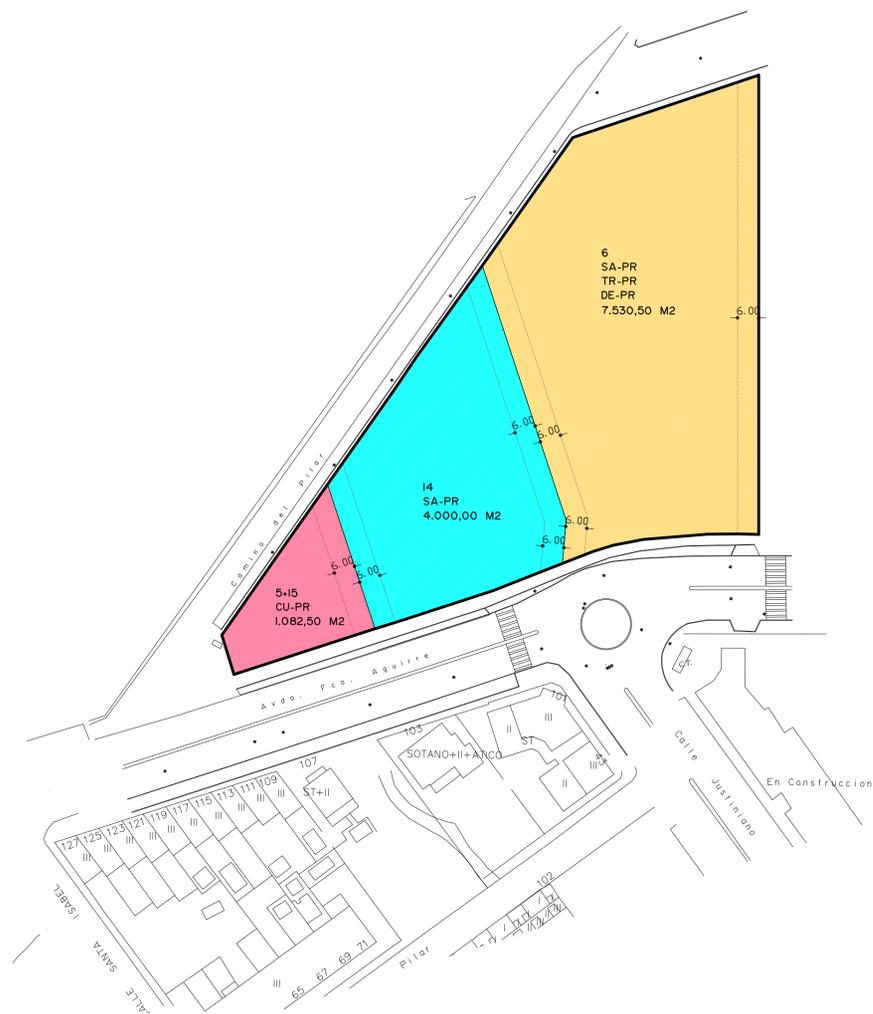
- DELIMITACION DE AMBITO DE ACTUACION
- LINEA DE PARCELA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE
CU-PR USO CULTURAL PRIVADO	1,00	1.082,50 M2
SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO	1,00	4.000,00 M2
EDU-PR USO EDUCATIVO PRIVADO	1,00	7.530,50 M2
		TOTAL 12.613,00 M2

PARCELA	SUP. DE PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUP. EDIFICABLE MAXIMA S/RASANTE	OCUPACION MAXIMA S/RASANTE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
5-15	1.082,50 M2	866,50 M2C	866,50 M2C	866,50 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)
14	4.000,00 M2	3.209,16 M2C	3.209,16 M2C	1.838,20 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)
6	7.530,50 M2	6.035,34 M2C	6.035,34 M2C	1.627,20 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)
TOTAL	12.613,00 M2	10.111,00 M2C	10.111,00 M2C	4.332,00 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)

COMPARACION

LAS PARCELAS NO SE MODIFICAN
NO HAY AUMENTO NI DISMINUCION DEL APROVECHAMIENTO NI DE LA EDIFICABILIDAD
SE MANTIENE LA MISMA TIPOLOGIA EDIFICATORIA, CON LA MISMA ALTURA
SE HA AJUSTADO RACIONALMENTE LA OCUPACION EN LA PARCELA 6 (VER PUNTO 1b.3 DE LA MEMORIA)
EN LAS PARCELAS 5+15 Y 14 SE MANTIENEN LOS MISMOS USOS
EN LA PARCELA 6 SE INTRODUCEN TRES NUEVOS USOS DE EQUIPAMIENTO EN LUGAR DEL USO ACTUAL



ORDENACION PROPUESTA

- DELIMITACION DE AMBITO DE ACTUACION
- LINEA DE PARCELA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE
CU-PR USO CULTURAL PRIVADO	1,00	1.082,50 M2
SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO	1,00	4.000,00 M2
SA-PR USO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO	1,00	7.530,50 M2
TR-PR USO TERCIARIO-RECREATIVO PRIVADO	1,00	
DE-PR USO DEPORTIVO PRIVADO	1,00	
		TOTAL 12.613,00 M2

PARCELA	SUP. DE PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUP. EDIFICABLE MAXIMA S/RASANTE	OCUPACION MAXIMA S/RASANTE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
5-15	1.082,50 M2	866,50 M2C	866,50 M2C	866,50 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)
14	4.000,00 M2	3.209,16 M2C	3.209,16 M2C	1.838,20 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)
6	7.530,50 M2	6.035,34 M2C	6.035,34 M2C	2011,78 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)
TOTAL	12.613,00 M2	10.111,00 M2C	10.111,00 M2C	4.716,48 M2	BLOQUE ABIERTO (IMA)



8 DOCUMENTO DE REFUNDICION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL (Artículo 96.3 RPLOTAU)

El presente documento, con arreglo al art. 96.3 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, tiene como objetivo reflejar tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

El presente PERIM MA-28 es modificadorio del PERI MA-28 expediente 12/07, que a su vez lo fue del PERI MA-28 expediente 3/99 PG.

8.1 NORMAS URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO INCORPORADO

Se sustituirá la normativa del ámbito con el siguiente contenido:

SECCIÓN _____. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Equipamiento MA-28 III", Talavera de la Reina, (expediente _____/18 PG)

Por el presente PERIM se altera la calificación de la parcela 6, de equipamiento educativo privado a los usos sanitario-asistencial privado, recreativo privado y deportivo privado, resultando del mismo, la parcela 5+15, de 1.082,50 m² de suelo y 866,50 m² de edificabilidad; la parcela 14, de 4.000,00 m² de suelo y 3.209,16 m² de edificabilidad; y la parcela 6, de 7.530,50 m² de suelo y 6.035,34 m² de edificabilidad.

DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS

Artículo 92. Uso equipamiento sanitario-asistencial.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Clínicas veterinarias.
 - b. Categoría 2ª.- Clínicas de urgencia y dispensarios.
 - c. Categoría 3ª.- Hasta 20 camas.
 - d. Categoría 4ª.- Más de 20 camas.

Artículo 86. Uso terciario recreativo.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.
2. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc:
 - a. Categoría espectáculos- 1ª. Hasta 500 espectadores.
 - b. Categoría espectáculos- 2ª. Más de 500 espectadores.
3. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:
 - a. Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m².
 - b. Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m².
 - c. Categoría recreativo- 3ª. Al aire libre.
4. Se establecen las siguientes modalidades para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:
 - a. Modalidad recreativo - 1: Con horario normal de cierre nocturno hasta 24:00 horas p.m.
 - b. Modalidad recreativo - 2: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 a.m. y no comprendidas en la modalidad 3.
 - c. Modalidad recreativo - 3: Bares especiales (pubs, disco-pubs, disco bar y similares), discotecas, salas de baile y salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-teatro y tablaos flamencos. (Grupos E, G y H de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 12 de enero de 1996).
5. Los establecimientos comprendidos dentro de la modalidad 3 deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Situar en las zonas donde no se encuentre prohibida su instalación, necesariamente a una distancia de al menos 200 metros medidos de puerta a puerta por el camino más corto con respecto a otro establecimiento de la

misma modalidad ya en funcionamiento. Prohibido el uso de reunión y recreo en la modalidad 3 en las áreas de especial incidencia así delimitadas en el POM. Esta prohibición se aplicará también en las zonas ordenadas con planeamiento de desarrollo propio, aún cuando sus ordenanzas específicas lo permitieran.

- b. Las licencias de los establecimientos de esta modalidad que permanecieran inactivos durante al menos seis meses quedarán sin efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 47.2 del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, por lo que no podrán reanudar su actividad.
6. Los establecimientos actualmente en funcionamiento y que cuenten con licencia de apertura y actividad y no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo se considerarán fuera de ordenación, permitiéndose el ejercicio de la actividad en las condiciones en las que vienen ejerciéndose así como cambios de titularidad, pero no se autorizarán ampliaciones.

Artículo 90. Uso equipamiento cultural.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m2.
 - b. Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m2.

Artículo 91. Uso equipamiento deportivo.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Deporte sin espectadores.
 - b. Categoría 2ª.- Hasta 500 espectadores.
 - c. Categoría 3ª.- Más de 500 espectadores.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

MA (Bloque abierto) y ordenanzas

ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO (MA)

Esta ordenanza será de aplicación en los tres solares 5+5, 6 y 14 definidos en este Plan Especial de Reforma Interior.

Definición

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas o sectores compuestas con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres, que podrán tener el carácter de propiedad privada o pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público. Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

Alineaciones y separación entre bloques

Las alineaciones exteriores son las reflejadas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, referidas a las vías existentes.

Separación entre bloques en el interior de la parcela.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros. La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:

---Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque elevado.

---Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado anterior cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de seis (6) metros.

Separación de cuerpos edificados a linderos.

Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.

La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la

mitad del bloque más elevado posible de acuerdo con las presentes ordenanzas.

Condiciones dimensionales de los bloques.

1. La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales.
2. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.
3. Sólo podrá concederse , con carácter excepcional, autorización para superar el máximo establecido en el apartado a) para usos distintos del de vivienda, cuando ello fuese imprescindible por razones funcionales y se garantice la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano, de modo que no cree barreras funcionales, visuales ni de ningún otro tipo en el mismo.

Parcela mínima y ocupación en planta

Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela en ninguna planta, no sobrepasando en ningún caso, sobre rasante, los 866,50 m² en la parcela 5+15, los 1.838,20 m² en la parcela 14, ni los 2.011,78 m² en la parcela 6. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y permeable al agua de lluvia.

En las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería sobre al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja.

Área de movimiento:

Para cada una de las parcelas 5+15, 14 y 6, el área de movimiento se fija en la ficha resumen y en el los planos 5.1 y 5.2 de este PERIM.

Patios

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido por el PGOU en las condiciones generales de diseño.

Alturas

La altura máxima será de doce (12) metros, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas. Podrá disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se podrán elevar hasta una altura máxima de tres metros y noventa centímetros (3,90 m) sobre el forjado de la última planta.

Cuerpos volados

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados.

Usos.

Parcela 5+15:

CU_PR Equipamiento Cultural Privado

Parcela 14:

SA_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado

Parcela 6:

SA_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado

TR_PR Equipamiento Terciario-Recreativo Privado

DE_PR Equipamiento Deportivo Privado

Aparcamiento

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos y destinados a otros usos.

Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque, sólo podrá eximirse cuando la ordenación detallada de aplicación disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar.

Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

TABLAS DE USOS

TABLA DE USOS DE PARCELA 5+15 USO CU_PR EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO

EXPEDIENTE: PERIM MA-28 EXPTE. /18 PG		CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES				En edificio de viviendas		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		PS	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros espacios públicos		
VIVIENDA	Unifamiliar										
	Multifamiliar										
COMERCIO	Hasta 2.000 m2										
	Mayor de 2.000 m2										
OFICINAS	Hasta 250 m2 o d. prof.										
	Mayores de 250 m2										
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X					
	4 - 30 plazas					X					
	Más de 30 plazas					X					
INDUSTRIA	No molestas a viv. hasta 150 m2										
	Incompatibles a viv. o > 150 m2										
	Almacén industrial										
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios										
	De 16 a 50 dormitorios										
	> 50 dormitorios										
ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores										
	> 500 espectadores										
REUNION Y RECREO	Hasta 250 m2										
	> 250 m2										
	Al aire libre										
RELIGIOSO	Hasta 100 m2							X			
	101 - 500 m2							X			
	> 500 m2							X			
DOCENTE	Hasta 200 m2										
	201 - 1.000 m2										
	> 1.000 m2										
CULTURAL	Hasta 200 m2							X			
	> 200 m2							X			
DEPORTIVO	Sin espectadores										
	Hasta 500 espectadores										
	> 500 espectadores										
SANITARIO	Clínicas veterinarias										
	Urgencias y dispensario										
	Hasta 20 camas										
	> 20 camas										
OTROS SERVICIOS		X	X			X	X				
OBSERVACIONES											

TABLA DE USOS DE PARCELA 14 USO: SA_PR EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO

EXPEDIENTE: PERIM MA-28 EXPTE. /18 PG		En edificio de viviendas				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		PS	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros espacios públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.000 m2								
	Mayor de 2.000 m2								
OFICINAS	Hasta 250 m2 o d. prof.								
	Mayores de 250 m2								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X			
	4 - 30 plazas					X			
	Más de 30 plazas					X			
INDUSTRIA	No molestas a viv. hasta 150 m2								
	Incompatibles a viv. o > 150 m2								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16 a 50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNION Y RECREO	Hasta 250 m2								
	> 250 m2								
	Al aire libre								
RELIGIOSO	Hasta 100 m2								
	101 - 500 m2								
	> 500 m2								
DOCENTE	Hasta 200 m2								
	201 - 1.000 m2								
	> 1.000 m2								
CULTURAL	Hasta 200 m2								
	> 200 m2								
DEPORTIVO	Sin espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	> 20 camas					X	X		
OTROS SERVICIOS		X	X			X	X		
OBSERVACIONES									

TABLA DE USOS DE PARCELA 6USO: SA_PR EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL PRIVADO									
EXPEDIENTE: PERIM MA-28 EXPTE. /18 PG									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificio de viviendas				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		PS	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros espacios públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.000 m2								
	Mayor de 2.000 m2								
OFICINAS	Hasta 250 m2 o d. prof.								
	Mayores de 250 m2								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X			
	4 - 30 plazas					X			
	Más de 30 plazas					X			
INDUSTRIA	No molestas a viv. hasta 150 m2								
	Incompatibles a viv. o > 150 m2								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16 a 50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNION Y RECREO	Hasta 250 m2					X	X		
	> 250 m2					X	X		
	Al aire libre					X	X		
RELIGIOSO	Hasta 100 m2								
	101 - 500 m2								
	> 500 m2								
DOCENTE	Hasta 200 m2								
	201 - 1.000 m2								
	> 1.000 m2								
CULTURAL	Hasta 200 m2								
	> 200 m2								
DEPORTIVO	Sin espectadores					X	X		
	Hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores					X	X		
SANITARIO	Clinicas veterinarias					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	> 20 camas					X	X		
OTROS SERVICIOS		X	X			X	X		
OBSERVACIONES									

8.2 PLANO DE REFUNDICION (POM)

Se adjunta a continuación nuevo plano de ordenación estructural, con parcelación, para que sustituya al obrante en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina

PLANO	TITULO
8.2	PLANO DE REFUNDICION POM 9.25, 10.21, 19.05, 20.01

P.E.R.I.M. EQUIPAMIENTO MA-28 III
III MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA (Artículo 22.5 del TRLSE)

El artículo 15 del RDL 2/2008 de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del suelo, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", apartado 4, tiene el siguiente tenor literal:

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

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

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y r la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local se , cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

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

Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento operada a través de un plan especial de reforma interior en la que sólo se produce un cambio de uso en una de las tres parcelas (la 6) que integran el ámbito de actuación, pasando en ella del uso educativo actual a permitir cualquiera de los siguientes nuevos usos:

- SA_PR (Sanitario-asistencial Privado)
- TR_PR (Terciario-recreativo Privado)
- DE_PR (Deportivo privado)

En el cambio se mantiene la misma edificabilidad y se conserva el mismo aprovechamiento total , pues en el caso de los nuevos usos, éstos presentan el mismo coeficiente de homogeneización que el uso sustituido (Educativo), conforme se indica en el punto 1b.3 de la Memoria.

De este modo no puede existir ningún impacto económico negativo derivado de este PERI.

En efecto, la modificación del uso en una parcela no supone ningún coste directo o indirecto, ni dificulta en modo alguno el establecimiento de empresas. Al contrario, precisamente el cambio se opera para facilitar la implantación de empresas sanitario-asistenciales y de otro tipo, que hasta ahora tienen muy limitadas sus posibilidades de actividad en la zona.

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios urbanos continúan siendo los mismos.

Talavera de la Reina, abril de 2018

