



ARQUITECTO  
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ BLAZQUEZ

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE TOLEDO  
ASPIRANTE Nº

6 / 18

Folio ..... 1369

**DOCUMENTO DE OREDENACIÓN (Refundido Abril 2021)**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL  
ÁREA NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA  
CON DETALLE DE LA U.E. - 6.01 A.**

SITUACIÓN

**POLÍGONO NC-A-T-1.02  
TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**

ASPIRANTE URBANIZADOR

**TALINVERS, S.A.**

TRINIDAD 1 -PLANTA 5ª

TALAVERA DE LA REINA

45600 TOLEDO

TLEF. 925 80 15 36

FAX. 925 81 79 99

e-mail: [info@sanchezblazquezarquitectos.es](mailto:info@sanchezblazquezarquitectos.es)



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA

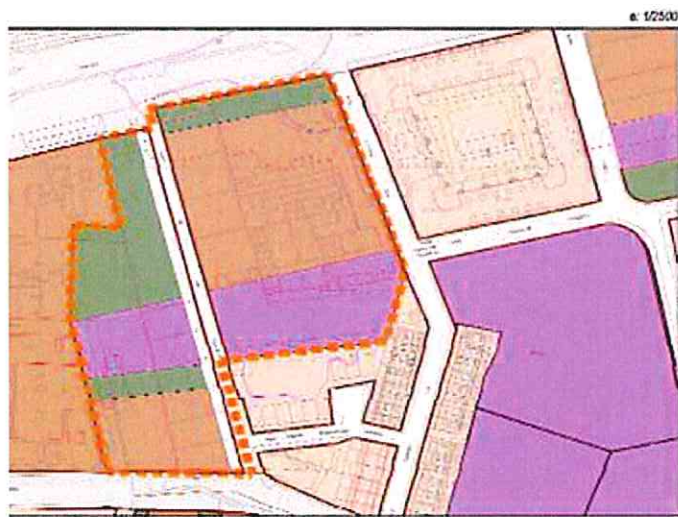
NC-A-T-1.02.

CON DETALLE DE LA UE 6.01A (delimitado  
por /Calle Industrias, Dámaso Alonso y  
Avda. de Madrid.) DEL POM DE TALAVERA  
DE LA REINA –TOLEDO-

Aspirante a agente urbanizador:

Talinvers s.a.

IGNES RESTY	00000	NC-A-T-1.02	HOJA PLANO	20-11
D	FIGURA DE PLANEAMIENTO			PERI



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN  
REFUNDIDO Abril 2021



1.4.8. Informes Comisión Regional de Urbanismo y Consejo Consultativo.

## 1.5. SOSTENIBILIDAD E INTERES PÚBLICO DE LA PROPUESTA

## 2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

2.1.- Ubicación.

2.2.-Superficie y Linderos.

2.3. Infraestructuras existentes.

2.4.-Usos y edificaciones existentes en el ámbito del Polígono NC-A-T-1.02.

2.4.1. En borde :-

2.4.2.- Alturas y Volúmenes..

2.4.3. Retranqueos

2.5-Estructura de la Propiedad del Suelo.

2.6. Geología y geomorfología

2.6.1Características geotécnicas

2.6.2 Climatología

2.6.3 Hidrología e Hidrogeología

2.6.4. Afecciones de la legislación sectorial.

## 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Criterios de ordenación

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

3.3.- BASES DE ACTUACION...cuadro de aprovechamientos..

3.4. CUADRO DE EDIFICABILIDADES DISEÑADAS Y CONSUMIDAS

3.5. Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas

3.6.-Costes de urbanización



6/18 - 2021

Folio ..... 1363 .....

#### **4. EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y SERVICIOS**

**4.1. Alternativas y criterios fundamentales para la redacción del Plan**

**4.2. Descripción de infraestructuras, servicios y dotaciones**

**4.2.1. Red viaria**

**4.2.2. Saneamiento**

**4.2.3. Energía eléctrica y alumbrado**

**4.2.4. Distribución y suministro de agua**

**4.2.5. Ajardinamiento y amueblamiento urbano**

**4.2.6. Red de gas**

**4.2.7. Canalizaciones telefónicas**

**5.0. RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS, EQUIPAMENTOS Y VOLUMETRIA**

**6. MEDIOS ECONOMICOS**

**7. PLANOS INFORMACION**

**8. PLANOS DE ORDENACION**

**9. NORMAS URBANISTICAS ORDENANZAS REGULADORAS**

**9.1 GENERALIDADES**

**9.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**9,3. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**10.-CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS (Art. 115 al 117 del POM DE TALAVERA)**

**11.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD**

**12. PLAN DE ETAPAS**

**13. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

**14. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**15. CEDULAS URBANISTICAS**



## PRELIMINAR....

Ante la necesidad , del desarrollo del polígono NC-AT 1.02 del POM de Talavera en los terrenos recogidos como “Construcciones Resty”,( no consolidado,) en los alrededores de la C/ Industrias y bajo las intenciones de Aspirante a Agente Urbanizador según el art 110 de la LOTAU decidimos, la realización de un PAU, ajustado a nuestro criterio y presunciones, más acorde al Talavera actual, en continuidad de otro ya iniciado en el año 2004, donde apostamos por la urbanidad, buena arquitectura y desarrollo sostenible, con base en la orientación solar,(soleamiento y eficiencia energética), parques y jardines en espacios verdes de continuidad entre polígonos accesibilidad al Parque de la Alameda), espacios de juego y conexión (carril Bici), apertura de calles cerradas (c/ del Lago) y continuidad de otras (calle Clemente Palencia ) a través del Parque de la Calle Industrias, dentro de un urbanismo donde la existencia de las zonas verdes ”privadas”, son espacios lúdicos “sin riesgos”, y son afectos directamente a las construcciones de los solares donde se ubican.

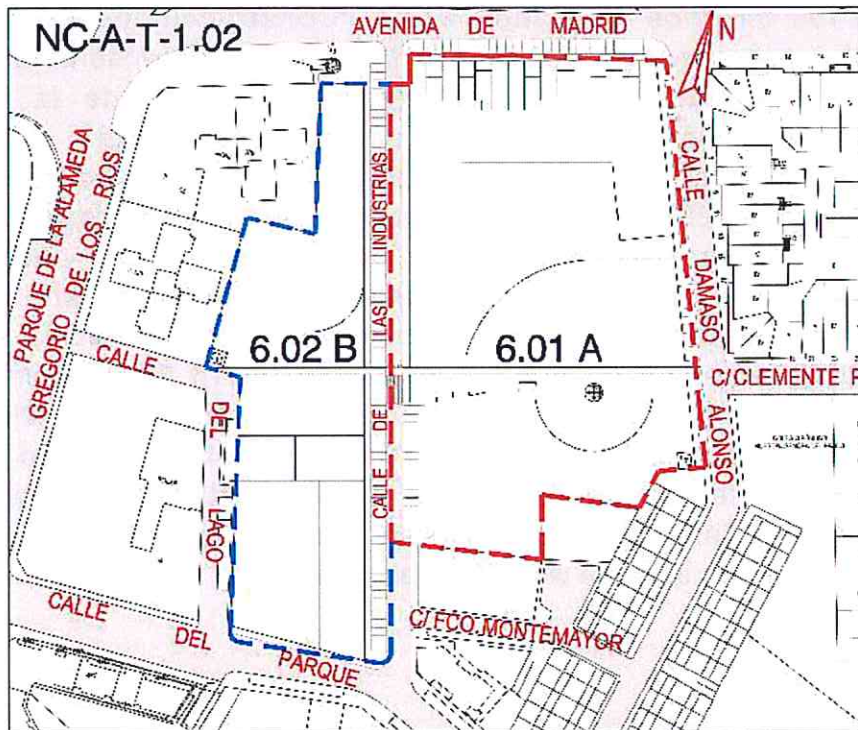
### 1. ANTECEDENTES

Por encargo de Talgonper s.l (800m2) y Talinvers s.a (5.639.73m2) ,propietarios del **50,972798 %** de los terrenos delimitados entre la C/ Dámaso Alonso, Avda de Madrid Y Calle Industrias del Polígono NC-A-T 1.02 del POM, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior del NC-A-T-1.02 del POM de Talavera de la Reina , integrante de la Alternativa Técnica del PAU a realizar sobre la Unidad de Ejecución UE-6.01 A (de **12.633.98m2**) el **63.5813%** del Citado polígono completo (19.870.09 m2 totales) actuando como Agente urbanizador TALINVERS S.A. con los datos que se incorporan a este expediente, en base a :

**-PERI:-** ESTUDIO del desarrollo el Polígono NC-A-T\_1.02, a nivel de PERI, y ya en su detalle dividiéndolo en dos **unidades 6.01A y 6.02B**, la primera delimitada por Calle de LAS INDUSTRIAS,CALLE DE SAN DAMASO ALONSO Y AVDA DE MADRID (6.01A) y la segunda por la AVDA DE MADRID INDUSTRIAS , CALLE DEL PARQUE, Y C/ DEL LAGO, (tras las correcciones realizadas sobre la realidad .

El Plan Especial de Reforma Interior desarrolla el contenido para definir con suficiente detalle la ordenación de la totalidad del Área de actuación definida. Hacemos previsión del Área completa del NC-A-T-1.02, y por interés de actuación, actuaremos sobre la unidad antes delimitada y nombrada a partir de ahora como Unidad de

Actuación nº 1,(UE.6.01A) , para lo cual estableceremos con su documentación, la manera precisa y las determinaciones a aplicar ,tanto para todo el ámbito como para la UE-6.01A en particular.



**-DIVISORIA para UE 6.01 A.-**-Aunque el polígono es el mismo (NC-A-T-1.02) realizamos una modificación de LIMITE DE ACTUACION en detalle , como **Unidad de ejecución Inicial (UE-6.01A)**(,tras equilibrar la actuación con respecto a la UE 6.02 B, cuyo desarrollo será posterior) que abarca la manzana completa delimitada por la Calle de LAS INDUSTRIAS,CALLE DE SAN DAMASO ALONSO Y AVDA DE MADRID que se corresponde con la parcela propiedad de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ S.L. y TALGONPER S.L Y TALINVERS S.L. y **un resto-sobrante , que en principio y de forma fiduciaria, adjudicamos al Ayto,** que constituye la unidad determinada en la delimitación que sobre este polígono se hace en el POM ,área de planeamiento asumido, código NC-A-T-1.02, del POM de Talavera de la Reina.

**-Proyecto de Urbanización del PERI del NC-A-T-1.02,** ajustado su estudio a la" totalidad del polígono" con desarrollo por ante-proyecto, y Anteproyecto de Urbanización en "DETALLE" de la unidad UE.6.01 A , constituyente como parte de la alternativa técnica del programa de actuación urbanizadora que presentamos, para optar a su adjudicación como agente urbanizador, por Talinvers s.a.(con Talgonper



s.l.) propietarios mayoritarios de esta unidad 6.01 A, ( **50,972798 %**) del ámbito delimitado de actuación, que ya quedo "marcada su delimitación por el POM", uno de los dos del NC-A-T-1.02 ya definido, (UE 6.0B laotra) y tomado aquí como unidad de actuación a desarrollar prioritariamente.

Como previsiones y partida, para la realización del Peri y su posterior desarrollo por Pau de la UE 6.01 A esta en la voluntad de mejorar y repartir, más ecuánimemente cargas y beneficios entre integrantes –titulares de este polígono NC- A-T-1.02 destacando lo siguiente:

### A...ACTUACION POSITIVISTA...

#### Lo bueno de este PERI:

- **Respetar la partición** de este polígono en dos unidades de ejecución, tal cual viene definido en el POM.
- **Una urbanísticamente hablando los polígonos linderos**, (este y Oeste) (*las conocidas viviendas de Jesús Gil con el Parque de la Alameda*) o el polígono PP3 con el Parque) mediante una zona verde amplia y continua con conexión peatonal marcada y definida como continuidad de las dos calles que nos lindan (C/ Clemente Palencia y calle del Lago), que ayuda a resolver la continuidad estructural de paso (fondo y tope de ambas calles) y da continuidad con el Parque de La Alameda.
- Solventa una solución de **ocultación de las medianerías** que quedarán vistas una vez derribadas las naves industriales actuales integrantes de la actual configuración de este Polígono No consolidado.
- Se diseñan las **situaciones de zonas verde y dotacional**, tal cual se aconsejan en el POM.
- Se **prevé un fácil Reparto** de los suelos para el aprovechamiento en la unidad de ejecución núm. 2 (**UE-6.02 B**) de forma horizontal y posible, (mayor aprovechamiento en suelo) que admite fácil partición y adjudicación a propietarios, incluyendo la cesión municipal obligatoria en esta Unidad.
- **Disponer los transformadores-dotacionales (2), junto a otros transformadores ya existentes**, configurando así zonas concretas DE PREVENCIÓN.
- Utilizar la **chimenea preexistente** como un elemento decorativo y brillante, alrededor de la cual, se diseña el parque público del polígono NC, y es realmente una llamada de atención y reordenación de este espacio.
- **Cumplimiento de las Bases del POM**, para este polígono en cuanto a ocupación máxima de las edificaciones sobre suelo urbanizado del 50%. Los terrenos de propiedad privada adjudicados a los propietarios integrantes de este polígono NC.A.T 1.02 quedan definidos y acotados, y responden a uso individualizado para cada una de las actuaciones, con la ocupación adecuada (50%) y el cumplimiento y respeto a la normativa predefinida en el POM.

- **Actuamos dotacionalmente "solo"** en los terrenos de nuestro polígono **NC-A-T 1.02**, que fue y queda delimitado por el documento POM sin afección de terrenos externos, para dar cumplimiento a dotaciones (aparcamiento)

#### **B....ACTUACION URBANITICA.**

Y urbanísticamente hablando cumplimos con:

- **Ocupación al 50 %**
- **Cesión al Ayuntamiento de "solar para VPP"** (viviendas de algún tipo de Protección Publica) **independiente**, por unidad de Ejecución. Uno dentro de la UEB 6.02 B y otro dentro del UE 6.01 A.-
- **Definición clara de espacio para la VPP** o similar, de **promoción privada**, correspondiente en cada Unidad de actuación, y por propiedad.
- % de zonas verdes y dotacionales de forma indistinta, y acorde al % de respeto por el Polígono NC-A-T-1.02, de forma que **favorezca el uso "verde"** aprox. en % por Unidad de Ejecución y uso del Dotacional, "cuantificado", favoreciendo el Verde en general ,pero con el respeto a la Superficie que el RETRLOTAU, marca para verde y dotacional mínima.
- ESTUDIO de las altura máx. al mínimo posible (Baja+V+Ático), y repartir en lo posible el terreno en % a la titularidad indistinta de cada propiedad.
- Equilibrado por UAS de los gastos de preexistencias y urbanización entre las dos UE, que aquí se definen.
- Disponer de 120 plazas de aparcamiento(cumplimiento dotación) dentro del propio terreno que forma el PERI 6, sin tener que contar aparcamientos exteriores o externos

#### **C....ACTUACION DE INTENCIONES.**

Y esto es por:

1º-Posibilidad que la LOTAU en su art 120, ofrece a las personas interesadas, de ofrecer otra "opinión de desarrollo" del citado Polígono, en base a la presentación de una alternativa técnica REGULADA para su adjudicación, por el propio Ayto., basado en criterios constructivos, arquitectónicos y ajustada a la realidad del momento.

2º-ofrecer otra idea del urbanismo ZONAL, Nueva, con expectativas de mercado, que permita con "mejor CRITERIO" un más fácil desarrollo, a la par que un mejor y un beneficio más ecuánime para los intervinientes sean propietarios o urbanizadores.

3º.se hace sin necesidad de "confrontación" más bien opiniones distintas para el mismo espacio en desarrollo, al permitir "la Competencia".

Y en nuestro caso:





#### D....EVIDENCIAS.--

- obtener un suelo urbanizado con mayores posibilidades de desarrollo inmobiliario.
- previsión de espacios de oferta privada, más acorde a las necesidades o previsibles del futuro.
- admitir un mejor aprovechamiento urbanístico, claro y acorde a la actualidad edificatoria del 2018, donde se estima conveniente tener espacios de desarrollo lúdico-privado (piscinas, campos deportivos etc.) dentro de la comunidad diseñada para el disfrute de los adquirentes de las viviendas que se pueden edificar.
- mayor espacio libre individual-privado. -Dar un mejor reparto de las zonas verdes "privadas" en proporción a las propiedades actuales evitando, la DESPROPORCION que podía existir o aparecer en la anterior propuesta.
- mejor soleamiento, que repercutirá en una mejor oferta de MERCADO Inmobiliario.
- ordenación de zonas públicas, de carácter CONTINUISTA, conectadas unas con otras dando mayor y mejor expansión de la población.
- modernización de los espacios, públicos, creando espacios de sombra, carril bici, zonas de asiento, y fomento de actividades culturales, por el diseño de los espacios.
- eliminación de las barreras arquitectónicas, y sobre todo dando elementos de continuidad entre espacios con el mismo tratamiento- verde estancial,
- Mejor uso ambiental, por la disposición de las edificaciones, con diseños hacia el soleamiento invernal, y la sombra veraniega.
- Mejor sostenibilidad ambiental cuidando los espacios, sus usos y funciones, de una forma más fácil y económica, con el uso de materiales reciclados y de nueva producción pero de mayor longevidad, favoreciendo a la comunidad.

#### E.-ACTUACION DEFINIDA..

**- PERI con Incremento del 40% del número de viviendas, prevista en el POM. Total 98 viv/ha.**

-Dentro de cada solar de titularidad se definen claramente las alturas máximas, buscando el soleamiento intencionado o no para una nueva arquitectura de futuro, definiendo la ocupación y el aprovechamiento posible para cada propiedad, dejando

espacio suficiente para que "los arquitectos" puedan recrear los diseños y moverse (área de movimiento máximo) en sus distintos proyectos de ejecución de las viviendas.

-El diseño es ajustado a la realidad de intenciones, y con la referencia a los metros cuadrados de propiedad y claramente no coincidente con las propiedades físicas de cada uno, no permitido por la LOTAU.

-Se ha previsto ya el reparto de la ejecución UE-6.02 B, donde hay más de 8 propietarios, donde se puede presumir a "priori", de ser fácil, favoreciendo así para el futuro, un reparto cómodo y asumible

a- En la UE 6.01 A, y en las edificaciones planteadas y sobre todo en fachada (carretera de Madrid), prevemos un cuerpo (Azul) al que damos dos Plantas de altura máxima, pudiéndose la primera ser de almacén, oficina o viviendas que dependerá de la necesidad y del momento. Y sobre ellas el resto del aprovechamiento para viviendas, con la definición clara del tipo de viviendas, VPP o libre.

b-La cesión para VPP en esta unidad, es definida y concreta sumando además la que corresponde como valor "fiduciario" de un resto de vial actual, cuyo aprovechamiento se cede al Ayto., por desconocimiento oficial de titular.

**Con esto, planteamos la unidad de ejecución núm. 1 -UE 6.01A, que engloba TALGONPER y TALINVERS, y Construcciones e inversiones Pedro Ortiz s.l. y resto Ayto., como tal unidad de ejecución, a desarrollar dando cumplimiento al POM -- NC-A-T-1.02, aunque, debemos provisionar y semi-urbanizar en diseño la unidad núm. 2(.UE 6.02B)**

#### **G.-ACTUACION DE INICIO-PRE.**

*Así pues:*

*El POM establece para el ámbito NC-A-T-1.02 "COSTRUCIONES RESTY", suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido, a desarrollar por PERI, las siguientes determinaciones ver ficha adjunta)*

-Superficie 20.900m<sup>2</sup>

No se adscriben Sistemas Generales

Ordenanza MA IV

Tipología de edificación: bloque abierto

Usos característicos: Residencial

Densidad neta máxima de viviendas según POM es 70 viv /Ha. Procedemos a aumentar hasta el 40% más, llegando a las 98 viv /ha.

Número máximo de viviendas: 194



#### H.-INSTRUCCIONES DE SU ORDENACION.-LOTAU.-:

a -Descripción de las nuevas zonas verdes públicas con una reserva mínima de suelo de 4.327,77529 m2

b- Descripción de los nuevos equipamientos públicos con una reserva mínima de suelo de 4.808,63922m2

La ficha del POM correspondiente al área de Planeamiento Asumido "Construcciones Resty " de código N-C-A-T-1.02 es:

6/18

1371

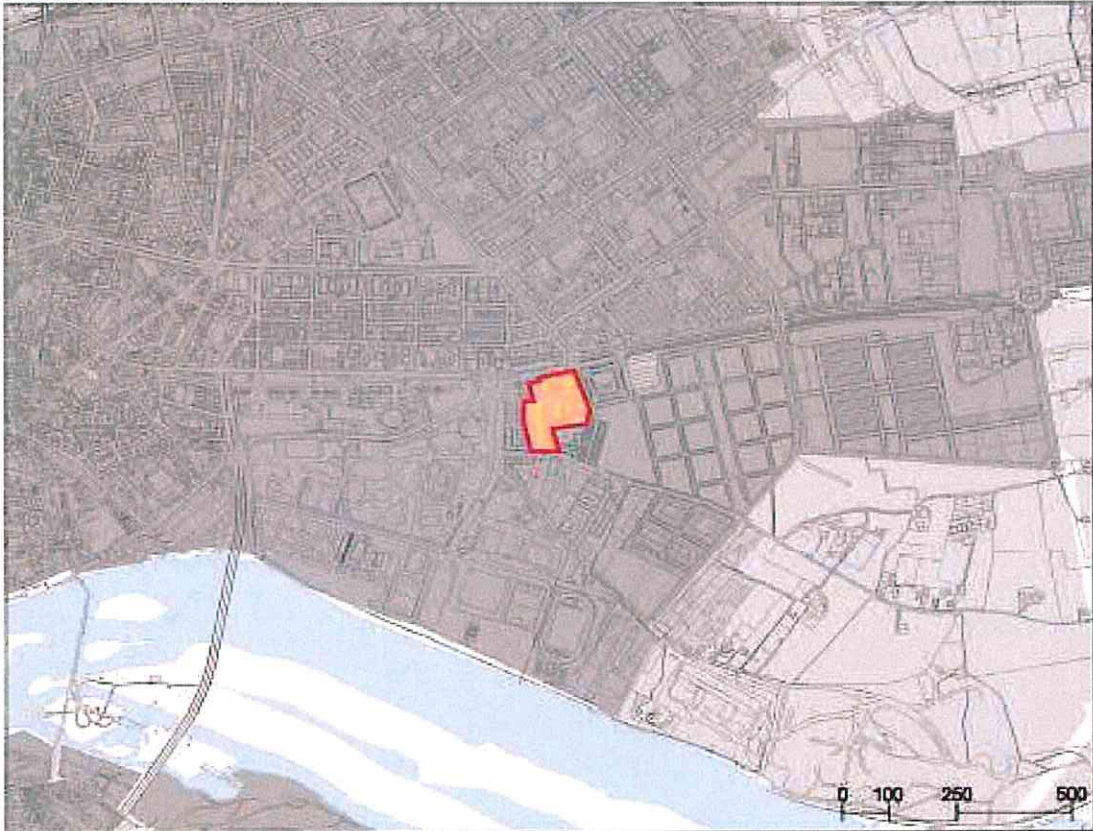
Folio ..... CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Planeamiento ASUMIDO

Febrero-10

NOMBRE	CONSTRUCCIONES RESTY	CÓDIGO	NC-A-T-1.02	HOJA PLANO	20-11
CLASE DE SUELO	No Conocido	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.E.R.I.

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)

SUPERFICIE BRUTA (Has.)	2,0900
SUPERFICIE META (Has.)	2,0900

SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO (O.E.)

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Has)	0,0000
---	--------

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Has)	Código	TOTAL

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	Private	GESTIÓN	Indirecta
----------------------	---------	---------	-----------



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Planeamiento ASUMIDO

febrero-10

NOMBRE	CONSTRUCCIONES RESTY	CÓDIGO	NC-A-T-1.02	HOJA PLANO	20-11
CLASE DE SUELO	No Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	P.E.R.I		

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

Ordenanza de aplicación: MA/IV  
Tipología de edificación: Bloque abierto  
Se pretende el cambio de uso de industrial a residencial  
La edificación ocupará como máximo el 25% de la superficie del ámbito

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Zona MA	

APROVECHAMIENTO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (O.E.)

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (u.a)	23.795
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a/m <sup>2</sup> s)	1,2100

SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m <sup>2</sup> )	23.795	INDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,21
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (30%)	7.130		

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	70	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	147
----------------------------------	----	------------------------	-----

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)

ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )	art. 21 RP y 31 TRLOTAU	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	art.21 RP y 31 TRLOTAU
APARCAMIENTOS	art. 21 RP y 31 TRLOTAU		

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)

Plazo de aprobación del P.E.R.I.: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva del documento de Plan General  
En el contenido del P.E.R.I se delimita una Unidad de Ejecución independiente para la industria, destinada al tratamiento, preparación y venta de leche, situado en la Avda. de Madrid, 8, cuyo firme se denomina INDUSTRIAS LACTEAS TALAVERA, S.A., y para TALINVERS.  
La industria destinada al tratamiento, preparación y venta de leche, situado en la Avda. de Madrid nº8, cuyo firme se denomina INDUSTRIAS LACTEAS TALAVERA, S.A., quedan exceptuados de la situación de "Fuera de ordenación" quedando al PGOU. Es por ello que en la redacción del PERI de " Construcciones RESTY" se respetarán sus localizaciones de manera que no se impida a estas empresas el normal desenvolvimiento de la actividad, provocando el cambio de uso y consecuentemente su traslado en el momento en que las industrias confirmen su necesidad.

6/18-333  
1373

Folio .....

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

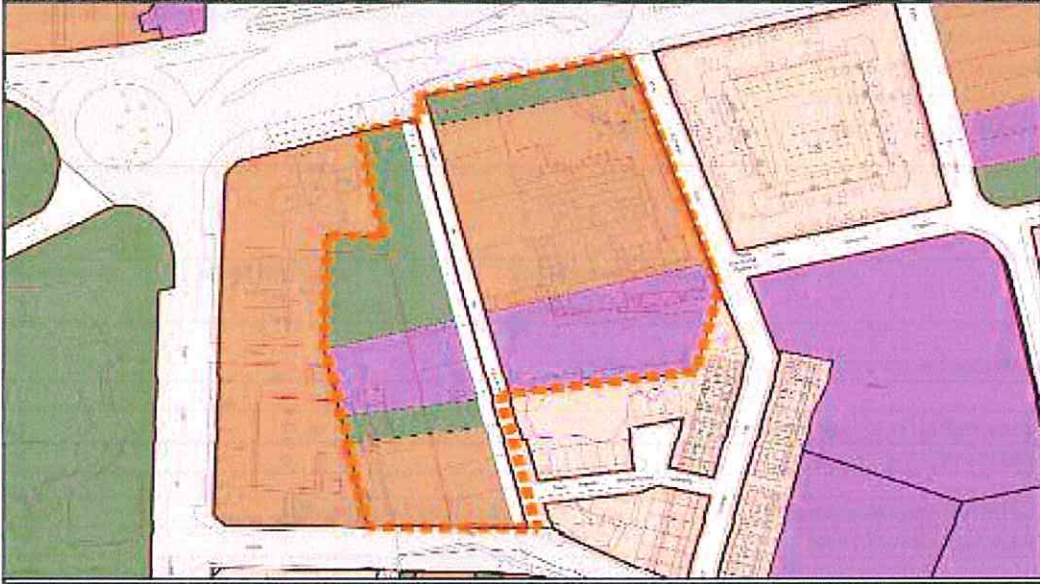
Planeamiento ASUMIDO

febrero-10

NOMBRE	CONSTRUCCIONES RESTY	CODIGO	NC-A-T-1.02	HOJA PLANO	20-11
CLASE DE SUELO	No Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.ERI

ESQUEMA DE ORDENACIÓN (O.D.)

a: 1:2500



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL AREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)

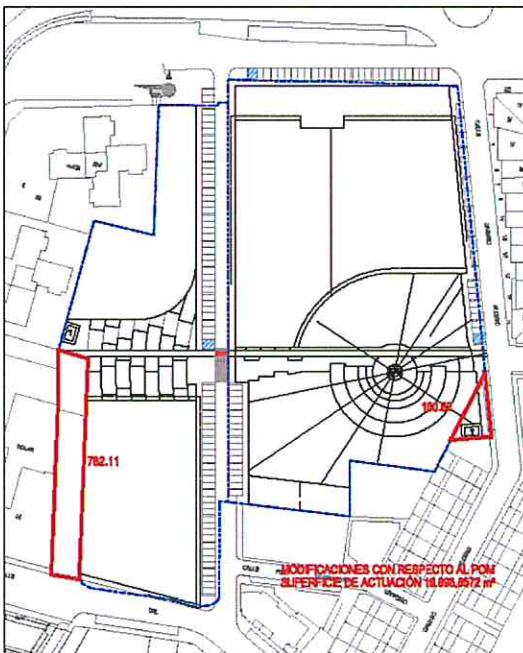
### J.-ERROR de LÍMITES.

Tras visita Se ha comprobado in "situ", que la medición del sector no es la coincidente con la superficie grafiada en el POM y la real .Procedemos a su corrección y tomaremos como base de actuación la medición REAL del Polígono NC-A-T-1,02, base del Pau presentado, cuyas diferencias las definimos de esta forma:

1º- al oeste en C/ del Lago, con sus dos rampas de aparcamiento

2º.-Resto de suelo ..Parte del C/ Dámaso Alonso, que por error se incluye en el ámbito 31 PERI MA 53 B (32/91).

- admitimos pues la superficie total base de medición aprox. del





polígono de 19.870,09 m<sup>2</sup> afectos al.....  
NC-A-T-1.02.-

-Superficie máxima edificable pues  
 $19.870,09 \times 1,21 = 24.042,8089\text{m}^2\text{T}$  o Uas.



Arriba fotos de los dos espacios que modifican la delimitación del POM.

#### K.-PREVIO PERI.-

Como anécdota, ya en el año 2004, los titulares de la Unidad de Ejecución 6-1, intentaron sin acuerdo final, realizar una actuación ,para lo cual Talinvers s.a y Talgonper s.l., estudiaron con el entonces "Oramba s.a" el desarrollo de esta unidad sin llegar a nada concreto.

Tras la finalización de la crisis y ante la posibilidad de presentación de un PAU, como agente urbanizador es por lo que avivamos este estudio, haciendo:

-1er lugar -el estudio general ACORDE Y POSIBLE de la totalidad del polígono NC-A-T-1,02 y acomodado a las determinaciones del POM.

-2º lugar- el estudio de la unidad "fácilmente desarrollable", ya denominada como UA 6-01A

-3º-Tomamos como arranque de partida el cumplimiento y adaptación al informe que con fecha 16 de mayo del 2017, el Excmo. Ayto. De Talavera propone como de opción obligada para este polígono. (Ver documento nº



## **1.-PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA**

### **1.1.-PROPUESTA DE DIVISIÓN DEL ÁMBITO**

Tal cual queda definida en el POM de Talavera, el polígono NC-A-T-1.02, salvo una actuación conjunta del **TODO**, (hoy inviable) ya define dos unidades de actuación separada por la c/ de las Industrias, sin denominación alguna, pero que hoy precisamos "bautizar" a modo identificador.

La más grande aúna en el **UE-6.01 A**, las propiedades al ESTE, de TALINVERS s.l y TALGONPER s.l con CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ s.l., dejando las actuales propiedades del OESTE, /las naves etc., integradas en la UE-6.02 B. dando así condiciones más idóneas para su desarrollo, según se prevé en el Art. 114.2 TRLOTAU, siempre conforme a lo previsto en los Art. 28 y 29 del RPLOTAU.

**Las unidades, coincidentes con el POM son acordes con criterios de racionalidad de la estructura urbana.** de forma que su perímetro delimitado tras las correcciones de delimitación antes definido, es con relación al viario tal cual definido en el POM, POR LA c/ industrias,



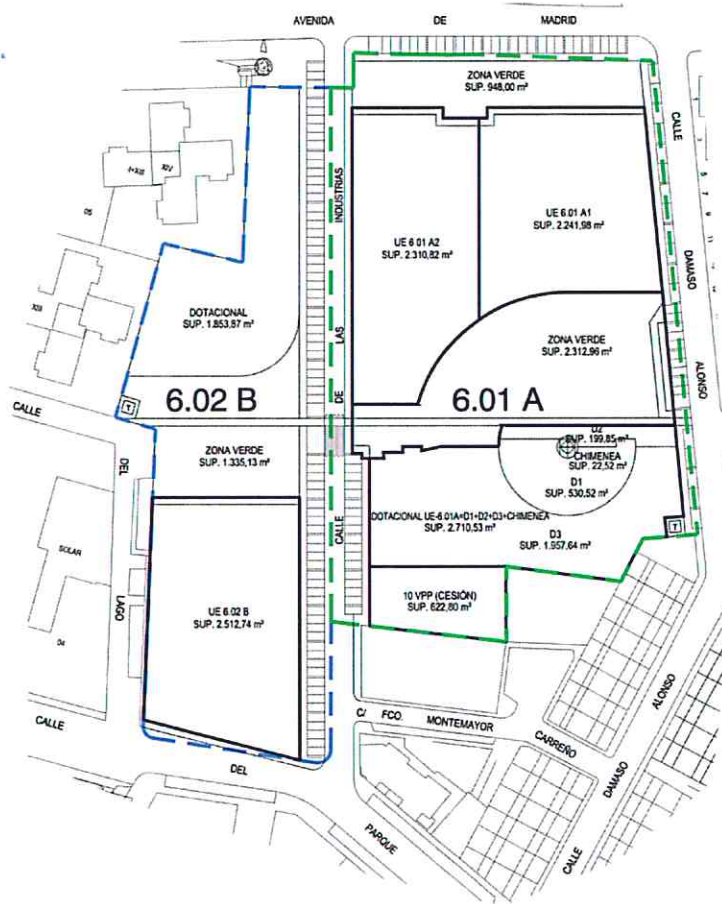


Respetando el POM, quedando así garantizada la continuidad armónica con los suelos contiguos al tiempo de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equi-distribución en cada una de las Unidades de Actuación previstas UE-6.01 A y UE -6.02 B, con la guía definida en el citado POM.

Definimos la propuesta de ordenación del conjunto, respetando la pormenorización de usos y localización de las dotaciones locales tal cual a "modo indicativo" en el POM,(ver arriba) aprovechando otras circunstancias **como el ocultar medianerías vistas, abrir nueva calle de intermediación entre polígonos ,dar continuidad a las zonas verdes "inter polígonos"** y favorecer el paso peatonal en camino hacia el PARQUE de la ALAMEDA ,también por Carril bici inter-parques, y la obtención de las reservas de suelo dotacional público, por el procedimiento de equi distribución y la ejecución de las infraestructuras viarias y espacios libres atendiendo también a su equi-distribución económica, lo que permite el desarrollo de una unidad sin perjudicar a la otra.



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
6/18 - 1377  
folio .....



### Así la división queda:

El Art. 29 RPLOTAU remite a las condiciones establecidas en el Art. 28.2 para la delimitación geométrica de los sectores:

- Responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta.
- Perímetro con relación al viario, ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia que garanticen su continuidad armónica con los suelos contiguos.
- Prohibición de su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o de carácter administrativo.
- atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse su coherencia y óptima integración de la ordenación en la del entorno urbano inmediato.
- y esta delimitación es



- la más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, por aplicación del Art. 114.2 TRLOTAU.

-la más Económica, para promover el PAU sobre una de las dos unidades de ejecución previstas en el anterior Plan General entonces aplicable, para el Área NC-A-T 1.02 del POM actualmente vigente.

-la más ajustada a la realidad, pues permite realizarla sin minusvalorar las posibilidades actuales de los integrantes de la UE 6.02 B. y

Se cumplen debidamente los criterios exigidos en el Art. 28.2 RPLOTAU.

-Respetar lo contenido en el POM para el Área completa del NC-A-T 1.02 del POM. Se respeta y mantiene el viario perimetral existente, así como la prevista ampliación en su anchura de la C/ de las Industrias, que además sirve como eje de separación de las UA 6.01 A y UA 6.02 B.

-Se mantienen y diseñan las dotaciones locales previstas en la ordenación pormenorizada del POM y se respetan sin alterar los usos residenciales característicos previstos para los solares resultantes.

-Se respeta " la Colindancia" o vecindad con otros desarrollos es más diríamos, que lo acrecienta, al proponer soluciones de continuidad de vías peatonales y carril bici, de conexión con la Alameda y c/ Dámaso Alonso, vía zona verde interior del Polígono NC-A-T-1.02

-Es pues acorde con la estructura urbana del su entorno y zonas inmediatas, y prepara y acondiciona los espacios y medianerías vistas con los edificios preexistentes en polígono lindero de gran altura (Torres de Resty) , proponiendo edificaciones de baja altura(dotacional)para el tratamiento de medianería vistas

## 1.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN PROPUESTAS

Se propone la distribución del ámbito total del NC-A-T-1.02 en dos unidades de actuación:

**-La UE 6.01 A de 12.633,98m<sup>2</sup> es La manzana comprendida entre las C/ de las Industrias, C/ Parque y la Avda. de Madrid cerrando con la c/ Dámaso Alonso al este..**

La unidad UE 6.01A de (6.157,45 m<sup>2</sup> +6.085,34 m<sup>2</sup>), se ajusta a la parcela propiedad de TALINVERS S.L. Y TALGONPER S.L CON LA DE "CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ S.L"., que comprende los terrenos ocupados por las edificaciones de las antiguas instalaciones de la industria FRIXIA Y DE TALAUTO, Firmas conocidas en Talavera.

**-La UE 6.02 B, de 7236, 43 m<sup>2</sup> se corresponde con la parte oeste del ámbito total, al otro lado de la C/ de las Industrias y junto a la C/ del LAGO (limite**



oeste) manzana limitada por la C/ Gregorio de los Ríos, C/ Parque y C/ del Lago.

En este ámbito el POM localiza amplios espacios dotacionales y zonas verdes para establecer una separación adecuada de los altos edificios de su entorno inmediato. Respetamos su diseño, interponiendo el espacio de construcción DOTACIONAL, delante de la planta Baja (coincidiendo con las 2 plantas Max )de la medianería de los edificios de altura(Torres de RESTY), utilizando el espacio "Verde" (en la separación de este) con el aprovechamiento Lucrativo que corresponde a los propietario y adjudicatarios de esta unidad UE-1.02 B, diseñando un espacio que peatonalmente discurre de este a oeste en conexión con el Parque de la Alameda, a través de la C7 del Lago, hoy infrautilizada

El solar edificable tiene fachadas a las C/ del Lago, C/ Amago y C/ de las Industrias, y al interior que es alrededor de amplias zonas verdes privadas y en borde a la nueva alineación del PERI con la ampliación de la anchura de esta calle.

Sobre este solar se localizan la totalidad de los aprovechamientos de este ámbito parcial, por lo que se ha realizado en forma de "L", de manera que la **configuración en contacto con la C/ del Lago, sea de cesión municipal, y en respuesta de altura la máxima que se habilita para el polígono b+5+ático de menor altura que la de las edificaciones de contorno. De aquí, y en sentido sur, configuración bajando alturas hasta la de b+4+ático, pero con doble fachada,** tanto a la calle Industrias como al fondo de patio en orientación sur-oeste, de configuración privada en desarrollo de actividades privadas. La edificabilidad es la que corresponde al máximo posible de esta unidad, pero con las posibilidades de movimiento como "área", que da, al realizar vuelos tanto en fachada como al exterior, en el gusto del arquitecto y su diseño, pero , vuelos sobre espacio público (que lo permita) o privado, pero no sobre zona verde.

### **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

La propuesta de división del ámbito en dos unidades de actuación, debe mantener la coherencia de la ordenación del conjunto de acuerdo con en el POM, pero además habrá de quedar plenamente justificada y garantizada una adecuada equi-distribución de los beneficios y cargas que la ordenación y el desarrollo de los distintos ámbitos propuestos genere para el conjunto.

1º.-relativo a la ordenación, queda plenamente asegurado al proponerse la asunción total de la ordenación detallada en el POM. Las dotaciones y exigencias de cesión quedan claras y son asumibles , existiendo en cada una de las dos unidades de Ejecución, UE 6.01A y UE 6.02B indistintamente, atendiendo a su superficie y aprovechamiento de una forma autosuficiente.

Solo una actuación "única de ambas unidades ", daría un ligero cambio en sus ubicaciones, que de momento no contemplamos, más bien será el tiempo el que mantenga las dos unidades como tal.



**1.4. RESPUESTA al informe Municipal de mayo 2017.** En la revisión que el Excmo. Ayto. de Talavera realizo, en mayo del 2017, actualizo la demanda de documentación precisa para un PAU, que aquí incluimos:

-Se incluyen topografía geo-referenciada y superficiada con detalles de la estructura de la propiedad, con la información precisa sobre la titularidad de todas las fincas de la totalidad del ámbito, con sus referencias de identificación Y superficies de acuerdo con los datos que figuran en las fichas del Catastro Actualizado de Urbana y registro de la Propiedad.(que se acompaña)

#### **1.4.1. Requisitos de la Delimitación de las Unidades de ejecución.**

Dando cumplimiento al POM la racionalidad de la actuación y su delimitación natural como eje en **c/ las Industrias**, (delimitación de la NC-AT-1.02 contemplada en el POM) buscando un desarrollo sostenible y armónico con el suelo urbano donde se asienta con la equi-distribución de Cargas, resuelto perfectamente en este Pau.

#### **1.4.2. Preexistencias. (CALCULO En ANEXO VIII).**

Otra de las cosas del informe, son las pre-existencias como indemnizables, asumibles y valorables, las cuales irán afectas al proyecto de adjudicaciones y previsiones del Proyecto de Reparcelación y cargas. Tomamos las consideraciones actuales tanto del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y sus tablas de correcciones complementadas con los valores de mercado, al 2018, REFLEJANDO AQUÍ EL CONCEPTO, y CONCLUSIONES y cuyo desarrollo se encuentra en el ANEXO VIII adjunto a estos documentos.

**-CONCEPTO.-** Son todas aquellas construcciones, naves, hitos, comercios etc., que a la hora de cambiar el uso general de Industrial a Residencial, tengan un valor "latente" o "efímero", pero susceptible de valoración.

Así por ejemplo:

-Construcciones: Naves comerciales, industriales de otras épocas, hoy de talleres de automoción, electromecánica y de precisión amparado por licencias municipales obtenidas en su momento y actualmente en vigor, junto a la Chimenea resto de una antigua Industria de lácteos, hoy en protección Patrimonial, pero con "dueño", y por su especial situación, debe ser incorporada al Patrimonio de los Talaveranos.

-Estas edificaciones datan de los años 1960 aproximadamente.

-Su entorno es residencial Unifamiliar o multifamiliar, siendo recogido por el POM, para su desarrollo por PERI de un PAU residencial.

6/18 SEP

1381

Folio .....-**CONCLUSIONES.**

De lo hasta aquí ESTUDIADO, nos hace pensar que esta es la forma más adecuada, para poder realizar el desarrollo del Polígono NC –A-T-1.02, al menos de forma inicial. Su partición en dos unidades de ejecución la UE 6.01 A y la UE 6.2B, es positiva , tras haber compensado los gastos proporcionalmente entre ellas.

Esto no impide la ejecución de ninguna de ellas sin dependencia de la otra y ente caso, damos la puerta abierta a la UE 6.0 A, inicio del actual PAU que pretende..

Como forma FINAL, es llegar a reajustar los costes de indemnización relativos, sobre todo, al traslado de actividad cuando se dispongan de los datos exactos y considerando que, en cualquier caso, las variaciones que pudieran producirse sobre las contempladas en el informe no serían de relevancia sustancial, cabe concluir lo siguiente.

Con todo, al equilibrar para desarrollar el PAU, obtenemos un cuadro de aprovechamiento y equilibrio entre unidades que es el siguiente (también en ANEXO VI... Pero sirva de adelanto.



## PERI.-CUADRO APROVECHAMIENTOS P.E.R.I.-polígono NC-A-T-1.02

Nomenclátor: UAS = M2T=m2t (ver anexo VIII)

CUADRO PERI NC-A-T-1.02 DEL POM.ENTRE LA UE 6.01 A Y 6.02 B SIN HOMOGENEIZAR	UE 6.01 A	UE 6.02 B	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	12633.66	7236.43	19870.09
SUPERFICIE TOTAL (%)	0.635812923	0.364187077	100%
EDIFICABILIDAD (1.21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	15286.73	8756.08	24042.81
VIVIENDAS MAXIMO 98 viv /ha.	123.8(124)	70.92(70)	Max.194.72(194)
VIVIENDAS Max VPP. (30%)	37.14(37)	21.27(21)	58.41(58)
VIVIENDAS LIBRES 70%	86.66(87)	49.644(49)	136.30(136)
VIVIENDAS VPP Cesión 10% AYTO.	12.4	7.0	13.91
VIVIVENDAS VPP PRIVADAS (20%).	24.76	14.18	38.94
Preexistencias a compensar (m <sup>2</sup> t)(VER TABLAS DE PREEXISTEN Clas)	-263.32	263.32	0.00
Edificabilidad tras preexistencias (m <sup>2</sup> )	15023.41	9019.40	24042.81
Art 21.RP LOTAU.			
Z.VERDES. (18 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> )	2751.61	1576.09	4327.71
DOTACIONAL.(20 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> )	3057.42	1751.22	4808.64
SUMA VERDE+DOTACIONAL LOTAU			9136.34
Z. Verdes DISEÑADAS EN NC-A-T 1.02	3260.96	1335.13	4596.09
DOTACIONAL DISEÑADO EN NC-A-T-1.02	2688.32	1853.87	4542.19
SUMA VERDE+DOTACIONAL en NC-A-T-1.02			9138.28
VIARIO M2	1461.67	1420.27	2881.94
SUELO TRANSFORMADOR.	24.90	27.77	52.67
Nº PLANTAS			
COMERCIAL.(Avda Madrid) Posible-admitid	B+I	B	
VPP....	B+III+ATICO	B+V+ATICO	

Folio .....

Viviendas de VP protección para AYTo. B+ III+ATICO.		
VIV libres c/Industrias, Avd. De Madrid, Parque y Dámaso Alonso.	B+IV+ATICO	B+IV+ATICO
VIV libres en ESQUINAS	B+V+ATICO	B+V+ATICO

**Estudio y aprovechamiento de la normativa afecta a este polígono (MA) donde**

**-Tipología de bloque abierto**

**-ocupación máxima del 25% del ámbito del -OCUPACION MAXIMA del 50% sobre parcela privada, y en zona edificable delimitada.**

**-VUELOS máx. Sobre vía pública (según ancho de calle) : máx. de 1.20M**

**-Vuelo libre sobre espacio privado.**

**-No vuelo sobre espacio Verde público. (Prohibido)**

**El resultado entre unidades, tras cesiones, viales, y delimitaciones de ámbito y espacio es(ver Planos adjuntos).con la definición de alturas máximas contempladas.**

**1º.** La división de la NC-A-T-1.02 en dos Unidades de Ejecución, comporta la **redistribución proporcional entre ellas** de los Costes de Indemnización, urbanización y elaboración documental,

**2º.El pago en metálico es complicado** por los propietarios de las Unidades, así como una cierta complejidad en el procedimiento de reparto al suponerse que la ejecución de las Unidades no se produciría de manera simultánea.

**3º**esta forma de ejecución es la más lógica en esta situación pues lleva consigo:

- a) la individualidad de cada Unidad de Ejecución
- b) la compensación en las unidades de aprovechamiento de una a la otra, de escasa incidencia REAL y factible en su aplicación, por el propio PERI,

#### **1.4.3. Zonas verdes y equipamientos públicos**





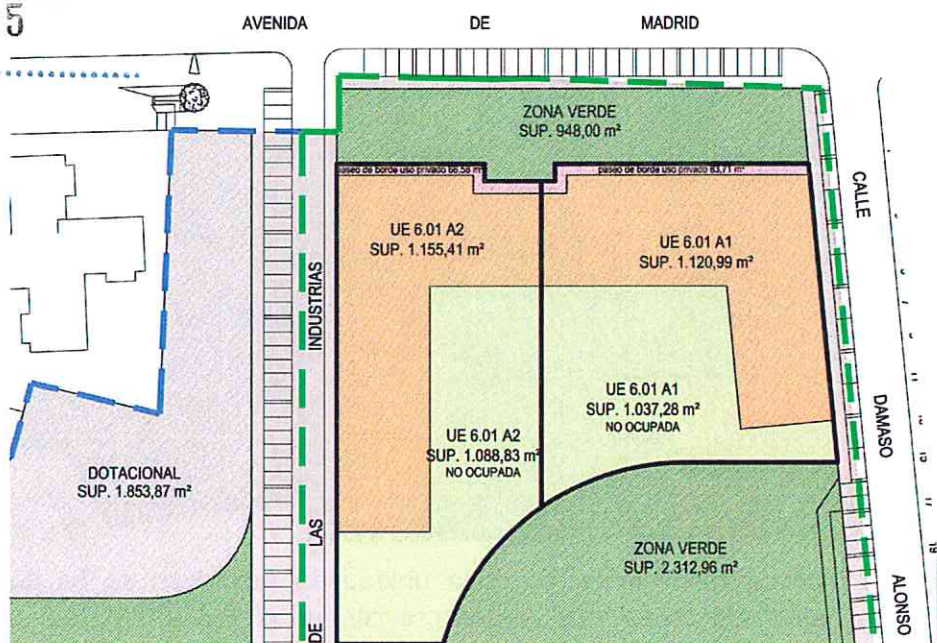


SERVICIO DE ORDENAMIENTO  
EXPEDIENTE Nº

6/18

1385

Folio .....



El diseño plantea un juego de volúmenes, MODERNO, con espacios de diferentes alturas, uno con altura máxima de B+1, que sirve a la vez de separación y de unificación de criterio visual en la fachada norte de la edificación con fachada a la Avda. de Madrid, que será coincidente en un futuro con el planteamiento posible de "DOS" plantas de altura máxima prevista en el Dotacional de la Unidad UA 6.02 B., cuya imagen posible se avanza en el plano nº...ZO-03.

**1.4.5. Vuelos y accesos por zonas verdes** Se admiten los vuelos sobre espacios verdes privados y viales, pero no sobre las zonas verdes de uso público y con las delimitaciones de las ordenanzas adjuntas de este Peri. Considero, que la posibilidad de vuelo, es una posibilidad de composición volumétrica para el diseño arquitectónico, formando parte del espacio de Movimiento de inserción de un edificio en su ubicación.

No se admiten los accesos por zona verde Pública a espacios o edificios privados. Deberán diseñarse espacios o aceras de uso público no contabilizados como espacio de cesión de zona verde.

#### 1.4.6. Modificaciones de la ordenación detallada. Interés público

El interés público queda suficientemente justificado en base a qué las modificaciones que se han realizado lo son, para buscar y obtener un mejor diseño urbano y con cabida suficiente para materializar el aprovechamiento urbanístico previsto para este Polígono. La ubicación de las zonas verdes y dotacionales se ajustan a las previstas en el diseño del POM, o en su caso modificaciones necesarias por la vista, presencia y naturalidad de la actuación como es el dar respuesta u ocultar las medianeras no



tratadas cuando se proceda al derribo de las naves actuales y la continuidad del diseño del parque urbano que se ha previsto, visual y peatonal con la conexión al Parque de la Alameda, verdadero pulmón de la ciudad. -Regeneración de una zona urbana actualmente muy degradada

Un buen diseño urbano de este espacio, acelerará la transformación del resto de la unidad y dinamizará la actuación económica del polígono.

**1.4. 7. Informe de Sostenibilidad Económica.(ver INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN BASE AL ART 22 DE LS .NACIONAL.-Documento nº 2)**

**Acompañado del estudio de ISE.ILTA.( INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA UNIDAD UE 6.01 A1 DENTRO DEL POLIGONO NC-A-T- 1.02 DEL POM DE TALAVERA) que se adjunta, como parte del PAU.**

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 la prestación de los servicios resultan es, 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 o 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*

6/18  
1337

Folio .....

*pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.*

ASI PUES:

Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento operada a través de plan especial de reforma interior en la que sólo se produce un cambio posible por el diseño y reparto sobre el papel, luego al terreno de las condiciones urbanísticas sin aumento de edificabilidad ni cambio de uso, que continúa siendo residencial, de manera que no puede existir ningún impacto económico negativo derivado de este PERI.

**Se estudia y reparte de acuerdo a las condiciones del momento y las valoraciones del mercado actual de viviendas y comercial según uso, lo que le da la sutileza de la implantación mejorada al mercado futuro.**

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios urbanos son evaluados y comparados y valorados con lo previsto en el último el presupuesto municipal.

#### **1.4.8. Informes Comisión Regional de Urbanismo y Consejo Consultivo**

Sería preceptivo ante MODIFICACIONES SUSTANCIALES, pero que no caben en este documento.

Solamente se producen modificaciones sobre la ordenación detallada del desarrollo de este polígono dentro del POM y en **ningún caso se modifican cuantitativamente**, **las zonas verdes previstas** en el mismo, todas se mantienen por lo que no son necesarios informes de la Comisión Regional de Urbanismo ni del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha.

#### **1.5. SOSTENIBILIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA**

El ámbito previsto en el POM comprendiendo la totalidad del suelo incluido como NC-A-T- 1.02 no ha resultado idóneo para su ejecución. La correlación económica y rendimiento no ha sido efectiva hasta el momento.

El POM, planteaba dos unidades de ejecución, que nosotros tomamos como pauta en base a los siguientes:

- Control de la fisonomía actual del polígono
- nueva imagen de fachada.
- dinamización de un polígono Urbano No consolidado por la existencia de naves comerciales y negocios ya desfasados, entre edificaciones residenciales..



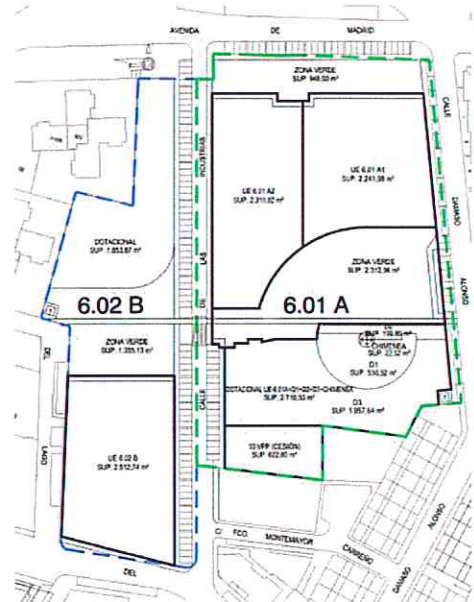
## 2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

### 2. MEMORIA INFORMATIVA

#### 2.1.- Ubicación.



El ámbito de actuación se localiza en el sur-este de la Población de Talavera. Las calles de Avda. de Madrid al norte, c/ del lago al oeste, c Parque al Sur y C8 Dámaso Alonso al este, lindando con los polígonos ya



desarrollad

os del suelo urbano consolidado.

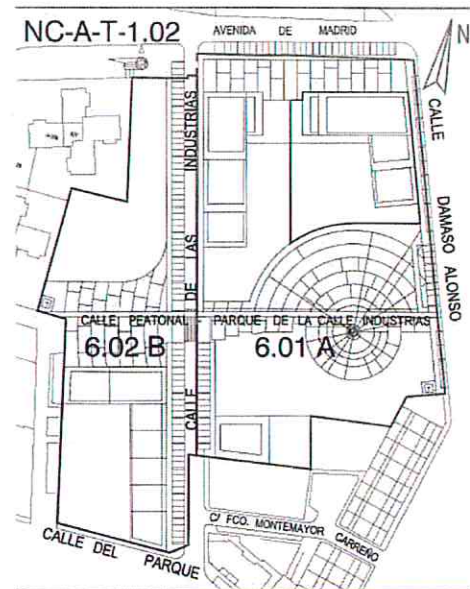
#### 2.2.-Superficie y Linderos.

Es el polígono NC-A-T-1.02 de la denominación del POM de Talavera.

El ámbito de actuación es por manzana abierta de 19.898,8572 m2 después de la



actualización realizada, tras deslinde de espacios no incluíbles en este polígono, tal cual se ha definido



anteriormente. Esta superficie, incluye la calle interior de las Industrias, y sus límites, son las definidas por el POM.

### 2.3. Infraestructuras existentes.

Dispone de todas las precisas, pero a modo de explicación las describimos.

#### 2.3.1.- RED Viaria.



Son las calles avda de Madrid al norte, Las Industrias al centro y c/ Dámaso Alonso a la derecha. la primera es un boulevard, con jardinería al centro y doble vía, mientras la segunda es calle de comunicaciones zonal unidireccional, por su estrechez.

#### 2.3.2. - Redes de servicios Públicos.

**a.- Agua.** Es una red en anillo, que circula entre calles, avda de Madrid, c/ industrias y camino del amago, cerrando con la C7 Dámaso Alonso. Dispone de infraestructura y dimensión suficiente para satisfacer los consumos futuros, así como de la red de riego e incendios realizada en su día con la urbanización del polígono.

**b.- Saneamiento.** Existente en ambas calles en dirección sur y siendo confluentes en c/ camino del Amago, la más reciente de todas, por gravedad manteniendo pendientes y velocidades adecuadas hasta conectar en la calle borde del Parque de la Alameda y de aquí al colector General

**c.- Red Energía eléctrica.** Anteriormente, Quedó prevista y realizada, por cada una de las calles, C del Lago Y c/ Dámaso Alonso. Es operativa y posible la disposición de dos nuevos transformadores, ubicados por previsión junto a otros existentes en la proximidad, a modo de unificación, uno en c/ del Lago y otro en c/ Dámaso Alonso.

**d.- Red de gas.** Disponible en anillo por las calles próximas, de las que se tomará como infraestructura existente.



## 2.4.-Usos y edificaciones existentes en el ámbito del Polígono NC-A-T-1.02.

2.4.1. **En borde:-C/ Lago...**Hoy solar libre para actuación futura.

Existe la **C/ del Lago**, actualmente sin uso "específico" salvo el de aparcamiento, la cual será revitalizada como calle de conexión entre área oeste y este del Parque que como consecuencia de la gestión integral del Polígono NC-A-T 1.02 quedará siendo la continuidad de la C/Clemente Palencia al Este del mismo.

**-C/ Avda de Madrid.** Urbanización realizada en el borde norte, límite de nuestra actuación, con paso a pie, carril bici etc.(ver foto)

Edificación en borde de una planta con fondo de nave y retranqueo a linde, con esquina vuelta a c/ Industrias, por donde tienen realmente el acceso, como tal taller de vehículos.

**-C/ de las Industrias.** Calle Real del Polígono, y a la que abren sus puertas en un total de 8 negocios en el margen derecho y uno en el izquierdo, Talgonper S:L: y Talinvers S.L: en visual rápida.

Y cierre en su orientación este, por la **c/ Dámaso Alonso**, calle de servicios para edificaciones eminentemente unifamiliares, con linde en los polígonos MA-53 A (65/87), MA 53 B (32/91), MA 53 B 8 39/91) en linde con el Peri 7 (28/02).-

En el interior, solares y resto de edificaciones antiguas, incluyendo el residual de una torre de ladrillo,(chimenea) de la antigua IIta...tiene gran valor cultural, paisajístico a la par que "ito", del Polígono



6/18

Folio 1391

Todo este espacio servirá, para la ordenación general del Polígono NC-A-T -1.02, a desarrollar en dos fases o unidades de actuación, denominada como UE 6.01-A y UE 6.02 B.

**-Tipología Actual del Polígono:...**Edificaciones de una Planta tipo Nave industrial, alrededor de las zonas o viarios públicos, de construcción independiente a excepción de la tipología de industria adosada o Nido en C/ Las Industrias.

**2.4.2.- Alturas y Volúmenes..** En borde de este Polígono, se puede decir que hay gran variedad, desde las dos plantas, tres cuatro hasta grandes alturas como son las de RESTY, edificaciones de XII plantas, que son las que dan situación en la Avda. de Madrid.

En el interior del Polígono actualmente son de una planta entre 4 y 7m, tras haber derribado las edificaciones de "Ilta" recientemente. Resta la Chimenea, como Patrimonio Protegido, y elemento identificador que quedará inmerso en la zona verde delimitada al efecto.

**2.4.3. Retranqueos..**-Actualmente no hay retranqueos , en las construcciones realizadas, tomándose como alineación el borde del vial publico...En esta actuación que se pretende del Polígono NC-A-T-1.02, el Pom, diseña unos retranqueos obligatorios de :

-12m en Avda de Madrid

-apertura de calle de las Industrias hasta los 13,5m, previendo la dotación de aparcamiento, bien en línea o en batería.

-Retranqueos para acerado y demás en C/ Dámaso Alonso de 3.5m + de lo existente, a modo de acerado público para calle final de 13,5m , con disposición de aparcamiento en borde.

### 2.5.-Estructura de la Propiedad del Suelo.

Los terrenos que integran el área completo NC-A-T-1.02 tienen una superficie real, según medición topográfica "FISICA" efectuada al efecto, de





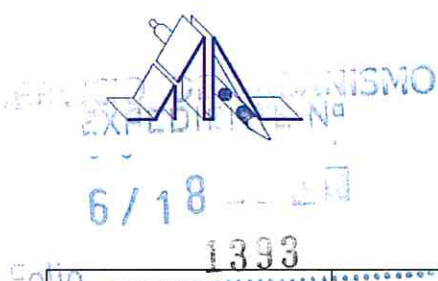


6/18

Folio 1332

19.870,09 m2 , aunque no es del todo coincidente con el catastral. La distribución por propietarios y superficies catastrales:

REF.CATASTRAL	DIRECCION	SUP. CATASTR	FINCA REGISTR.	SUP. REGISTR	TITULARES
5052002UK4255S0001HD	CR.MADRID NV,8	6.028	5942	7000	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ. S.L
5052007UK4255S0001GD	C/ PARQUE. 11	753	34.541	800	TALGONPER, S.L
5052001UK4255S0001UD	CR.MADRID NV 6	4927	21.311	5.597	TALINVERS, S.A.
4852001UK4245S0001UD	CR.MADRID N-V,4	2007	9.785	1.975	MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A.
4852002UK424SS0001IO	INDUSTRIAS . 4	382	35.180	370	-50% HEVAOR, S.L -50% REVIRIEGO CHOZAS, ALICIA DURAN DEDCAL, PEDRO
4852006UK4255S0001ZO	INDUSTRIAS . 6	352	65648	364	-50%RAUL DEL PINO. -50%JUAN DEL PINO 100%USUFRUCT.JUANA P.MARTIN TOSTON.
485200UK4245S0001UO	INDUSTRIAS . 8	361	65649	364	-50%CARLOS PASTOR MARTIN -50%ENRIQ.PASTOR MARTIN
485200UK4245S0001JO	INDUSTRIAS . 10	368	65560	378	-50%PILAR M.RIVERA MARTIN -50%PEDRO RIVERA MARTIN 100%USUFRUCT.ROSALIAMARTIN T
4852009UK4245S0001HO	INDUSTRIAS . 12	367	65651	385	-33.34%Mª PRADOS MARTIN GARCIA -33.33%MªLUZ MARTIN GARCIA -33.33%MARCELINO MARTIN GARCIA 100%USUFRUCT.TEODOROG.MARTIN
4852009UK4245S0001WO	INDUSTRIAS . 14	357	65652	338	-50%USUFRUCT-ROSALIAMARTIN TOS -25%PEDRO RIVERA MARTIN -25%PILAR RIVERA MARTIN -25%CARLOS PASTOR MARTIN -25%ENRIQUE.A.PASTOR MARTIN
4852010UK4245S0001UO	C/ PARQUE 5..	2880	5360	2838	-50% HERVAOR S.L. -50% REVIRIEGO CHOZAS ALICIA Y PEDRO DURAN



FOFO	1393				DEOCAL
RESTO AYTO?	C/PARQUE 5				

## 2.6. 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 Pepino (población al norte de la actuación) 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)

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

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

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

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



## 2.6.2 Climatología

### DATOS CLIMÁTICOS

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Altitud: 372 m.

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

Periodo observación temperatura: 1931-1970 (40)

Periodo observación precipitación: 1931-1970 (40) ESP) m

	Ti	Mi	M i	M'i	m'i	Pi	Pei
Enero	6.2	11.0	1.4	16.2	-3.7	72.0	10.8
Febrero	7.3	13.1	1.6	18.6	-3.7	66.0	13.9
Marzo	11.0	17.0	4.9	23.5	-0.4	67.0	33.5
Abril	13.8	20.8	6.9	27.6	1.5	48.0	52.1
Mayo	17.5	24.8	10.2	32.1	4.6	44.0	85.5
Junio	22.8	30.8	14.8	38.2	9.0	20.0	132.1
Julio	26.2	34.9	17.5	40.4	12.6	6.0	168.0
Agosto	25.4	34.4	16.4	40.0	11.4	9.0	148.4
Septiembre	21.5	29.3	13.8	36.3	7.9	38.0	99.9
Octubre	16.3	22.9	9.8	29.2	2.7	57.0	59.0
Noviembre	9.5	15.0	4.0	21.2	-1.3	69.0	21.3
Diciembre	3.6	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. El área

6/18 - 37

Folio ..... 1395 .....

**DATOS PRECIPITACION**

**TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**

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
Enero	6.2	11	73	0	100	11	0	61	34	5,6
Febrero	7.3	14	66	0	100	14	0	52	43	3,7
Marzo	11.0	34	67	0	100	34	0	53	38	1,0
Abril	13.8	52	48	-4	96	52	0	0	19	-0,1
Mayo	17.5	85	44	-41	54	85	0	0	10	-0,5
Junio	22.8	132	20	-54	0	74	58	0	5	-0,8
Julio	26.2	168	6	0	0	6	132	0	2	-1,0
Agosto	25.4	148	9	0	0	9	139	0	1	-0,9
Septiembre	21.5	100	38	0	0	38	62	0	1	-0,6
Octubre	16.3	59	57	0	0	57	2	0	0	0,0
Noviembre	9.5	21	69	48	48	21	0	0	0	2,2
Diciembre	6.3	11	76	52	100	11	0	13	7	6,1
Anual	15.3	835,0	572,0*	*		412,0	423,0	160,0	160,0	0,0

**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.

Se encuentra englobada en una zona con microclima Mediterráneo.

Las temperaturas son máximas en el verano, con una temperatura media en julio (Tmax), el mes más cálido, de 26.2 °C, y una temperatura media de las máximas absolutas (M' = Tamax) de 40.4 °C. El mes más frío del invierno es enero, con una temperatura media (Tmín) de 6,2 °C, y una temperatura media de las mínimas absolutas (m' = Tamín) de -3,7 °C. En los meses de diciembre a marzo existen heladas (tipo mensual pre gélido, 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 microclima 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

### 2.6.3 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.

### 2.6.4. Afecciones de la legislación sectorial.

1.- El ámbito objeto del plan especial: *lindan al Norte con la Avda. de Madrid con la fachada a esta vía de las fincas nº 4, 6 y 8, al Sur con la C/ Amago, al este con la C/ Dámaso Alonso y al oeste con la finca nº 2 de la Avda. de Madrid. Están atravesados en dirección norte-sur por la C/ De las Industrias y dentro de los mismos se encuentran situadas, las instalaciones que estaban destinadas al tratamiento,*

6/18

Folio ..... 1337

*preparación y venta de leche FRIXIA, la instalación de Peugeot-Talbot, la de Inmonta y algunas otras naves en la C/ De las Industrias*

2.- por el ámbito del plan no discurre cauce público, ni en su interior se encuentra ni laguna ni accidente geográfico de naturaleza alguna.

3.- Por el borde norte, Avda. Fco. Aguirre, discurre una red de gas natural, de la cual se surten las edificaciones existentes, por espacios de dominio público, sin afectar al área de movimiento de la edificación.

4.- Dispone ya de transformador adecuado en especial en la base de los dos polígonos adyacentes + otros dos que previsiblemente, tengamos que disponer en nuestras unidades de actuación, respetando y proyectando el lugar "relevante en los planos de reparto.

5.- La red general, de acometida se encuentra en la Avda de Madrid, aunque la correspondencia en anillo, distribuir tanto por la C de las Industrias, como por c/ Camino del amago etc, supongo de iniciativas anteriores a la nuestra, actualmente ya en funcionamiento, así como en la C/ Dámaso Alonso y aledañas..

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

**3.1.- Criterios de ordenación.** La nueva ordenación se realiza sobre las Normas Urbanísticas del POM aplicables, exclusivamente, para responder a la necesidad de viviendas con accesibilidad, planta de tipo multifamiliar de baja altura y con zona verde comunitaria, dentro del diseño del Polígono acorde a las cesiones y equipamiento previsto por la LOTAU. Se ha derivado de las necesidades del mercado, importante a nivel urbanístico, ayudando a consolidar manzanas largo tiempo paralizada, ambientales y de integración adecuado al entorno, y de lo expuesto en los apartados anteriores, económico, por el ajuste que ha exigido después de la larga crisis del sector.

El Plan Especial de Reforma Interior, en primer lugar estudia y propone de forma no vinculante una ordenación de todo el área NC-A-T-1.02 para comprobar la viabilidad de su equilibrada división en dos Unidades de Actuación

El Plan cumple las determinaciones del POM de Talavera de la Reina sin alteración de los parámetros y condiciones de ordenación estructural definidos en el mismo.

La ordenación contenida en el Plan se efectúa de manera que cada una de las dos Unidades de Actuación que constituyen la totalidad del área a ordenar, queden totalmente equilibradas en sus aprovechamientos respectivos, con la provisión de todas las dotaciones de cada una de ellas contenidas dentro de sus propios ámbitos. De esta forma podrán ejecutarse de forma independiente, quedando debidamente cumplida la equi distribución de aprovechamientos Y cargas en los ámbitos parciales, en el ámbito total y definido la ordenación del conjunto.



SE  
EXPEDIENTE Nº  
6/18  
Folio ..... 1398

### **3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Es permitir un uso, basado en el disfrute de la zona central comunitaria, verde y deportivo, admitido en el POM, dentro de la tipología de Bloque Abierto MA-, que se define para este Polígono, cumpliendo sus requisitos de diseño (sección 3-Bloque abierto (MA) del POM.

El objetivo del Plan Especial de Reforma Interior es su inclusión como parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que Talgonper s.l ( y Talinvers s.l.) se propone como Agente Urbanizador ante el Pau presentado por CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ S.L.

**Es sociedad propietaria del 50.97,2798% de la propiedad de la Unidad de Ejecución UA-6.01A.-** dentro del ámbito del NC-A-T-1.02 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina, unidad delimitada por la C7 Industrias, Avda de Madrid y C/ Dámaso Alonso. y como condición de actuación inicial es el de desarrollar esta unida en su total superficie de 12.242,795m<sup>2</sup> basado en :

- Ajustar el aprovechamiento susceptible de cada propietario de cada titular a su El POM establece para este ámbito una edificabilidad de 1,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 70 viviendas/Ha.
- dinamizar y adaptar el planeamiento municipal a las cambiantes necesidades en materia de vivienda (Ley 2/2009 de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo)
- La Disposición Preliminar del Texto Refundido LOTAU en su apartado 13 establece el concepto de Densidad poblacional en número de habitantes por Ha., calculando este número en la proporción de 3 habitantes/100 m<sup>2</sup>.
- No obstante, en el ANEXO IV de Planeamiento Asumido y Planeamiento Incorporado su Art. 8 dice: *"El Aprovechamiento tipo del Área de Reparto fijado en el PGOU de 1.997 se considera invariable, si bien se permite variar los condicionantes de densidad edificatoria en función de la variación de parámetros que implique las modificaciones que se hayan sucedido en la legislación vigente respecto la aprobación definitiva del PGOU ..."*

Con la edificabilidad de 1,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultan 12.100 m<sup>2</sup>/Ha y un número de habitantes de 363 hab./Ha, que se corresponde con una Densidad poblacional muy alta, al superar los 200 hab./Ha, todo ello de acuerdo a la clasificación de densidades establecidas en el apartado 13.5 de la referida Disposición Preliminar.

### **3.3.- BASES DE ACTUACION...**

Los datos de edificabilidad y población serían para el ámbito completo:

Ámbito neto: 19.870,09 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 19.870,09 m<sup>2</sup> x 1,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 24.042,8089m<sup>2</sup>.



Folio .....1399.....

Siguientes dotaciones exigibles:

***DOTACIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PERI PROPUESTO***

Exigencias previstas en el Art. 21 del actualmente vigente RP LOTAU.

- Zonas verdes. .... 18 m2/ 100 m2 edificables
- Equipamiento público..... 20 m2/ 100 m2 edificables
- Aparcamientos... 1 plaza/ 200 m2 edificables...total 120plazas

Aplicadas estas exigencias a los 24.042,8089m2t edificables resultan las siguientes dotaciones exigibles:

- verdes..... 4.327, 78m2
- Equipamiento público.....4.808,64 m2

**TOTAL DOTACIONES.....9.136,42m2**

\*\*Dado que se actúa sobre suelo urbano se admite, como se sugiere en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, **flexibilizar el uso dado al equipamiento pudiendo y aplicarlo para zonas verdes siempre que se mantengan las superficies totales exigibles para el conjunto de las dotaciones públicas.** Eso incluye, el dar más espacio de zona verde en una Unidad que en la otra, siempre y cuando cumplan el estándar dentro del Polígono NC-A-T-1.02 Así por ejemplo, en la Unidad UE 6.02 B, con Zona verde % de 1.667,28m2, por cabida solo dispone de 1.335,13m2, que se detrae contablemente de la Unidad 6.01 A, que dispone de esa cantidad en demasía, cumpliendo así entre el estándar obligatorio.

Además:

**La Superficie de Viv de protección para AYTO. B+ III+ Ático .de la UE 6.01 A. en suelo de 622.80m2 Ocupación al 50%..13 viv vipp.**

La ordenación propuesta, como puede comprobarse, cumple sobradamente las dotaciones exigibles, como se resumirá en el Apartado 2.5 de esta Memoria

**3.4. Cuadro de aprovechamientos final. (ver anexo VI**

**3.5. Impacto sobre la población y consecuencias sociales y económicas.**

No se prevé ningún impacto, salvo la positiva de acabar construyendo un espacio grande, que coarta la seguridad de los que allí, residen hoy. Es importante: Facilitar el acceso a la vivienda. Es una obligación de todos...Si además fomentamos el nuevo crecimiento económico, al facilitar la demanda por precio, sin disminuir la calidad





PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
Nº  
6/18  
Folio .....1400..

residencial, mediante una reducción importante del precio de construcción y de venta, conseguiremos

- 1º Nuevos puestos de trabajo en la construcción de un espacio paralizado desde tiempo atrás.
- 2º Obtener una oferta en mercado que se ajusta a los tiempos actuales, al ser producto más asequible y equilibrado, sin perder el residencial verde que se estudia y diseña para el confort común.
- 3º Disponer de viviendas ACCESIBLES y sin barreras, tanto por vivienda y por planta como el acceso a las zonas comunitarias de jardín y lúdico dotacional.
- 4º.obtener suelo ordenado, con planificación de parques y jardines junto con aparición de un jardín, conectado con el Parque de la Alameda. Y de una amplia zona verde que proporcione un adecuado marco alrededor de la chimenea protegida, logrando con ello la creación de un conjunto identificador que de carácter a toda la zona urbana circundante.
- 5º.-Obtner suelo dotacional en esta zona, que sea eficiente y fachada de actuación Municipal en la Avda de Madrid, escaparate de la Ciudad.

El mantenimiento de las dotaciones previstas en el POM para él área ordenado, ha dado lugar a la limitación de la superficie de las parcelas edificables, como consecuencia de la liberación de suelo que así se ha podido dedicar a “zonas Verdes y Dotaciones públicas”, permitiendo así cumplir e incluso superar los parámetros de exigencia del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Ello nos lleva inevitablemente a la necesidad de elevar la altura, definida como básica en el cuadro del Polígono NC-A-T- 1.02 del POM, en los espacios edificables por encima de las ( B+III +Ático) cuatro plantas más ático, inicialmente previsto, pues no hay suficiente cabida para repartir la edificabilidad susceptible de aprovechamiento, pero muy inferior comparativamente hablando al de las trece plantas de las conocidas como “Torres de Resty”.

En el diseño realizado, se ha hecho ocultación de medianeras existentes así como un tratamiento específico y en altura en las proximidades o inmediaciones de las viviendas unifamiliares actuales, donde se protege la medianería con otra de igual altura. Así conseguimos dar una continuidad a la trama ya existente sin crear medianeras nuevas.

### 3.6.-Costes de urbanización

Nos encontramos en zona Urbana, urbanizada. No hay costos de urbanización excesivos, pues son los previsibles para una actuación de este porte.

Son especialmente, los derivados de la previsión de las actuaciones de edificación, para la modificación de las acometidas de servicios públicos, por los nuevos repartos previstos, cuyo coste, correrá a cargo del importe final de la actuación urbanizadora

Planteamos un costo Total de **742.071,97 Euros**, para la acción Total Urbanizadora del Polígono NC-A-T-1.02 y específicamente de 586.507,02 Euros, la actuación y coste del PAU de la UE 6.01 A, 1ª parte de la actuación en este Polígono.

## 4. EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y SERVICIOS

### 4.1. Alternativas y criterios fundamentales para la redacción del Plan

Habiendo sido considerado objetivo prioritario la integración de la trama viaria con el referido entorno, sobre la base prevista del POM, una zona ya consolidada por edificios en altura, viviendas unifamiliares en manzana cerrada y una zona intermedia ocupada por instalaciones comerciales e industriales que lógicamente cambiaran en un futuro su uso, para adaptarse a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal.

ZONALMENTE .-,Planteamos unas alturas intermedias con las existentes , y sobre todo la integración, embellecimiento, y conectividad con otras zonas , de manera que la actuación sobre las zonas libres de verde público, no sean pozos de reserva, sino espacios Intermedios de paso y juego, conectados con otros más grandes y de mayor expansión como es el Parque de la Alameda.

La chimenea industrial de la instalación actualmente existente, que tiene una marcada personalidad como elemento singular de la zona, se conserva, como un hito significativo, al cual mediante un diseño "aceptable o bueno" lo enfatizamos aún más como el elemento identificador que es.. cuidando muy mucho el tratamiento de sus aledaños y accesos, así como para que la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Talavera no tenga más carga, se realizará, con parterres diferenciados y solados de losas de hormigón de 15 cm de espesor, a modo de solado prefabricado, machihembrados etc...

En lo que se refiere al ámbito concreto de la unidad de actuación UE-6.01A hay dos zonas:

-Avda. de Madrid..

-hito de chimenea.

Ambos llevarán idéntico planteamiento, en base a que el 1º, debe haber acerados de expansión y paseo sin presencia de coches, pero con arboleda tratada, parterres y zonas de paso controladas, de acceso público, casi el mismo que en el borde de chimenea, donde planteamos además como conectividad entre la calle del Lago y



Dámaso Alonso el carril Bici, zonas peatonales, sombras con un tratamiento más interno que el 1º.etc..

**4.2. Descripción de infraestructuras, servicios y dotaciones (ver ANEXO X- proyecto de Urbanización del PERI y del PAU de la UE 6.01 A)**

Para la definición de infraestructuras, servicios y dotaciones del Plan Especial de Reforma Interior nos ajustamos a las prescripciones y exigencias contenidas en Plan de Ordenación de Talavera actualmente vigente.

#### **4.2.1. Red viaria**

##### Sistema viario.

Las características a dimensionales de suelo, diseño, dimensiones, materiales y demás técnicas, responden a las necesidades de las distintas clases de vías a definir, directamente proporcional a la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en la red viaria principal y secundaria el pavimento de hormigón de Hp-35, de resistencia característica y 25 cm de espesor sobre una sub-base de zahorra natural compactada de 25 cm mínimos y con una capa final de rodadura de 6 cm. de aglomerado asfáltico en caliente.

Las vías peatonales no deberán tener un ancho entre cerramientos inferior a 1,20 metros., e irán en baldosa hidráulica o pizarrosa.

“en planos los pasos elevados de peatones etc, irán con canaletas junto a los bordillos para que discurran las aguas pluviales. O bien se propone la construcción de sumideros junto al paso...”

Deberán respetarse las indicaciones de la Ordenanza Municipal sobre Documentación técnica.

Los proyectos deberán respetar los condicionantes y detalles técnicos del Excmo. Ayuntamiento, especificados al final de esta Sección y en el plano

En los planos se especifican los detalles y las características de esta red, que se ajusta en todo momento a las prescripciones contenidas en la Norma Municipal.

En los desmontes y terraplenes se buscará un movimiento de tierras mínimo, que permita compensar las dos partidas, con el objeto de economizar y simplificar la obra, así como no dificultar el acceso a las distintas parcelas.

En los Perfiles Longitudinales de Calles y Secciones Transversales, se indican las características constructivas de la red viaria.

Estas características se han determinado teniendo en cuenta la Instrucción de Carreteras (Norma 6.2 IC - Firmes Rígidos), eligiendo la siguiente solución:

- Sección estructural de firme rígido: R-311.



SERVICIO DE URBANIZACION  
EXPEDIENTE Nº

6/18 - 500  
1403

Folio 13: tráfico medio bajo..

- E2: capacidad de soporte CBR=10-20
- Secc. Sub base granular y zahorras naturales compactadas de 25 cm.de espesor.
- Pavimento de hormigón de 25 cm. de espesor y HP-35 especial para flexo –tracción.  
De
- Capa final de rodadura con 6 cm. de aglomerado en caliente tipo D-12
- Bordillos: de hormigón prefabricado. El asiento de bordillo de hormigón de 100 kg/cm2 de resistencia característica.
- Aceras: en baldosa de terrazo liso tipo pizarra o similar sobre solera de hormigón.

En todo momento, las características de diseño Y constructivas del firme se atenderán al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras, Carreteras y Puentes del MOPU.

El proyecto de urbanización desarrollara las demás características de ejecución tales como:

- Características geotécnicas del trazado: indicando pendiente, radios, etc.
- Replanteo: que servirá de base para la ejecución de las obras.
- Características constructivas: se atenderán a lo especificado anteriormente en este mismo apartado. Se detallará y justificará el dimensionado de firmes en cada tipo de vía. Respecto a los bordillos, se indicarán dimensiones, asiento y elevación de los mismos.

#### 4.2.2. Saneamiento

Según los criterios de diseño contenidos en la NTE-ISA, "Alcantarillado". La red será del tipo unitario, siguiendo el trazado viario y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

Evacuará las aguas residuales desde las respectivas acometidas a parcelas y sumideros, hasta los colectores de la red general municipal, según la disposición indicada en el plano de proyecto

Será realizada en canalización de PVC corrugado, reforzando la misma cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad, respecto a aceras, o de 2,50 m. respecto a calzadas.

En el plano se indica esquemáticamente la disposición de la red general de alcantarillado de la urbanización acompañado de los detalles tipo de la misma.

Como criterios de cálculo estimamos lo siguiente

Velocidad de agua a sección llena 0.3-3,00m/s.



- a) Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 30 m.  
Los pozos serán obligatorios en todas las confluencias de redes de distintas calles, con independencia de las distancias que haya entre pozos.  
Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón y deberán tener la tapa de fundición abisagrada con llave, al igual que las rejillas de los imbornales que también serán abisagradas.
- b) Tuberías de PVC corrugado para secciones menores de 0,60 m de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- c) Sección mínima de alcantarillado de 0,40 m
- d) .Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- e)

Antes del comienzo de las obras de urbanización se deberá pasar la cámara a fin de comprobar el estado que actualmente presenta la red que se utilizará. Antes de la recepción por parte del Ayuntamiento, se comprobará la red mediante la grabación "in situ" en video de todo el trazado.

#### 4.2.3. Energía eléctrica y alumbrado

Se considerará un consumo medio de 9.200 vatios por vivienda, incrementado en 1.000 vatios más para servicios generales, alumbrado y equipamiento. Se calcularán para el número total de viviendas, estimando una superficie promedio de 100 m<sup>2</sup> y 3 habitantes por vivienda.

Se dotará a la urbanización de una red de media tensión, hasta el punto de conexión que determine la compañía suministradora. Esta red alimentará a los centros de transformación, que a su vez alimentarán a una red de baja tensión con armarios de acometida a las distintas parcelas, a través de una línea subterránea, todo ello según se especifica en los planos

##### Suministro de Energía Eléctrica

Previamente al comienzo de las obras de urbanización deberá presentarse escrito de Iberdrola señalando la disponibilidad de potencia para la actuación y los puntos de acometida a la red existente.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 01 y en las Normas Técnicas de Diseño y calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24-11-75 (B.O.E. del 10 al 17 de diciembre de 1.976), y el grado de electrificación deseado para las viviendas.



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

6/18 - 2021  
1405

Folio .....

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas Normas y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de la instrucción ITC-BT-10, tabla 1.

Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión serán subterráneas.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a o aquí establecido.

#### Alumbrado

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

#### AVENIDA DE MADRID:

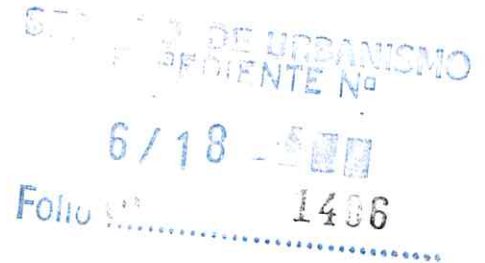
- acera de 2,00 m.; banda de aparcamiento de 4,50 m.; ½ calzada de 5,50 m.
- altura de luminaria 10 m.
- separación entre puntos 25 m.
- disposición unilateral con luminaria al borde de acera con brazo de 1,50 m.
- inclinación de luminaria o brazo de 10°
  - Flujo luminoso (luminaria): 8.497 lm
  - Flujo luminoso (lámpara): 11.682 lm
  - Potencia de lámpara: 96 w.

#### CALLE DÁMASO ALONSO:

- acera de 2,00 m.; banda de aparcamiento de 2,50 m.; calzada de 7,50 m.
- altura de luminaria 10 m.
- separación entre puntos 25 m.
- disposición unilateral con luminaria al borde de acera con brazo de 1,50 m.
- inclinación de luminaria o brazo de 10°
  - Flujo luminoso (luminaria): 8.497 lm
  - Flujo luminoso (lámpara): 11.682 lm
  - Potencia de lámpara: 96 w.

#### CALLE INDUSTRIAS.

- acera de 2,00 m.; banda de aparcamiento de 4,50 m.; ½ calzada de 5,50 m.
- altura de luminaria 10 m.
- separación entre puntos 25 m.
- disposición unilateral con luminaria al borde de acera con brazo de 1,50 m.
- inclinación de luminaria o brazo de 10°
  - Flujo luminoso (luminaria): 8.497 lm
  - Flujo luminoso (lámpara): 11.682 lm
  - Potencia de lámpara: 96 w.



#### ALUMBRADO VIAL AMBIENTAL: ZONAS PEATONALES

- caminos peatonales de varios anchos, en torno a 5,00 m. de media.
- altura de luminaria 4 m.
- separación entre puntos 20 m. de media.(alternos cada 10m)
- disposición bilateral
- luminaria vertical

Flujo luminoso (luminaria): 4.391 lm

Flujo luminoso (lámpara): 7.968 lm

Potencia de lámpara: 53 w

Las características generales de cálculo son

- Fm=0,85
- clase de alumbrado vial tipo D, según tabla 1 de ITC-02 y clase S1 según tabla 4.
- niveles iluminancia: Emed=15 lux; Emin=5 lux, según tabla 8 de ITC-02.
- Um=0,40, según tabla 9 de ITC-02
- revestimiento calzada R2, q0=0,070:

Y la ficha técnica es:

- Vida útil >100.000 horas, para L80B10
- Grado de protección: IP66
- Eficacia de la luminaria >100 lum/w
- Índice eficiencia energética >1,1 Calificación A.
- Clase eléctrica: clase II
- Temperatura de color máxima: 4.000K+250K
- Driver regulable con 5 niveles de regulación diferente, con posibilidad de adaptación de un sistema de tele gestión punto a punto.
- Protección contra sobre tensiones integrado en la luminaria.
- Módulos LED actualizables

Con la siguiente leyenda informativa:

- El nivel técnico se ajustará a las normas para alumbrado urbano (M.V. 1985) Normas UNE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y demás normativas vigentes.
- Se utilizarán cables unipolares y/o multi-polares de cobre con aislamiento Y cubierta de polietileno reticulado, aislamiento 1 OOOV normalizado, en haces de conductores de 3 y 2 en los finales de tramos.
- Las secciones mínimas serán de 4,0 mm<sup>2</sup> en canalización aérea y de 6 mm<sup>2</sup> en canalización subterránea. Se calcularán de forma que la caída de tensión en el tramo desfavorable sea inferior al 3% de la tensión nominal.

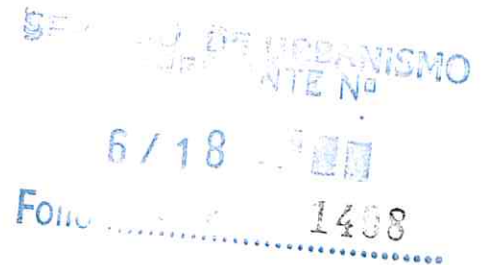
SERVICIO DE PERIQUISMO  
EXPEDIENTE Nº

6/18 - FEB

Folio .....1407.....

- El aspecto exterior será uniforme, sin que presente irregularidad alguna, debiendo conservar sus características generales aún en caso de humedades, calentamientos y enfriamientos externos.
- Las lámparas serán de tecnología LEO para aumentar su eficacia energética.
- Las luminarias cumplirán, además de la legislación vigente que les sea de aplicación, los Requerimientos Técnicos Exigibles para luminarias con tecnología LEO de alumbrado exterior, según documento Rev 4-12-08-15, elaborado por el Comité Español de Iluminación (CEI), así como el Reglamento de Eficiencia Energética en vigor y el POM de Talavera de la Reina.
- Las luminarias irán equipadas con un driver regulable, con al menos 5 niveles de regulación diferentes, así como con posibilidad de adaptación de un sistema de telegestión punto a punto. La eficacia mínima será 100 lm/w.
- La potencia de la lámpara será en función de la anchura de la calle y el nivel de iluminación deseado, conforme a los correspondientes cálculos luminotécnicos.
- Las luminarias estarán construidas en fundición de aluminio inyectado acabado en poliéster. Conjunto óptico con reflector de aluminio, cierre de vidrio templado de geometría lenticular. Hermeticidad IP66. Bandeja porta equipo clase 11. Equipo auxiliar doble nivel con línea de mando.
- Las luminarias previstas en jardines y zonas residenciales deberán ser aceptadas por los técnicos municipales y se utilizarán siempre materiales anti-vandálicos y clase 11.
- Los soportes para sustentar las luminarias serán columnas, diámetro en punta 88 mm. Entre 1 O m. y 12 m. de altura. Homologados y normalizados.
- Para el alumbrado de vías en áreas residenciales o vías bordeadas de árboles se utilizarán las sustentaciones adecuadas para compatibilizar árboles con iluminación. La solución adoptada deberá ser aceptada por los técnicos municipales.
- Los puntos de luz en las zonas de viviendas con voladizos guardarán una distancia mínima desde el eje de la columna hasta la fachada de 100 cm.
- Los puntos de luz en las zonas de viviendas unifamiliares se instalarán en las medianeras y deberá quedar espacio alrededor de las columnas.
- Esquema unifilar y centro de mando se diseñarán de qué forma pueda funcionar al 100% la potencia de las lámparas durante todas las horas nocturnas, o bien reducir el flujo luminoso en un 40 o 50% a partir de la hora que el Ayuntamiento considere.
- El control de encendido se hará con reloj astronómico diario con cálculo automático de orto y ocaso. La Protección diferencial se hará con interruptores automáticos diferenciales con rearme automático, sensibilidad variable y rearme de 2, 4, 8, 16, 32 y 64 minutos. Independiente por circuito y por líneas de fuerza y mando.





-Se instalará un sistema de tele-gestión de la citada instalación de alumbrado que en cada momento será definido por los técnicos municipales.

-Se colocaran cables bajo aceras o zonas verdes, pero siempre entubados. La colocación del cable se efectuara en tubo de poli cloruro de vinilo corrugado reforzado, dos capas, interior capa lisa independiente para cada línea de potencia Y mando. En cruces de calzada se instalarán tubos de 90 de las mismas características anteriores, se dejarán dos de reserva.

-Los tubos irán hormigonados. En los extremos de los cruces se colocarán arquetas para la posterior localización del cruce.

-Se instalará un circuito de toma de tierra con conductor de cobre desnudo (35 mm. de diámetro), y el número de picas necesario para que el valor de la resistencia de paso a tierra, no exceda de 5n.

-Los contactos eléctricos del conductor, tanto con la parte metálica que se desee poner a tierra como con el electrodo, habrán de ser eficaces por lo que la conexión entre los diferentes elementos de la red equipotencial se harán con soldadura aluminio térmica.

-Las pinturas utilizadas en cualquier elemento del conjunto de alumbrado público será de primera calidad y el procedimiento de obtención de los mismos garantizará la bondad de sus condiciones. Se utilizará el sistema de termo lacado.

-Antes de proceder a la pintura de cualquier superficie metálica deberá limpiarse y rasarse convenientemente, aplicando previamente una o varias capas de pintura de reconocida calidad.

(Ver características de las luminarias en Proyecto de urbanización.)

#### **4.2.4. Distribución y suministro de agua**

El suministro de agua será realizado desde la red municipal de abastecimiento, a través de la conexión de ésta con la red interior de la urbanización.

La configuración de la red será unitaria (agua potable y riego) ramificada, tal como aparece reflejada en el plano. No hay ramales muertos largos, en los que se pueda producir estancamiento de agua, procurando situar además en sus finales una llave de desagüe (cotas bajas) o una boca de agua (cotas elevadas).

Las llaves de paso, ventosas, desagües, etc., se instalarán en arquetas de registro. Las acometidas a parcelas se harán conectando a la terminal del tubo que llega desde la red al interior de la parcela.

El tipo de tubería elegido será de fundición. En todas las derivaciones de la tubería, así como en los puntos que lo aconsejen, se proyectarán las llaves de paso, válvulas de compuerta o bridas ciegas que permitan continuar la instalación por fases y aislar



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE N.º

6/18

1409

Folio .....

tramos completos, de forma que se pueda mantener el servicio en el resto de la red en caso de avería.

Las purgas de aire serán aseguradas mediante la instalación de ventosas sencillas de bridas en los puntos altos de la red.

En los cruces y derivaciones de la red se dispondrán llaves de cierre. Estas válvulas de corte serán de tipo compuerta.

#### Criterios de cálculo

Se atenderán en todo momento a las prescripciones contenidas en la NTE-IFA (Abastecimiento), en cuanto a las presiones y cotas piezo métricas mínimas, presión máxima de trabajo, Perdidas de carga, comprobación para caso de incendios, etc.

#### *Control mediante pruebas*

- a) Prueba de estanqueidad: la prueba de estanqueidad de la red se realizará a la presión máxima estática que exista en el tramo objeto de la prueba. La duración de la prueba será de dos horas y la pérdida en este tiempo no superará al valor dado por la fórmula:

Siendo:

$V = K.L.D.$

V= pérdida total en la prueba (1)

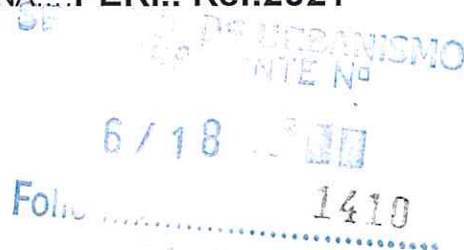
L = longitud del tramo (m)

D = diámetro interior de la tubería (m)

K = coeficiente dependiente del material (0,35)

- b) Prueba de presión interior: al realizar esta prueba se dejarán todas las juntas descubiertas. La prueba se realizará en tramos cuya longitud sea aproximadamente de 500 m. La presión interior de la prueba será de 1,4 veces la presión máxima de trabajo en el punto de más presión; la presión se hará subir lentamente y una vez alcanzado el valor deseado se mantendrá durante 30 min., considerándose satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior a  $V p/5$ , siendo p, la presión de prueba.

En el se indican los detalles de los diferentes elementos principales de la red. Se cumplirán los requisitos que a continuación se detallan:



#### **Abastecimiento de agua:**

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumando.

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 300 litros/habitante/día
- Agua para riegos, piscinas Y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

En función de su utilización en la red se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:

- Tuberías de distribución: 100 mm.
- Red de riego: 80 mm.
- Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 80 mm.

Será obligatorio el proyecto y ejecución de una red de riego, tanto para la limpieza de vías públicas como para el servicio de los jardines. Las bocas de riego estarán separadas un máximo de 20 m.

Todos los pozos de registro de la red serán prefabricados de hormigón, con tapa de fundición abisagrada con llave.

#### **4.2.5. Ajardinamiento y amueblamiento urbano**

A.-Se cumplirán las determinaciones que a continuación se detallan:

Plantaciones y parterres, según diseño y observaciones -delimitaciones de la Consejería de Medio Ambiente de Talavera.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Las especies vegetales se adaptarán al clima local de Talavera de la Reina no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.

B.-Ajardinamiento y **residuos urbanos**.

6/18  
1411

Folio .....

1.-plantación de arbolado...debe disponerse en las bandas de aparcamiento...en isletas debidamente protegidas...un árbol cada cuatro plazas de aparcamiento en batería y cada dos plazas en la banda de aparcamiento en línea.”

2.-En la red de riego proyectada, lleva incluido una red de difusores o aspersores y la red de riego por goteo da cobertura a las alineaciones de arbolado de viario”

La Red de abastecimiento de agua y riego, es orientativa y se recogerá convenientemente en el Proyecto de urbanización correspondiente para atender a las superficies de césped, así como la extensión del riego por goteo al arbolado de las bandas de aparcamiento de Avenida de Madrid ,Calle Dámaso Alonso y calle industrias.

3º.-la alineación de arbolado más inmediata al área edificable respeta la distancia mínima a edificaciones...”para dar cumplimiento a la separación mínima exigida en el art. 61.5 de las Normas Urbanísticas.

4º.- El proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de las Normas Urbanísticas en cuanto a localización de contenedores de residuos urbanos.”(max 100m)

Con los índices fijados en el artículo 71.3, para contenedores de acera (1/75 hab. - resto- 2 m2) y para área de aportación (1/500 hab.- vidrio y envases- 10 m2).

#### 4.2.6. Red de gas

Las características y detalles de la red, de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Suministradora se detallan en los planos GA-01, GA-02 y GA-03. Se presentará escrito de la Compañía Gas Natural Castilla La Mancha en el que se señalen los condicionantes y puntos de acometida de la instalación.

#### 4.2.7. Canalizaciones telefónicas

Los detalles, características y esquemas se especifican en planos TE-01 Y E-02 y se realizarán de acuerdo con las Compañías concesionarias CTNE Y NO que en un escrito deberán señalar las condiciones de la instalación y los puntos de acometida de la misma.

## 5.0-RESUMEN SUPERFCIES, USOS, EQUIPAMENTOS Y VOLUMETRIA

Siguientes dotaciones exigibles: CONSUMIDAS

**CUADRO APROVECHAMIENTOS P.E.R.I.-polígono NC-A-T-1.02 (TRAS PREEXISTENCIAS)**

**PERI.-**

**CUADRO APROVECHAMIENTOS P.E.R.I.-polígono NC-A-T-1.02**

Nomenclátor: UAS = M2T=m2t(ver anexo VIII)



6/18

Folio 1412

CUADRO PERI NC-A-T-1.02 DEL POM.ENTRE LA UE 6.01 A Y 6.02 B SIN HOMOGENEIZAR	UE 6.01 A	UE 6.02 B	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	12633.66	7236.43	19870.09
SUPERFICIE TOTAL (%)	0.635812923	0.364187077	100%
EDIFICABILIDAD (1.21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	15286.73	8756.08	24042.81
VIVIENDAS MAXIMO 98 viv/ha.	123.8(124)	70.92(70)	194.72(194)
VIVIENDAS Max VPP. (30%)	37.14(37)	21.27(21)	58.41(58)
VIVIENDAS VPP Cesión 10% AYTO.	12.4(12)	7.0	19
VIVIVENDAS VPP PRIVADAS (20%).	24.76(25)	14.18(14)	38.94(39)
Preexistencias a compensar (m <sup>2</sup> t)(VER TABLAS DE Preexistencias)	-263.32	263.32	0.00
Edificabilidad tras preexistencias (m <sup>2</sup> )	15023.41	9019.40	24042.81
Art 21.RP LOTAU.			
Z.VERDES. (18 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> )	2751.61	1576.09	4327.71
DOTACIONAL.(20 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> )	3057.42	1751.22	4808.64
SUMA VERDE+DOTACIONAL LOTAU			9136.34
Z.Verdes DISEÑADAS EN NC-A-T 1.02	3260.96	1335.13	4596.09
DOTACIONAL DISEÑADO EN NC-A-T-1.02	2688.32	1853.87	4542.19
SUMA VERDE+DOTACIONAL en NC-A-T-1.02			9138.28
VIARIO M2	1461.67	1420.27	2881.94
SUELO TRANSFORMADOR.	24.90	27.77	52.67
<b>AYTO.</b>			
SUELO (cesión al AYTO para VPP sea único o comp/p zona verde común)	622.80	248.20	871.00
CESION 10% APROVECHAMIENTO urbanístico (m2T)	1528.67	875.61	2404.28
VIVIENDAS VPP.AYTO. 10%	12.37(12)	7.098(7)	19.47(19)
OCUPACION MAXIMA, PREVISTO.	311.40	248.20	
PRIVATIVAS.			
Uas FINAL privativas MAX = Edificabilidad tras preexistencias - CESIÓN (m <sup>2</sup> )	13494.74	8143.79	21638.53

6/18 - 1413

Folio

VIVIENDAS MAX. 98% (Viv/ha)	123.8 (124)	70.92 (70)	194
<b>PRIVATIVAS.</b>			
VIVIENDA VPP PRIVATIVO 20%	24.76(25)	14.18(14)	38.94(39)
Uas VPP PRIVATIVO 20%	3057.35	1751.22	4808.56
Uas Final sin vpp = Uas - vpp (m <sup>2</sup> )	10437.39	6392.58	16829.97
VIV 70% LIBRES PRIVATIVAS. (%)	86.66(87)	49.644(50)	136.30(136)

Compensación entre UE 6.01 A..		
CUADRO FINAL.....		
SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA solar edificable.m2	5175.60M2	2.512,74m2
OCUPAC. MAXIMA.TOTAL.50% (INCLUIDO AYTO-VIV DE CESION).	2.587.8m2	1258,37m2
VUELOS Máx. CALLE	1.20 m	1.20 m
Nº PLANTAS		
COMERCIAL.(Avda Madrid) Posible-admitid	B+I	B
VPP....	B+III+ATICO	B+V+ATICO

#### 1.-Relación de propietarios afectados.

En el cuadro adjunto se relacionan los propietarios de las fincas integrantes del área completa NC-A-T-1.02 con expresión de los siguientes datos:

Referencia catastral, Dirección, Superficie Catastral, Finca Registral, Superficie Registro, Titular de la finca.

En un cuadro final se resumen las superficies reales según medición topográfica efectuada, que arroja un total de 19.801,91 m2 para el área completo NC-A-T-1.02.

REF.CATASTRAL	DIRECCION	SUP.C ATAST R	FINCA REGIST.	SUP.REG ISTR	TITULARES
1º.- 5052002UK4255S0001 HD	CR.MADRID NV,8	6.028	5942	7000	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO Ortiz. S.L
2º.- 5052007UK4255S0001 GD	C/ PARQUE. 11	753	34.541	800	TALGONPER, S.L
3º.-	CR.MADRID	4927	21.311	5.597	TALINVERS, S.A.



6/18

Folio

1414

5052001UK4255S0001 UD	NV 6				
4º.- 4852001UK4245S0001 UD	CR.MADRIDN- V,4	2007	9.785	1.975	MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A.
5º.- 4852002UK424SS000 1IO	INDUSTRIAS. 4	382	35.180	370	-50% HEVAOR, S.L -50% REVIRIEGO CHOZAS, ALICIA DURAN DEDCAL, PEDRO
6º.- 4852006UK4255S0001 ZO	INDUSTRIAS. 6	352	65648	364	-50%RAUL DEL PINO. -50%JUAN DEL PINO 100%USUFRUCT.JUANA P.MARTIN TOSTON.
7º.- 485200UK4245S0001 UO	INDUSTRIAS. 8	361	65649	364	-50%CARLOS PASTOR MARTIN -50%ENRIQ.PASTOR MARTIN
8º.- 485200UK4245S0001J O	INDUSTRIAS. 10	368	65560	378	-50%PILAR M.RIVERA MARTIN -50%PEDRO RIVERA MARTIN 100%USUFRUCT.ROSALIA MARTIN T
9º.- 4852009UK4245S0001 HO	INDUSTRIAS. 12	367	65651	385	-33.34%Mª PRADOS MARTIN GARCIA -33.33%MªLUZ MARTIN GARCIA -33.33%MARCELINO MARTIN GARCIA 100%USUFRUCT.TEODOR OG.MARTIN
10º.- 4852009UK4245S0001 WO	INDUSTRIAS. 14	357	65652	338	-50%USUFRUCT- ROSALIAMARTIN TOS -25%PEDRO RIVERA MARTIN -25%PILAR RIVERA MARTIN -25%CARLOS PASTOR MARTIN -25%ENRIQUE.A.PASTOR MARTIN
11º.- 4852010UK4245S0001 UO	C/ PARQUE 5..	2880	5360	2838	-50% HERVAOR S.L. -50% REVIRIEGO CHOZAS ALICIA Y PEDRO DURAN DEOCAL
12º.-RESTO AYT?	C/PARQUE 5				

## 2.-. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación

Las obras de urbanización de la UA 6.01 A, se prevé que serán realizadas en su totalidad en una única etapa, cuya duración se establecerá en plica cerrada y cuyo diagrama de barras estimado a nivel de contabilización de acciones es

URBANIZACIÓN PERI NC-A-T-1.02. U.E. 6.01A. TALAVERA DE LA REINA.

MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ACTUACIONES PREVIAS	■											
RED DE SANEAMIENTO		■	■	■	■	■	■					
RED DE ABASTECIMIENTO	■			■	■	■	■			■	■	■
PAVIMENTACION	■			■	■	■	■			■	■	■
RED DE MEDIA TENSION Y C.T.					■	■	■	■	■	■	■	■
RED DE BAJA TENSION					■	■	■	■	■	■	■	■
ALUMBRADO PUBLICO					■	■	■	■	■	■	■	■
TELEFONIA					■	■	■	■	■	■	■	■
GAS							■	■	■	■	■	■
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO								■	■	■	■	■
REGO								■	■	■	■	■
SEÑALIZACION											■	■
GESTION DE RESIDUOS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SEGURIDAD Y SALUD	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

EL PLAZO DE URBANIZACION SERA DE DOCE MESES

TALAVERA, JULIO 2018.  
EL ARQUITECTO

D. Miguel A. Sánchez Blázquez

Ya en la Proposición Jurídico Económica, se establecerá el Plazo concreto, corriendo su costo totalmente a cargo de la sociedad promotora de ESTA actuación.4. Compromisos a contraer entre el Urbanizador, Ayuntamiento y propietarios de solares

El contenido de todos los compromisos a contraer estará incluido en 1 Propuesta de Convenio Urbanístico, que se presentará con el resto de la documentación del PAU en plica cerrada..5. Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 122 de la LOTAU adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondiente que el Art. 110.3.d establece en el 7% del coste previsto de las por obras A Urbanizar en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

## .6 MEDIOS ECONOMICOS

TALGONPER S.L. Y TALINVERS S.L disponen de los recursos económicos necesarios para realizar las actuaciones previstas en el PAU de la UE 6.01 A a cuya adjudicación aspira.

El presupuesto del gasto de obras de urbanización y derribo preciso se estima ascenderá Orientativamente a.....711.872,79€ de la Totalidad del Polígono, regulado urbanísticamente por el PERI, que aquí se ha definido, y especialmente en DETALLE para la UE 6.01 A, por PAU, un gasto previsto sin G.G ni B.I, de 586.507,02 euros.





Los costes derivados de las Obras de Urbanización, tanto de Ejecución Material como de Contrata, se expondrán en la preceptiva Proposición Jurídico Económica a presentar en plica cerrada.

## 7. PLANOS INFORMACION

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

- PI-01.- Situación general UE6.01 a y 6.02 B
- PI-02.- Características geotécnicas y litológicas UE 6.01. A
- PI-03.- Ordenación Vigente del NC-A-T-1.02 del POM de Talavera.
- PI-04.- Cartografía Catastral NC-A-T-1.02.(propiedades)
- PI-05.- Topográfico NC-A-T 1.02 y Georreferenciado los márgenes.

## 8. PLANOS DE ORDENACION GENERAL.-

La relación de planos de ordenación del Presente Plan de Reforma Interior es la siguiente:

- PO-01.-Delimitación de unidades de Ejecución. Ordenación y parcelación del área de planeamiento asumido NC-A-T-1.02 (ANTES PERI-6)
- PO-02.-Zonificación y equipamiento del área de Planeamiento asumido NC-A-T-1.02
- PO-03-Ordenanzas del área de Planeamiento asumido NC-A-T-1.02 y Volumetría aprox.

### Ordenación PERI UE 6.01 A.

- OR-01.-Ordenación y parcelación UE 6.01 A
- OR-02.-Zonificación y Equipamientos del Área UE 6.01<sup>a</sup>
- OR-03.-Ordenanzas UE 6. 01 A y Volumetría .aprox.
- OR-04.-ACotacion del área UE 6.01 A.

### -Red viaria

- RV-01.-Red viaria y puntos de perfiles.
- RV-02.-Perfiles longitudinales y Transversales

RV-02.-Detalles de pavimentación de calles y paso de peatones.

**-Red de abastecimiento de agua**

RA-01.-Esquema de abastecimiento de agua y riego UA 6.01 A

RA-02.-Detalles de red de abastecimiento de agua I

RA-03.-Detalles de red de abastecimiento de agua II

**-Red de alcantarillado**

RS-01.-Esquema de saneamiento

RS-02.-Detalles de red de saneamiento I

RS-02.-Detalles de red de saneamiento II

**-Red eléctrica. Media y Baja Tensión**

RE-01.-Esquema de red eléctrica UA 6.1

RE-02.-Detalles de zanjas eléctricas y arquetas

RE-03.-Detalles de centro de transformación.

**-alumbrado público.**

AP.01-Esquema de la red de alumbrado público.

AP.02-Detalles de la red de alumbrado público.

**-canalizaciones telefónicas**

RT-01.-Esquema de red telefónica

RT-02.-Detalles de la red telefónica

**-Red de gas**

RG-01.-Esquema de red de canalización de gas

RG-02.-Detalles de red de canalización de gas I

RG-03.-Detalles de red canalización de gas II

**-Ajardinamiento y amueblamiento urbano**

AJ-01.-Ajardinamiento, amueblamiento urbano UA 6.01 A.-



## 9. NORMAS URBANISTICAS.

### ORDENANZAS REGULADORAS PERI polígono NC-A-T-1.02 del POM.

**GENERALIDADES** .Son las generales del **POM** de Talavera y las recogidas en el la sección 3 –BLOQUE ABIERTO (MASECCIÓN 3 - BLOQUE ABIERTO (MA) con pequeñas variaciones, de fondo, alturas, vuelos y ocupaciones para este polígono tal:

#### *Ámbito de aplicación.*

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 (en función de los que establezca el planeamiento concreto). El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código MA y el indicativo de nivel

#### *Alineaciones y separación entre bloques.*

1. Las alineaciones exteriores, rasantes y retranqueos a linderos y vía pública son los dibujados por el POM para las zonas que sean de aplicación y las que señalen sus documentos de desarrollo. La edificabilidad máxima permitida es la resultante de la aplicación de las condiciones volumétricas que aparecen reflejadas en esta sección
2. Separación entre bloques en el interior de la parcela:



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

6/18 PERI

Folio ..... 1419



- a. 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 para el indicativo común,
- b. y no inferior a (1:2) de la altura del más bajo, con un mínimo de seis (6) metros para el indicativo de nivel "N"

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 próximo, tomando como altura la de las plantas escalonadas más próximas.

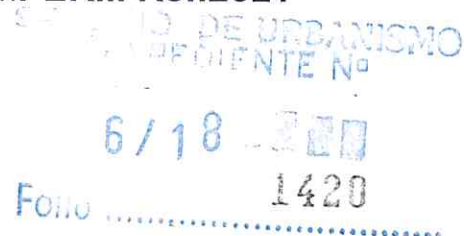
- Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

3. 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 coincidente menor o igual a seis (6) metros.

4. Separación de cuerpos edificados a linderos:

a. Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.

b. La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la mitad de la altura 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 (18) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.
3. Para el indicativo de nivel N el ancho máximo de bloque será de dieciocho (18) metros sin poderse superar esta dimensión máxima establecida, salvo en planta baja con destino exclusivo comercial, terciario o dotacional, que podrá alcanzar un fondo edificable de veinte (20) metros. (ver distribución edificable de Planos, Peri.)
- 4.-Solo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar la dimensión máxima establecida en el caso de que en el uso principal del edificio sea uno de los alternativos al residencial, 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 (0E).***

1. Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar sobre rasante, una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela, a excepción de plantas superiores por vuelos, 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, admitiéndose las piscinas como espacio ajardinado.
2. Sobre las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería en al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja. Como guía, se deberá respetar las líneas máximas de edificación que se definen en la Ordenación General del PERI.

3. Área de movimiento: El proyecto de edificación deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela, salvo que no introduzca innovaciones en la ordenación detallada establecida por el POM o sus instrumentos de desarrollo. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:
4. Definición del área de movimiento en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de las limitaciones definidas en los artículos anteriores.(son las líneas definidas como máximo en los Planos de ordenación del PERI.)
  - a. Justificación de dicha localización teniendo en cuenta los siguientes criterios:
    - Ha de guardarse una separación proporcionada respecto a los distintos límites de la parcela.
    - Han de incluir un estudio de soleamiento que contemple las obstrucciones producidas sobre los espacios libres resultantes y los bloques cercanos existentes, respetando aprox. los banqueos pre-definidos.

#### ***Patios.***

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

#### ***Alturas y condiciones volumétricas (DE).***

1. Las alturas serán las señaladas en los planos de calificación a escala 1:1.000. Podrán disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de un metro y cincuenta centímetros (150) sobre el forjado de la última planta admitida, y deberán cumplir los retranques señalados para los cuerpos áticos.
2. Se podrán modificar las condiciones volumétricas indicadas en el párrafo precedente siempre y cuando la edificabilidad resultante sea igual  menor a la que se obtendría de su mantenimiento.



SECRETARÍA DE URBANISMO  
PROYECTO Nº  
6/18 - 300  
Folio 1422

3. **Cuerpos volados.** máximos de 1.2m en vía pública y del 2m en vuelos al interior de parcela o zona privativa. No se permitirán en aquellas zonas en que la altura del vuelo medida sobre la rasante sea inferior a 3,00 metros.

4. **Número de plantas de las edificaciones**

Irán señaladas en el plano mencionado en el artículo anterior. En ningún caso se permitirá la construcción de entreplantas que alterarán los volúmenes permitidos ya definidos por el número de plantas.

**Ascensores**

Se instalará un ascensor por cada 32 viviendas cuando la distancia entre la rasante y la cota del piso de la última planta sea superior a 12,75 metros.

**Ubicación**

No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano ni en los espacios huecos de cubierta.

**Guarderías y escolar**

En las zonas destinadas a tal uso se admitirá la superficie edificable que se indica en el cuadro de superficies.

Alineaciones de las edificaciones Serán las señaladas en los planos de ordenación del POM

Edificaciones permitidas por encima del número de plantas máximo. Solamente se permitirán los cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras, cuartos de máquinas o instalaciones o servicios exclusivos del edificio.

**Régimen de los usos.**

1. Uso característico: Residencial con vivienda colectiva.
2. Usos compatibles: Según matriz de usos del PUM
3. Aparcamientos: 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 garantizándose en cualquier caso el cumplimiento de los artículos 21 y 21 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal **.Matriz de usos**

**Bloque Abierto (MA)**

6/18 1423

Folio MATRIZ del PERI del Polígono NC-A-T 1.02

BLOQUE CONDICIONES COMPATIBLES	ABIERTO DE USOS	[MA]	En edificios de vivienda					Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
			P	S	PB 1.20	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar				X	X	X				
	Plurifamiliar				X	X	X				
Terciario Comercial	Hasta 2.000 m2		X	X	X			x	x		
	>2.000 m2								X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, 0 100m2, todas plantas				X	X	X				
	<200 m2, PB o 1.				X	X		X			
	>200 m2, PB				X			X			
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios				X	X			x		
	De 16-50 dormitorios								X		
	>50 dormitorios										
Terciario Recreativo Categoría	Hasta 500 espectadores		X	X				x	x		
	>500 espectadores							X	X		
Terciario Recreativo Categoría	Hasta 250 m2		X	X				X	X		
	>250 m2							X	X		
Terciario Recreativo Industria	Al aire libre										
	No molesta a viv. Hasta 150m2		X	X							
	Incompatibles a viv. *150 m2 Almacén industrial										
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m2		X	X				x	X		
	101-500 m2								X		
	>500 m2										
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m2		X	X	X			X	X		
	201-100 m2								X		
	>1000 m2								X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m2		X	X				X	x		
	>200 m2							x	x		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores				X			X	X		X
	Hasta 500 espectadores								X		X
	>500 espectadores								X		X
Equipamiento Sanitario- Asistencial	Clinica veterinaria		X	X	X			X	X		
	Urgencias dispensario		X	X	X			x	X		
	Hasta 20 camas							X	X		
	>20 camas								X		
Equipamiento Administrativo institucional		X	X	X				X	X		
Garaje- Aparcamiento	Hasta a plazas		X	X	X			X	X		
	4-30 plazas		X	X	X			X	X		
	>39 plazas		X	X	X			X	X		
Servicios urbanos		X		X				X	X		





### **9.1 GENERALIDADES específicas del polígono NC-A-T-1.02..**

1º Las presentes ordenanzas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan especial de Reforma Interior de la totalidad de área NC-A-T-1.02 de POM de Talavera de La Reina, y en Detalle para las UA 6.01A y U.A. 6.02B en que se divide dicho área.

2º Además de las presentes Ordenanzas serán de aplicación el plan de Ordenación Municipal de Talavera, y las específicas de este polígono, así como todas las disposiciones vigentes que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente plan.

3º Para la realización de cualquier tipo de Obra, bien sea de nueva planta, ampliación o reforma, será imprescindible la previa obtención de la licencia municipal correspondiente.

4º Las normas relativas a la obtención de la licencia de obras, las presentes Ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.

#### *-9.1.1. Vivienda*

Es el edificio dedicado a residencia familiar.

-Multifamiliar o en bloque, con acceso común para viviendas.

##### *9.1.1.1 Prescripciones*

- a) No se permitirán habitaciones vivideras en sótanos
- b) El programa mínimo no podrá ser inferior a cocina, comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un baño completo.

##### *9.1.1.2. Superficies*

Las superficies útiles no podrán ser inferiores a:

- a) Comedor-estar 10 m<sup>2</sup>.
- b) Dormitorio doble 10 m<sup>2</sup>.
- e) Dormitorio sencillo 6 m<sup>2</sup>
- d) Cocina 5 m<sup>2</sup>.
- e) Baño 3 m<sup>2</sup>

#### 9.1.1.3. Dimensiones

- a) Altura mínima libre 2,50 m.
- b) Ancho de pasillo mínimo 0,90 m.

#### 9.1.1.4 Condiciones higiénicas

- a) Todas las piezas vivideras tendrán luz y ventilación naturales, siendo el hueco destinado a este fin como mínimo de 1/6 de la superficie útil de la pieza
- b) las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina. Dispondrán de una salida de humos independiente del hueco de luz y ventilación y no podrán estar comunicadas directamente con los aseos.

#### 9.1.3 Zonas verdes

Son las destinadas al esparcimiento, recreo y reposo de la población, en las cuales dominan los espacios ajardinados y masas de vegetación admitiéndose solo en casos excepcionales algún tipo de edificación.

#### 9.1.4. Zona de equipamiento público

Se denominan así las parcelas de dominio público destinadas a la prestación de servicios públicos, tales como información, administración, gestión, educacional, cultural, de salud Y en general todo aquel encaminado a proveer al ciudadano del bienestar necesario.

##### 9.1.4.1. Condiciones de uso

##### a) Usos característicos.

- Educativo.
- Cultural.
- Sanitario.
- Oficinas.
- Reunión.

##### b) Usos compatibles.

-Residencial: una vivienda por actividad sin que supere las 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.



-Garaje aparcamiento.-Sera obligatorio proveer de una plaza de garaje por cada 100m2 de edificación entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

## **-9.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

La parcela objeto del presente Plan especial de Reforma Interior está constituida por la totalidad de Área NC-A-T-1.02 de suelo urbano definido en el Plan General de Talavera de La Reina. El carácter de este polígono es residencial.

### *9.2.1. Usos pormenorizados*

Atendiendo a la diversidad tipológica y de usos compatibles, los usos pormenorizados para la Unidad de Actuación y Ejecución que se prevén (ver Matriz de uso específico PERI 6) especialmente son:

- Residencial unifamiliar O multifamiliar con comercial y compatibilidad de uso terciario
- Equipamiento público.
- Zonas verdes

### 9.2.2. Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior

El presente Plan Especial de Reforma Interior admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle o de Planes Especiales de Reforma Interior sobre manzanas completas o zonas, agrupaciones de parcelas y zonas de equipamiento con finalidad de proponer una nueva ordenación o cambio de uso dentro de los establecidos como compatibles, con la siguiente documentación mínima:

- 1- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, soleamiento, etc.
- 2- En caso de modificar la disposición de volúmenes de presente Plan Especial, con el estudio comparativo de la edificabilidad resultante.
- 3- Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500

### 9.2.3· parcelaciones

En El presente Plan Especial figura ya determinada la parcelación que servirá de base para el consecuente Proyecto de Reparcelación, en el que se incluirá, en su caso, el acuerdo de compensación de la cesión del 10% al Ayuntamiento Cualquier parcelación sobre la ya determinada en el presente Plan Especial de Reforma Interior se realizara de acuerdo con la regulación señalada en el RPLTAU

### 9.2.4. Proyecto de Urbanización

La realización material de las obras de urbanización contenidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior se llevará a cabo mediante la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización independientes de las dos unidades de



actuación: UA 6.01A y 6.02B de los cuales el de la UA 6.01A se adjunta y se desarrolla con mayor precisión como documentación de la alternativa técnica de este Pau. El proyecto de urbanización se atenderá por tanto, en cuanto a su finalidad, alcance y contenido a lo dispuesto en los Artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la LOTUA, por lo que contendrá la siguiente documentación:

- 1.-Memoria descriptiva Y Justificativa de las características de las obras.
- 2.-Planos de información Y de situación en relación con el conjunto urbano
- 3.-Planos de Proyecto Y de Detalle.
- 4.-Mediciones.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que habrán de ajustarse a las determinaciones fijadas en el presente Plan, serán las siguientes:

- \_ Demoliciones
- \_ Pavimentación de calzada, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable.
- Red de alcantarillado Y sistema de depuración.
- Redes de distribución de energía eléctrica
- Red de alumbrado publico
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

### **9,3. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

- ORDENANZA Nº 1 - Uso Residencial
- ORDENANZA Nº 2 - Zonas Verdes y Equipamiento Público

#### **ORDENANZA Nº 1 - Uso Residencial**

Artículo 1. Se aplicara esta ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 2. La tipología admitida es la de bloque abierto con o sin patio interior para un uso preferente Residencial multifamiliar.

**Ordenanza Nº 1 M: USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (de aplicación exclusiva para este PERI del Polígono Nc-A-T-1.02 con respecto al POM)**

**Artículo 3.A.**-Usos compatible Además del residencial podrán destinarse a locales comerciales las plantas bajas de los bloques de viviendas.



SERVICIO DE URBANISMO  
CORRESPONDIENTE Nº  
6/18 - 2021  
Folio .....1428..

Los semisótanos si los hubiere, en conexión directa con la Planta Baja Comercial está ligada con la Planta 1ª en posibilidad de mismo uso, cumpliendo accesibilidad y evacuación, pero con acceso diferenciado e independiente al grupo de oficinas o viviendas.

Los sótanos para Aparcamiento o servicios urbanos ( transformadores , bombas , etc) Los Sótanos de uso posible TOTAL de PARCELA, para Garaje aparcamiento deberán respetar el diseño, para que pueda ser susceptible de que, 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, admitiéndose las piscinas como espacio ajardinado

Planta 1ª.-En estos bloques podrá destinarse la planta 1ª a oficinas con portal de acceso independiente. Usos Terciarios en solución de edificio completo mediante la formulación previa del correspondiente Plan especial de Reforma Interior.

#### **Artículo 4.B.**- Ocupación Y retranqueos

Bajo rasante se admite una ocupación del 100% de la parcela para garaje (ojo art 3.A)

Sobre rasante se establece una ocupación máxima del 50 %

Se establece un retranqueo mínimo de 3 m con respecto a parcelas colindantes edificables, salvo las definidas por el plano de ordenación del PERI.

Se admiten voladizos a fachadas sobre vía pública de 1,20 m .y de 2m en el interior sobre parcela propia definida.

#### **Artículo 5 C.**-Número de plantas

El número de plantas admitido sobre rasante es "hasta", **Baja + cinco +ático** plantas, quedando ordenado en los planos de referencia.

#### **Artículo 6D-** Edificabilidad y número de viviendas

El cálculo de las superficies edificables computables se realizara de acuerdo al Art.9 del anexo 1 Terminología del POM de Talavera de La Reina y están definidas en los cuadros de aprovechamientos del PERI, Inicialmente (tras compensaciones entre Unidades de Ejecución ) y en el cuadro de la UNIDAD DE EJECUCIO de la Ue 6.01 A, con el Detalle concreto, así como en los Planos del PAU..

#### **Artículo 7E.**- Accesos a portales

Se admite el acceso a los portales de los edificios de viviendas a través de espacios libres privados no ocupados del solar. y de los exteriores tipificados como amplias "zonas Verdes", siempre y cuando tengan tratamiento de accesibilidad adecuado, acerados de uso público o privado delimitado de las zonas verdes) y parterres delimitadores.(orientación Norte)



SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

6/18 - IEM

1429

Folio .....

## **ORDENANZA Nº 2 - Zonas Verdes y Equipamiento Público**

### Artículo 13 \_ zonas Verdes

La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas en el Plan parcial como zonas libres de uso público y dominio público.

### Artículo 14 \_ Edificaciones admitidas en zonas verdes

Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2% y una planta, los kioscos y espectáculos al aire libre.

### Artículo 15. Equipamiento Público

A las parcelas para dotaciones públicas, no destinadas a aparcamiento, les serán de aplicación las Ordenanzas municipales vigentes.

Cualquier vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección Pública (Art. 125 POM)

La altura libre mínima de cualquier estancia habitable será de 2.50 m. en cualquier punto, pudiéndose reducir a 2.30 m. en cocinas, vestíbulos, pasillos, aseos y tendedores de acuerdo a lo establecido en las condiciones de calidad y diseños para viviendas de protección pública.

En caso de habitaciones abuhardilladas, el 70 % de la superficie útil de la estancia de dispondrá de una altura libre superior a 2.30 m.

## **10.-CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **(POM DE TALAVERA)**

#### **Condiciones de calidad de los edificios.**

1. Aislamiento térmico: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

2. Aislamiento acústico: Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente. Se conseguirá que en las viviendas o locales contiguos a estas no se sobrepase un nivel sonoro superior a los 45 decibelios durante las horas del día y los 30 decibelios durante las horas de la noche. El nivel sonoro será medido desde los puntos de recepción.

3. Barreras anti humedad: Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin la solera, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser



causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

4. Estas condiciones, al igual que en los demás artículos que forman parte de esta sección, se establecen como condiciones mínimas que no excluyen del cumplimiento de la normativa obligatoriamente aplicable en la materia en vigor en cada momento.

**- Condiciones higiénicas de los locales.**

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

2. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

3. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

4. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

5. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones de local exterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

6. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene exigidas por la legislación vigente.

7. Se considera ventilación la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- a. Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- b. Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación

Folio .....1431.....

forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

8. Los huecos de ventilación e iluminación de locales habitables deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la superficie útil del local. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a la vigésima parte (1:20) de la superficie útil de la pieza. 9. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

#### **Artículo 117. Condiciones higiénicas de los edificios.**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

2. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes salvo por balcones o balconadas.

3. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a. La cota de referencia de la planta baja, coincidente con la rasante de calle.

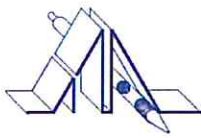
b. La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

4. En los patios de parcela cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a. En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de radio  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m<sup>2</sup>. Para la superficie.

b. En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de radio mínimo  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/5$ . En ningún caso la superficie del patio podrá ser inferior a 9 m<sup>2</sup> y sus lados nunca podrán ser inferiores a 3 metros. Se





mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c. En patios a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de radio  $0,15 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

5. A efectos de determinar la dimensión de los patios no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

7. Los patios de manzana contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, por el contrario los patios de parcela pueden contar con acceso por espacios privados no comunitarios, con la generación de la consiguiente servidumbre que ha de quedar obligatoriamente reflejada en el Registro de la Propiedad correspondiente

8. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Los patios mancomunados no pueden tener cerramientos o divisiones en su interior, sino que deben ser diáfanos para servir al fin para el que se proponen.

9. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

a. La longitud  $L$  del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.

b. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

c. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

d. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.



SERVICIO DE VERIFICACIÓN  
EXPEDIENTE Nº

6/18

Folio .....1432.....

## 11.-CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

### (ART. 124 - POM TALAVERA)

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

2. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios de menor o igual a cuatro (4) plantas no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario, deberán desarrollarse con peldaños de huella mayor o igual a 30 cm y con una altura de tabica menor o igual a 16 cm. Las escaleras se realizarán de forma que tengan una confortable dimensión de huella y tabica que facilite su utilización por personas con movilidad reducida. En edificios de mayor o igual a cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce (12) peldaños ni menos de tres (3). La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.



Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será igual al ancho de escalera. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior 1,20x1,20 para permitir el giro completo de una silla de ruedas. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, a unas alturas de 70-75 cm. y 90-95 cm. El diámetro será de 4-5 cm. Serán de acero inoxidable u otro material que no se deteriore si estuvieran al aire libre y que no se recaliente excesivamente con la exposición al sol. Su color será contrastado con el resto de los elementos de la escalera. Estarán rematados de forma que eviten enganches. Se deben prolongar los pasamanos en los extremos, tanto en el embarque como en el desembarque en una longitud mínima de 30 cm. Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá de una banda de 1.00 m. de anchura de pavimento de diferente textura y color.

La huella se construirá en material antideslizante sin resaltes sobre la tabica. En el borde se colocará empotrada una tira longitudinal antideslizante de color y material claramente diferenciados.

4. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.



EXPEDIENTE Nº

6/18

Folio 1434

5. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

6. Se establecen éstas como condiciones mínimas que no excluyen del cumplimiento de la normativa en vigor obligatoriamente aplicable en cada momento.

## 12. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo de la UE 6.01A del presente Plan Especial de Reforma Interior M, se prevé se ejecute en una **única etapa**, cuya duración se establecerá, en plica cerrada, en la Proposición Jurídico Económica, incluyendo en el mismo, además de la ejecución de la urbanización, tiempo de la tramitación del proyecto de reparcelación y la inscripción de las fincas resultantes (ver Pág. 55 de este documento)

## 13. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

### 13.1. EVALUACION ECONOMICA IMPLANTACION

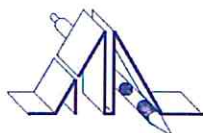
De acuerdo con el presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización que a título meramente orientativo se adjunta a este Plan Especial de Reforma Interior, los costos totales de la implantación de servicios y otros gastos para el desarrollo de la UE

En este Presupuesto de Ejecución Material quedan ya incluidas todas las obras de demolición de las actuales edificaciones de la UA 6.01.

Respecto a otras compensaciones por valoración de las preexiste. El área total NC-A-T-1.02, éstas ya han quedado fijadas con la compensación unidades de aprovechamiento en las tres unidades de actuación que compone el área.

No están incluidas ni G.G ni B.I.-

### RESUMEN DE PRESUPUESTO obra TOTAL polígono NC-A-T 1.02



ICAJA S. DE URBANISMO  
DEPENDIENTE Nº  
6/18 - 1435  
Fono .....

**PERI NC-A-T-1.02. TALAVERA DE LA REINA.**

Capítulo Resumen Importe

1 ACTUACIONES PREVIAS.....	6,622.92
2 RED DE SANEAMIENTO.....	87,817.47
3 RED DE ABASTECIMIENTO.....	74,096.12
4 PAVIMENTACIÓN.....	108,277.30
5 RED DE MEDIA TENSIÓN y C.T.....	62,967.24
6 RED DE BAJA TENSIÓN.....	70,385.55
7 ALUMBRADO PÚBLICO.....	81,089.44
8 TELEFONÍA.....	51,980.50
9 GAS.....	22,460.14
10 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	130,616.16
11 RIEGO.....	6,008.01
12 SEÑALIZACIÓN.....	3,896.04
13 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	15,708.23
14 SEGURIDAD Y SALUD.....	20,146.85

**TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 742,071.97€**

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETENTA Y

UN EUROS EUROS y NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS

**A deducir obra que ahora no es posible su realización, por estar dentro de la zona ocupada por el sector 6.02 B**

**RESUMEN DE PRESUPUESTO obra a realizar en sector 6.02 B.**

**PERI NC-A-T-1.02. TALAVERA DE LA REINA. (calle industrias)**

Capítulo Resumen Importe

1 PAVIMENTACIÓN.....	26.590.3
2 RED DE MEDIA TENSIÓN y C.T.....	31,483.62
3 RED DE BAJA TENSIÓN.....	28.292,92
4 ALUMBRADO PÚBLICO.....	34.228,57
5 TELEFONÍA.....	12,995.09
6 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	13,010.67
7 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	3,927.06
8 SEGURIDAD Y SALUD.....	5,036.71

**TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 155.564,94€**

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS

NOVENTA EUROS EUROS y SESENTA CÉNTIMOS

Lo que comporta una inversión inicial del Agente Urbanizador de 742.071,97-155.564,94€ =**586.507,02 €**, con el siguiente resumen de presupuesto

### RESUMEN DE PRESUPUESTO

PERI NC-A-T-1.02. U.E. 6.01A. TALAVERA DE LA REINA.

Capitulo	Resumen	Importe
1	ACTUACIONES PREVIAS.....	6,622.92
2	RED DE SANEAMIENTO.....	87,817.47
3	RED DE ABASTECIMIENTO.....	74,096.12
4	PAVIMENTACIÓN.....	81,687.00
5	RED DE MEDIA TENSIÓN y C.T.....	31,483.62
6	RED DE BAJA TENSIÓN.....	42,092.63
7	ALUMBRADO PÚBLICO.....	46,860.87
8	TELEFONÍA.....	38,985.41
9	GAS.....	22,460.14
10	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.....	117,605.48
11	RIEGO.....	6,008.01
12	SEÑALIZACIÓN.....	3,896.04
13	GESTION DE RESIDUOS.....	11,781.17
14	SEGURIDAD Y SALUD.....	15,110.14
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>586,507.02</b>

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SIETE EUROS EUROS y DOS CÉNTIMOS

#### Inversión prevista para la UE 6.01 A.-

**7.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA** definido en 1.4.7 aprox Pag 23-24

**7.3. RESUMEN ECONÓMICO** (ver ficha para el PAU-anexo VI y para el PAU anexo VII)

La UA6.01A sobre la que se promueve el PAU, que se presenta como primera fase de ejecución del área NC-A-T-1.02, está integrada por una superficie total neta de 12.633.66m<sup>2</sup>, o con decimales, 12.633,98m<sup>2</sup> de los 19.870.09m<sup>2</sup> del Polígono NC-A-T-1.02 del POM.

Las superficies totales construibles según se detalle en el Apartado de este Plan Especial de Reforma Interior son 15.287,1158 m<sup>2</sup>t para la UE 6.01 A y de 8.756,0803 m<sup>2</sup> T para la UE 6.02 b edificables SIN CESIONES.

Tras cesiones y compensaciones por preexistencias, la UE 6.01 A, dispondrá de 13.474,55418 m<sup>2</sup>t y la UE 6.02 B de 8.163,93511 m<sup>2</sup>t , ya equilibradas.



PLANO DE REGISTRO  
DEFINITE Nº  
6/18 - 200  
Folio ..... 1437

De aquí tras introducirnos en la UE 6.01 A, esta se equilibra entre los propietarios de esta Unidad y daría un resultado final tras compensar preexistencias, gastos de urbanización, indemnizaciones etc, unas cifras de edificabilidad siguientes:

-5.927,12 m2t para la UE 6.01 A1

-7.435,93 m2t para la UE 6.01 A2

**-Y resto para el Ayto, unido a la cesión del 10% de aprovechamiento con sobrante de calle /Industrias de 1640.21 m2t..**

La repercusión de las obras de urbanización y demás gastos de la promoción, incluyendo el valor de la finca así como los gastos de constitución, financieros, beneficio del urbanizador, honorarios, etc., estimado se podría calcular como sigue:

Y ya entrando en la UE 6.01 A:

-UE 6.01 A.-

-Valor de los terrenos (con base en el catastral)

Talgonper s.l.-.....240.344,50€

Talinvers s.a.-.....373.992, 39€x2=747.984,78€

Construc. e invers Pedro Ortiz s.l ..388.669,10€ x2=777.338,00 €

**-SUMA VALOR DE LOS TERRENO.....1.765.667,28 €**

+Presupuesto ejecución urbanizac.(sin G:G, B.I, e IVA).UE 6.01 A.... 586.507,02- €

-+G.G +B.I =19% de 586.507,02€..... 111.436,33 €

-+Gastos de constitución, financieros, honorarios y otros.....130.000, 00 €

**- SUMA VALOR COSTOS-GASTOS (SIN IVA).....827.943,36 €**

AFECCION DE CAPITAL..

**TOTAL.....2.593.610,63 €**

Se contaría por lo tanto con una repercusión de costos finales por m2 de venta que, a título orientativo, permitiría la realización de la promoción a los límites máximos de mercado para las tipologías incluidas en el polígono, con lo que se puede considerar como viable económicamente la promoción para la que el presente Plan Especial de Reforma Interior se ha redactado.

Folio ..... 1438

2.593.610,634/13.363,05837m2(limpio)=**194,09 €/m2** aprovechamiento urbanístico, como valor final del m2 de suelo, tras compra, tras urbanizar y tras ceder lo preciso por RETRLOTAU, y por preexistencias equilibradas con el otro polígono.

#### 14. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior goza de protección la chimenea de la ya derribada instalación industrial ILTA que está considerada como elemento de especial significado en el plan especial de la villa de talavera, en el que viene incluido como Bien industrial en el correspondiente catálogo., habiéndose dispuesto a su alrededor de una zona verde de cesión al ayuntamiento

En todo lo que afecte en el transcurso de las obras de urbanización se cumplirán todas las prescripciones establecidas en la Ley 4/2013 de Castilla La Mancha y todas las condiciones que sobre la protección del patrimonio Arqueológico se establecen en el POM de Talavera de La Reina.

En Talavera de la Reina a Marzo 2021



Fdo.: Don José Manuel González Perales  
Administrador Solidario

04141766H  
MIGUEL ANGEL  
SANCHEZ (R:  
B45370046)

Firmado digitalmente por  
04141766H MIGUEL  
ANGEL SANCHEZ (R:  
B45370046)  
Fecha: 2021.04.13  
13:38:24 +02'00'



el arquitecto

D. Miguel A. Sánchez Blázquez.

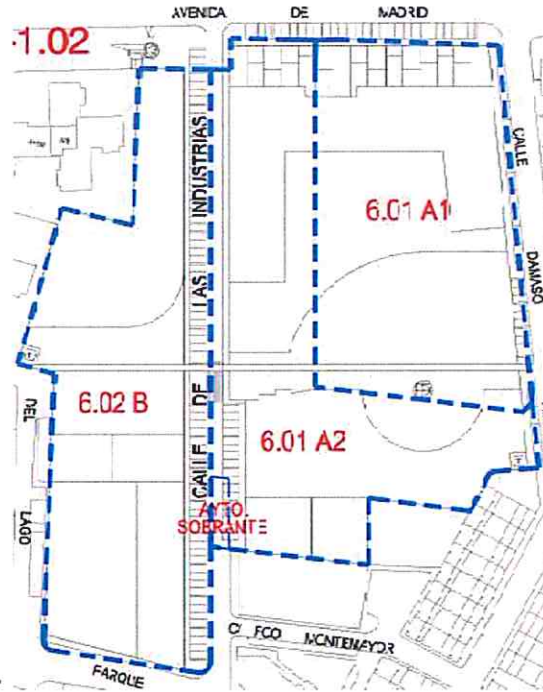




6/18

Fono 1439

15. CEDULAS URBANISTICAS de la NC-A-T-1.02.(tambien en planos)

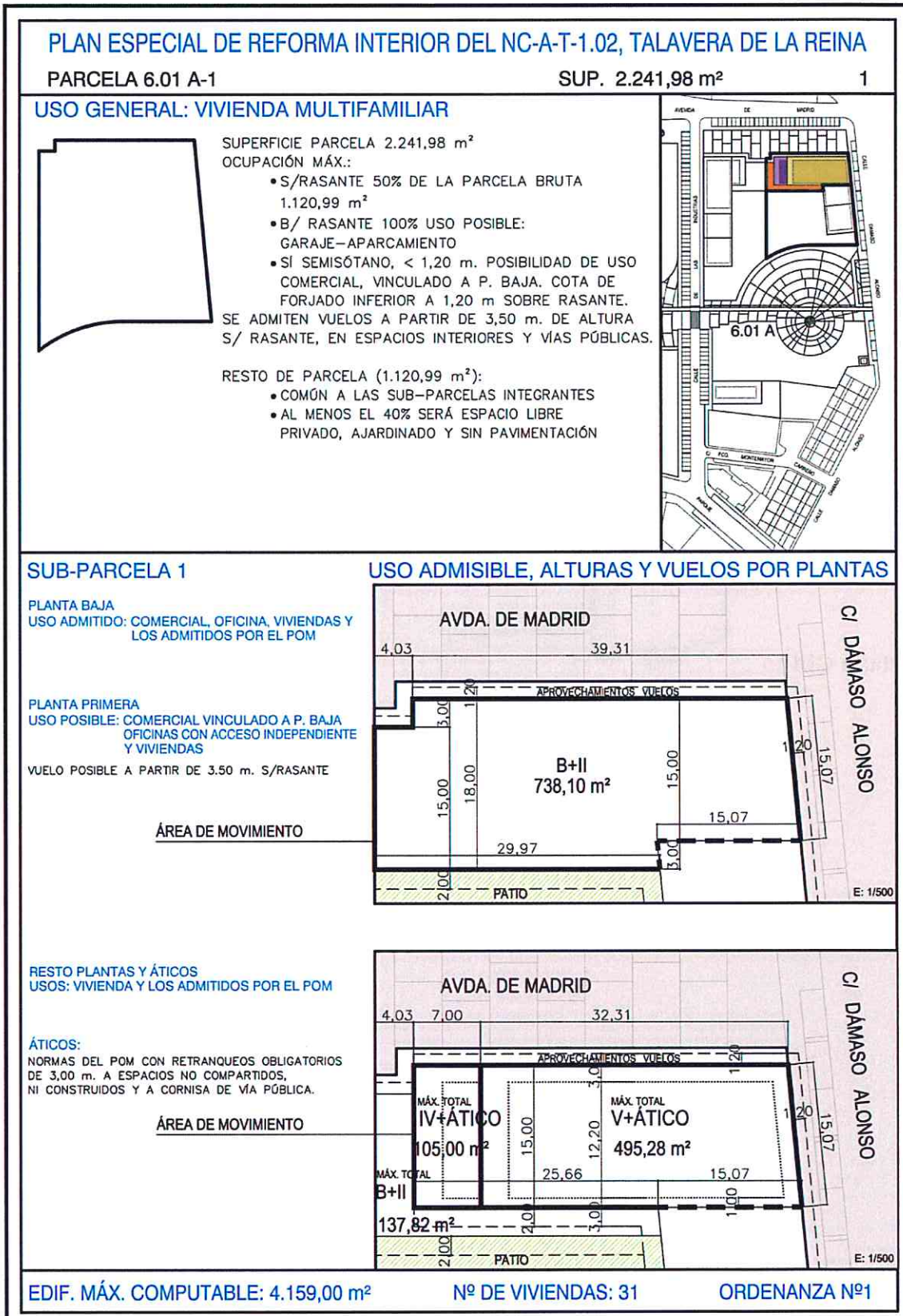


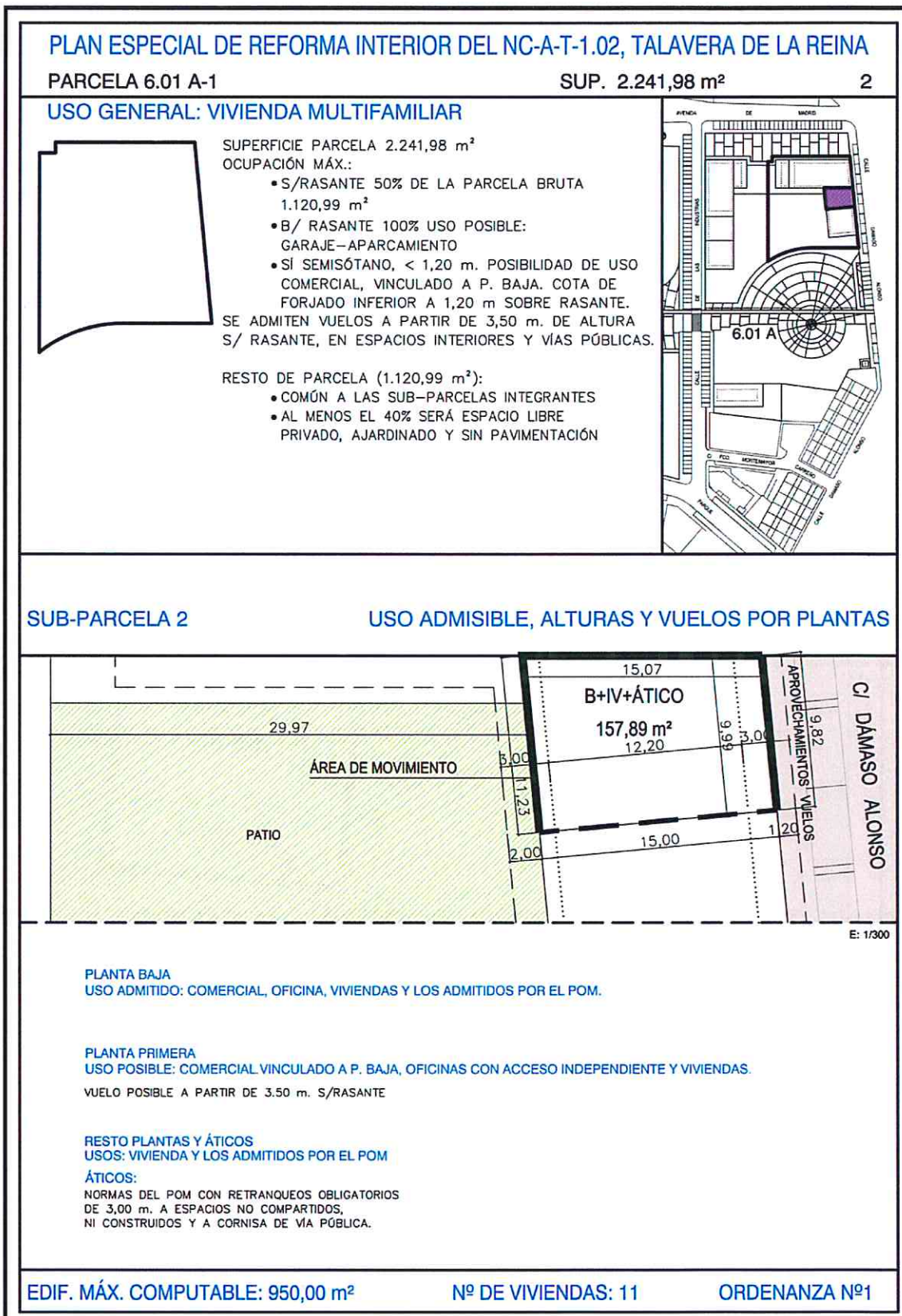
Plano GUIA.-

6/18

1440

Folio ..Cedulas 6:01 A1..





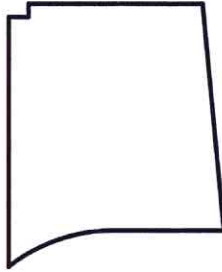
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA**

PARCELA 6.01 A-1

SUP. 2.241,98 m<sup>2</sup>

3

**USO GENERAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

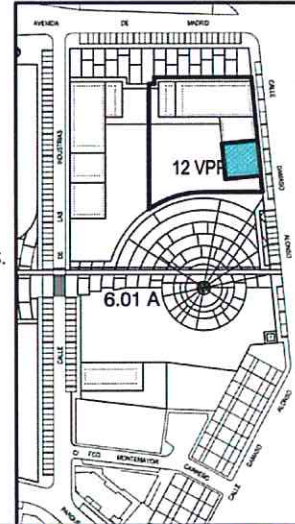


SUPERFICIE PARCELA 2.241,98 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN MÁX.:

- S/RASANTE 50% DE LA PARCELA BRUTA  
1.120,99 m<sup>2</sup>
- B/ RASANTE 100% USO POSIBLE:  
GARAJE-APARCAMIENTO
- SI SEMISÓTANO, < 1,20 m. POSIBILIDAD DE USO  
COMERCIAL, VINCULADO A P. BAJA. COTA DE  
FORJADO INFERIOR A 1,20 m SOBRE RASANTE.  
SE ADMITEN VUELOS A PARTIR DE 3,50 m. DE ALTURA  
S/ RASANTE, EN ESPACIOS INTERIORES Y VÍAS PÚBLICAS.

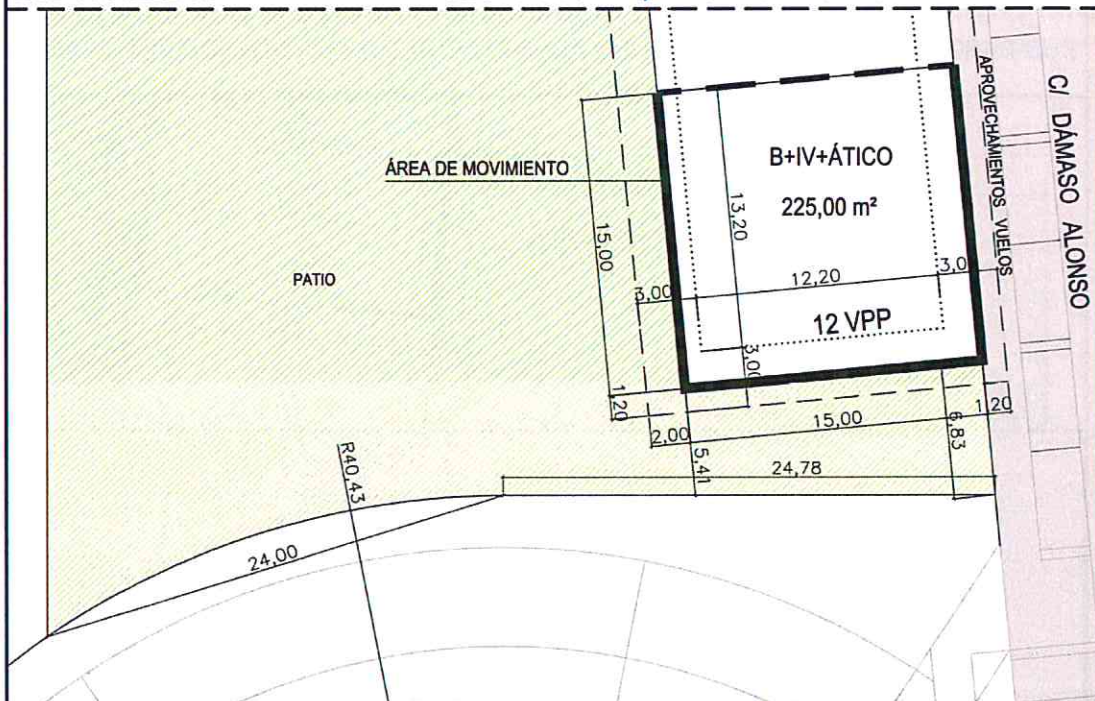
RESTO DE PARCELA (1.120,99 m<sup>2</sup>):

- COMÚN A LAS SUB-PARCELAS INTEGRANTES
- AL MENOS EL 40% SERÁ ESPACIO LIBRE  
PRIVADO, AJARDINADO Y SIN PAVIMENTACIÓN



**SUB-PARCELA 3**

**USO ADMISIBLE, ALTURAS Y VUELOS POR PLANTAS**



PLANTA BAJA.- USO ADMITIDO: COMERCIAL, OFICINA, VIVIENDAS Y LOS ADMITIDOS POR EL POM. E: 1/300  
PLANTA PRIMERA.- USO POSIBLE: COMERCIAL VINCULADO A P. BAJA, OFICINAS CON ACCESO INDEPENDIENTE Y VIVIENDAS.  
VUELO POSIBLE A PARTIR DE 3,50 m. S/RASANTE  
RESTO DE PLANTAS Y ÁTICOS.- USOS: VIVIENDA Y LOS ADMITIDOS POR EL POM  
ÁTICOS:  
NORMAS DEL POM CON RETRANQUEOS OBLIGATORIOS  
DE 3,00 m. A ESPACIOS NO COMPARTIDOS,  
NI CONSTRUIDOS Y A CORNISA DE VÍA PÚBLICA.

EDIF. MÁX. COMPUTABLE: 1.311,91 m<sup>2</sup>

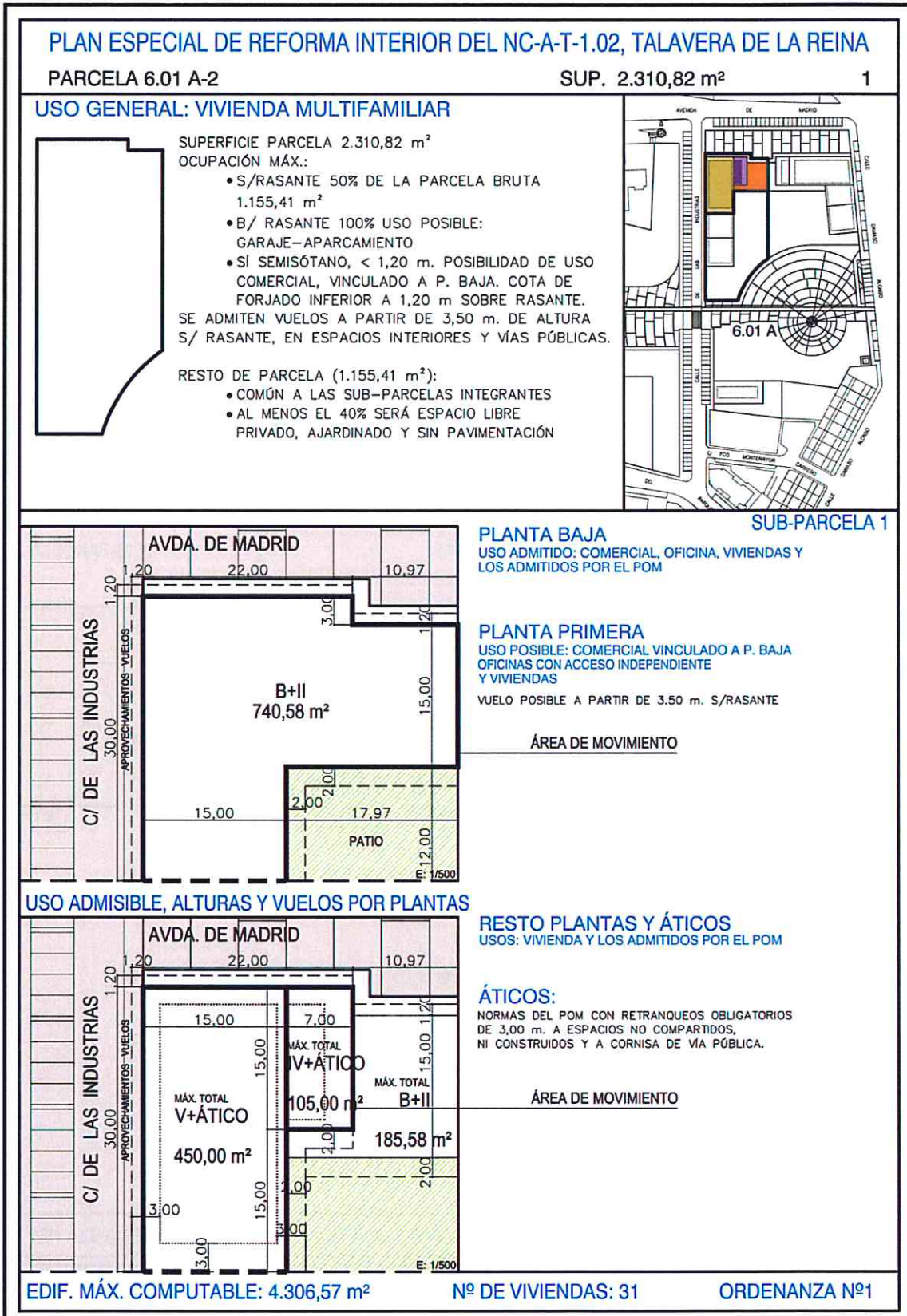
Nº DE VIVIENDAS: 12

ORDENANZA Nº1



6/18  
Folio 1443

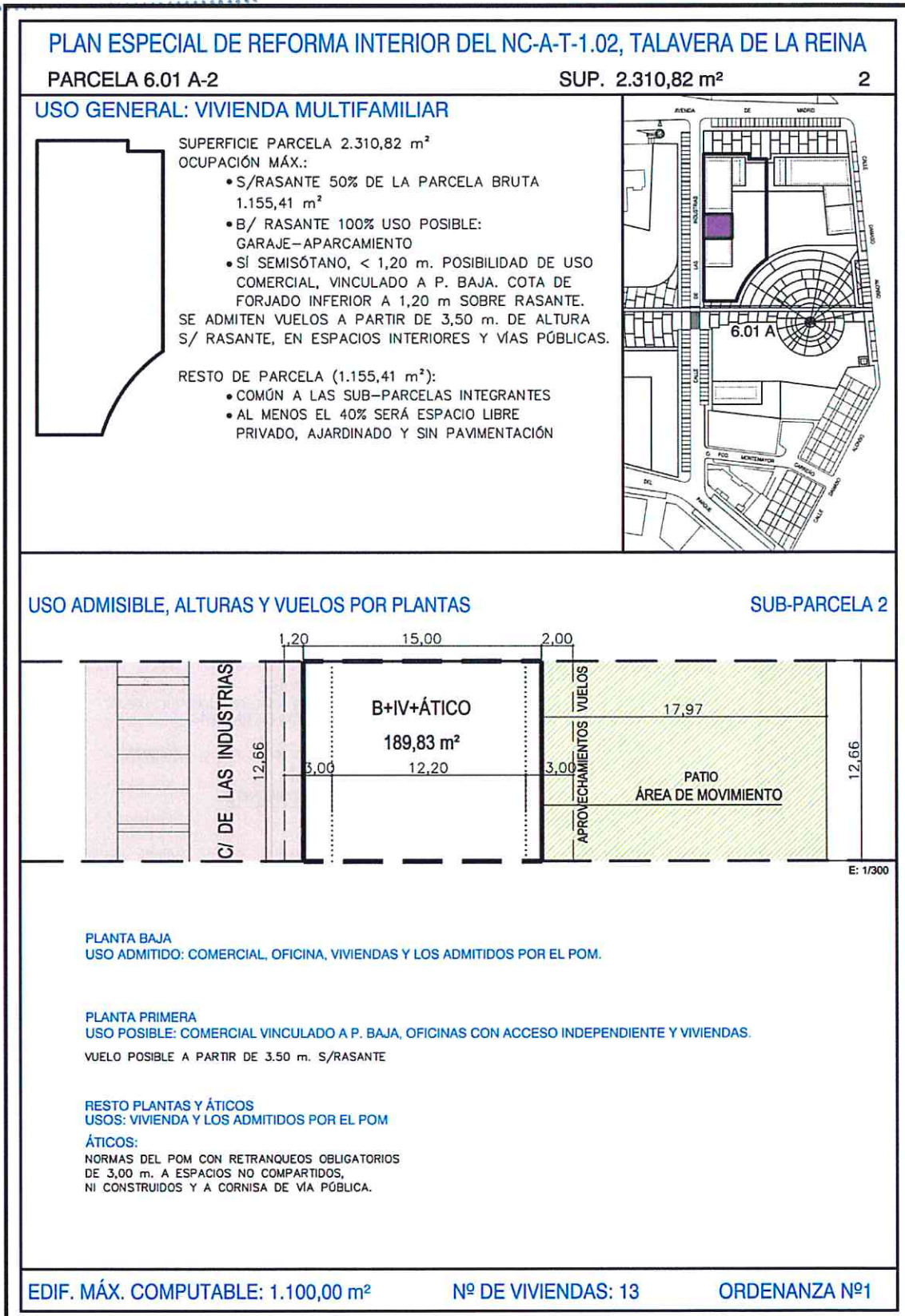
**Cedulas 6.01 A2.**

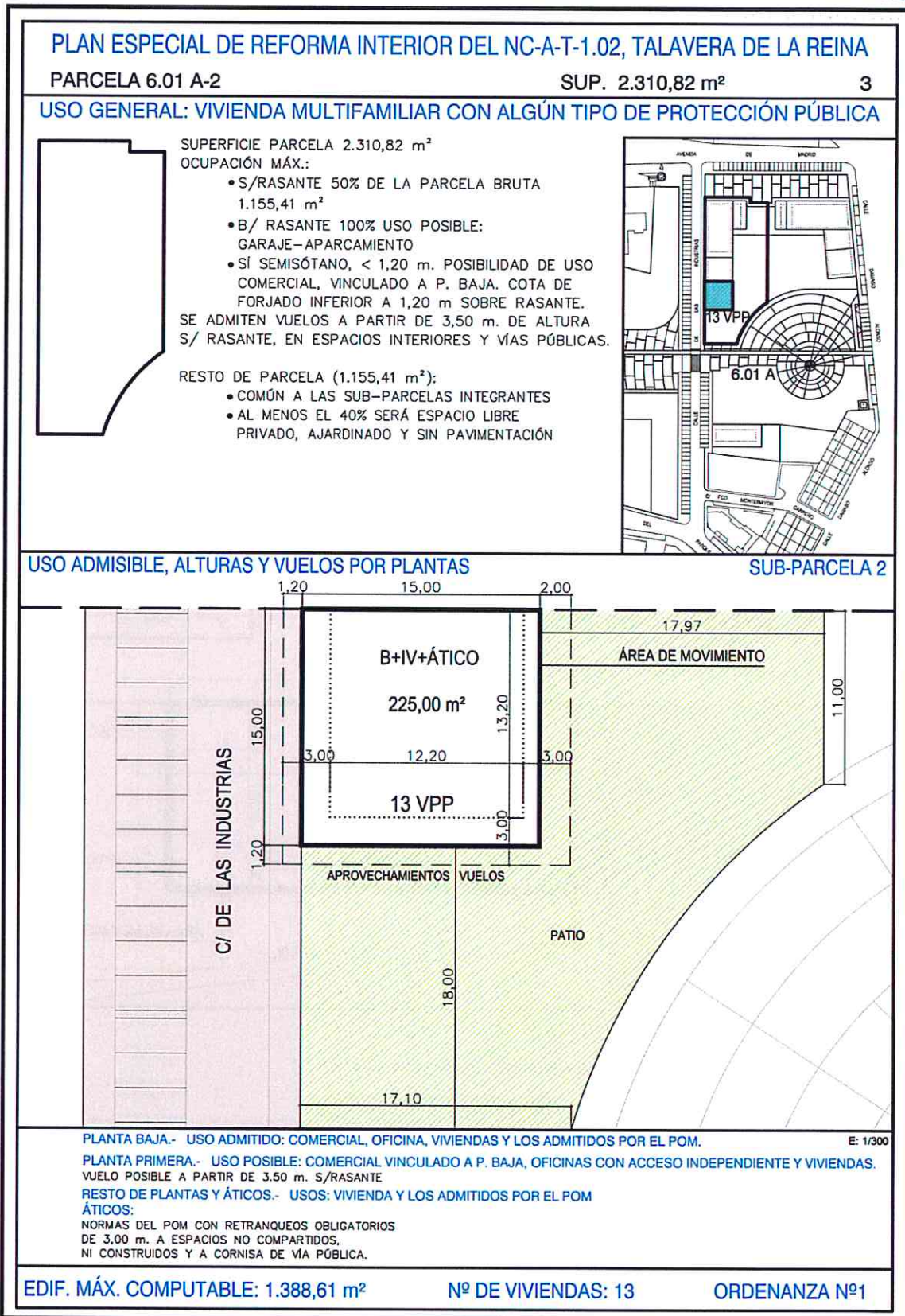


6/18

Folio ..

1444





6/18 FEB

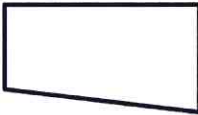
Folio 1446  
Cedula 6:01 A-3-AYTO...

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA**

PARCELA 6.01 A-3

SUP. 622,80 m<sup>2</sup>

USO GENERAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA



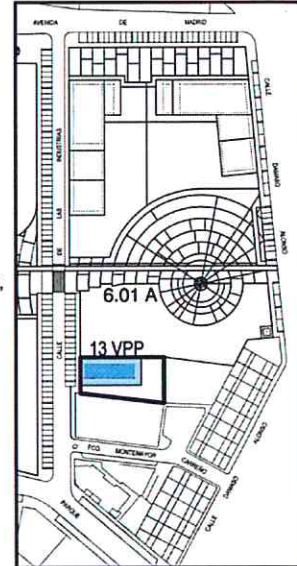
SUPERFICIE PARCELA 622,80 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN MÁX.:

- S/RASANTE 50% DE LA PARCELA BRUTA 311,40 m<sup>2</sup>
- B/ RASANTE 100% USO POSIBLE GARAJE-APARCAMIENTO
- SI SEMISÓTANO, < 1,20 m. POSIBILIDAD DE USO COMERCIAL VINCULADO A P. BAJA COTA DE FORJADO INFERIOR A 1,20 m SOBRE RASANTE.

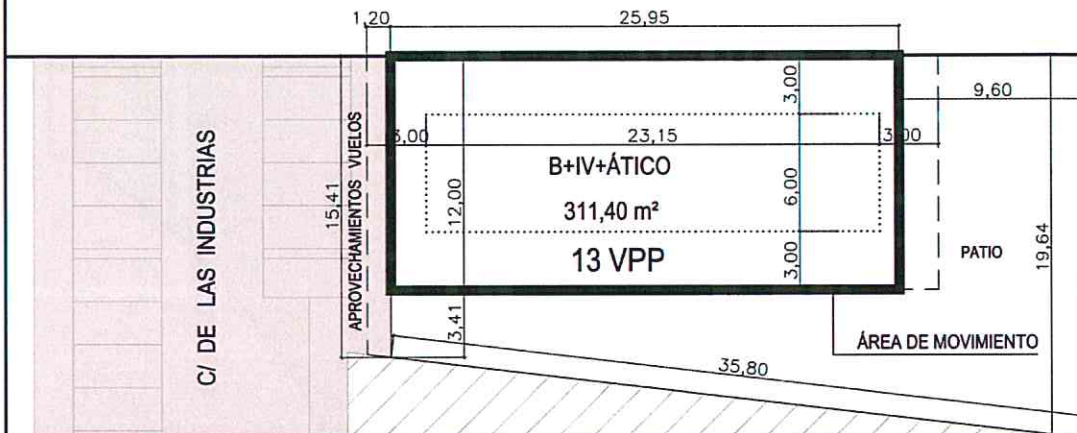
SE ADMITEN VUELOS A PARTIR DE h=3,50 m. S/RASANTE, EN ESPACIOS INTERIORES Y VÍAS PÚBLICAS RESTO DE PARCELA (311,40 m<sup>2</sup>):

- AL MENOS EL 40% SERÁ ESPACIO LIBRE PRIVADO, AJARDINADO Y SIN PAVIMENTACIÓN



**ADJUDICATARIOS:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA



E: 1/300

**PLANTA BAJA**

USO ADMITIDO: COMERCIAL, OFICINA, VIVIENDAS Y LOS ADMITIDOS POR EL POM.

**RESTO PLANTAS Y ÁTICOS**

USOS: VIVIENDA Y LOS ADMITIDOS POR EL POM  
VUELO POSIBLE A PARTIR DE 3,50 m. S/RASANTE

**ÁTICOS:**

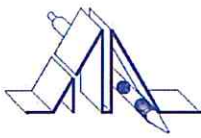
NORMAS DEL POM CON RETRANQUEOS OBLIGATORIOS DE 3,00 m. A ESPACIOS NO COMPARTIDOS, NI CONSTRUIDOS Y A CORNISA DE VÍA PÚBLICA.

EDIF. MÁX. COMPUTABLE: 1.806,50 m<sup>2</sup>

Nº DE VIVIENDAS: 13

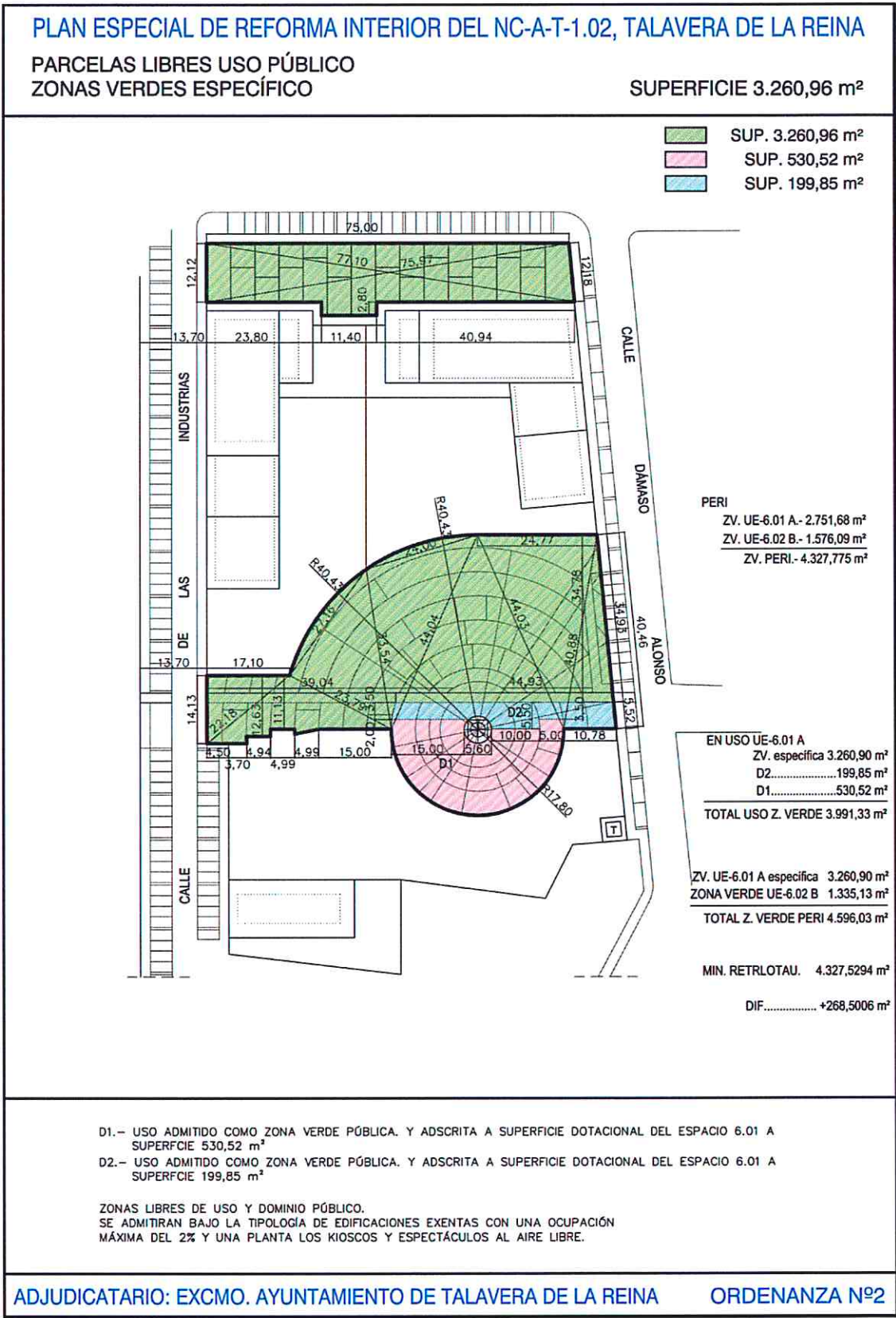
ORDENANZA Nº1



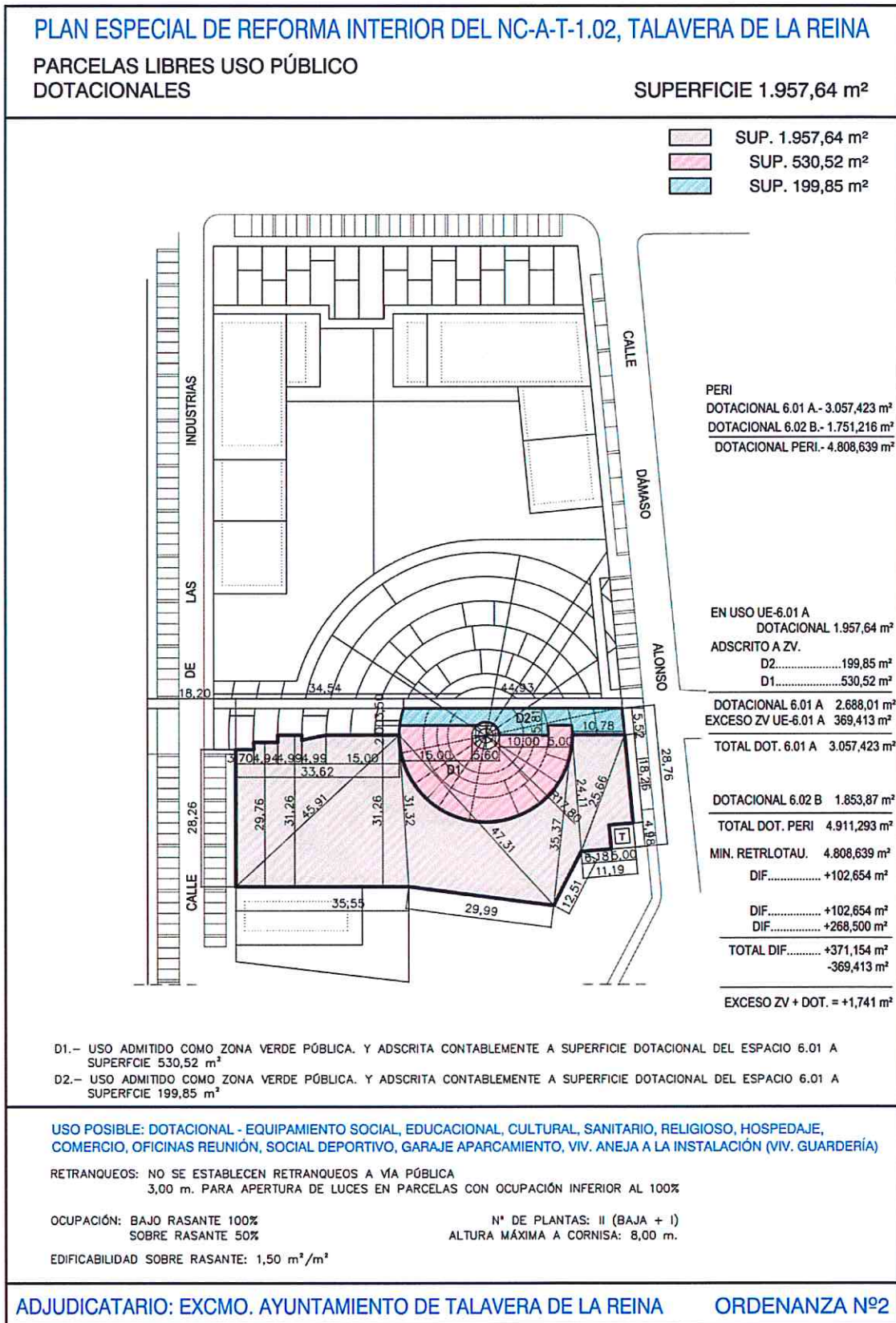


ORDENANZA DE URBANISMO  
NÚMERO DE ORDENANZA N.º  
6/18 - 500  
Foto ..... 1447

**Cedula 6.01 A –ZONA VERDE.- AYTO...**



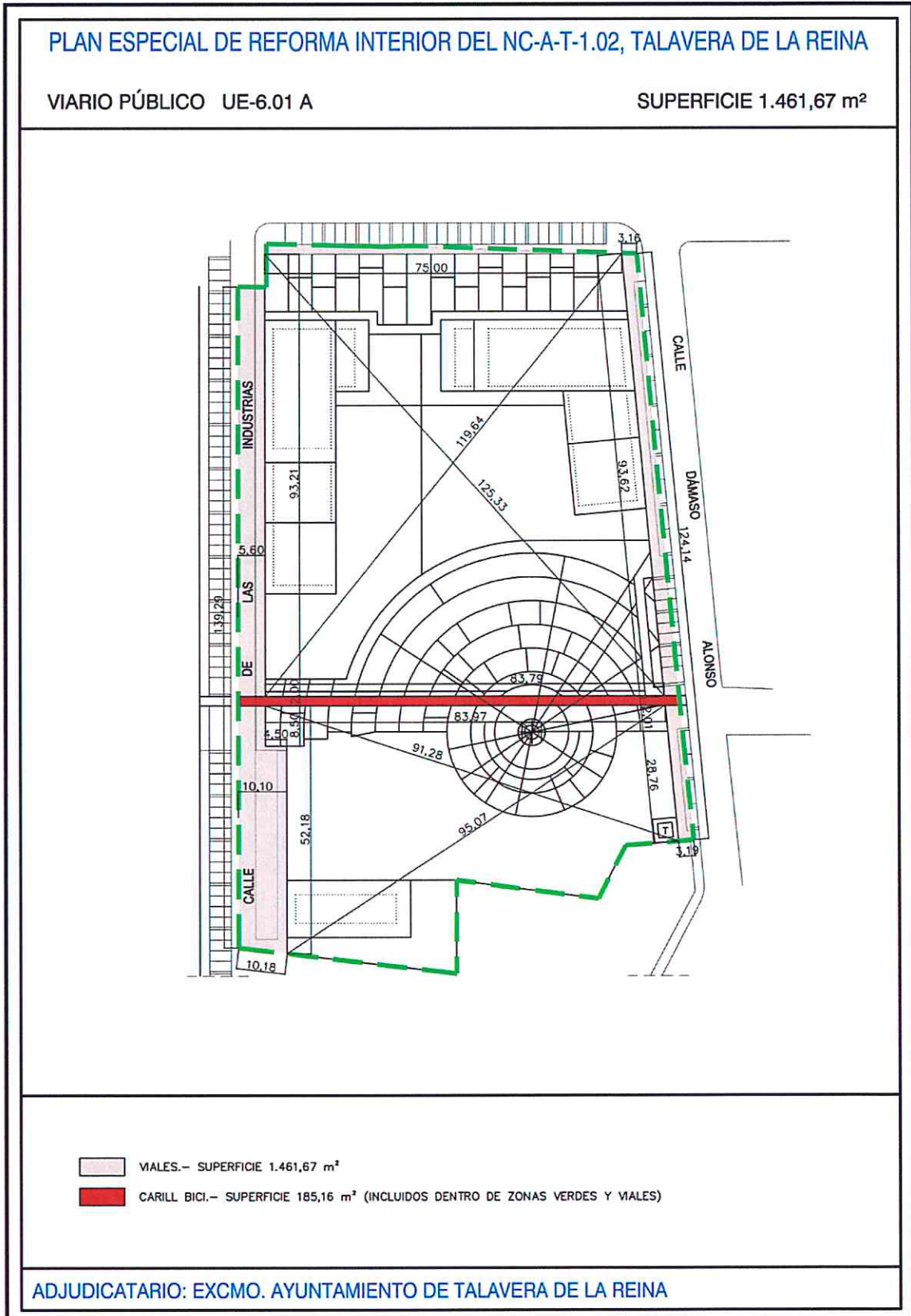
**Cedula 6.01 A –DOTACIONAL- AYTO...**





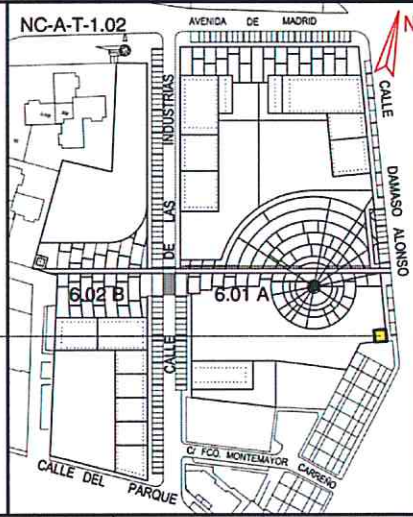
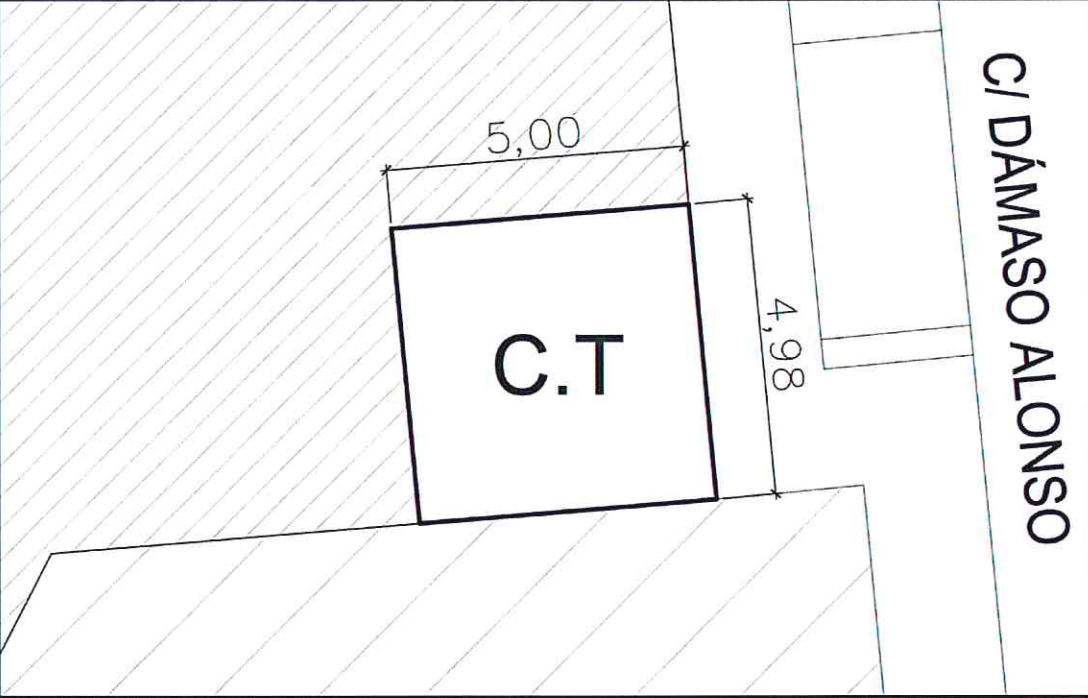
DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE N.º  
6/18 - 200  
Folio ..... 1449

Cedula 6.01 A-VIARIO- AYO...



PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
EXPEDIENTE N.º  
6/18 - E.U.  
1450

Folio ....Cedula 6.01 A -COMPañÍA SUMINISTRADORA ELECTRICA.-

<b>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA</b>	
<b>CENTRO DE TRANSFORMACIÓN UE-6.01 A</b>	<b>SUPERFICIE 24,90 m<sup>2</sup></b>
<b>ADJUDICATARIOS:</b> COMPañÍA ELÉCTRICA SUMINISTRADORA	
<b>CENTRO DE TRANSFORMACIÓN</b>	
	
<b>USOS: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS CENTRO DE TRANSFORMACIÓN</b>	E: 1/100

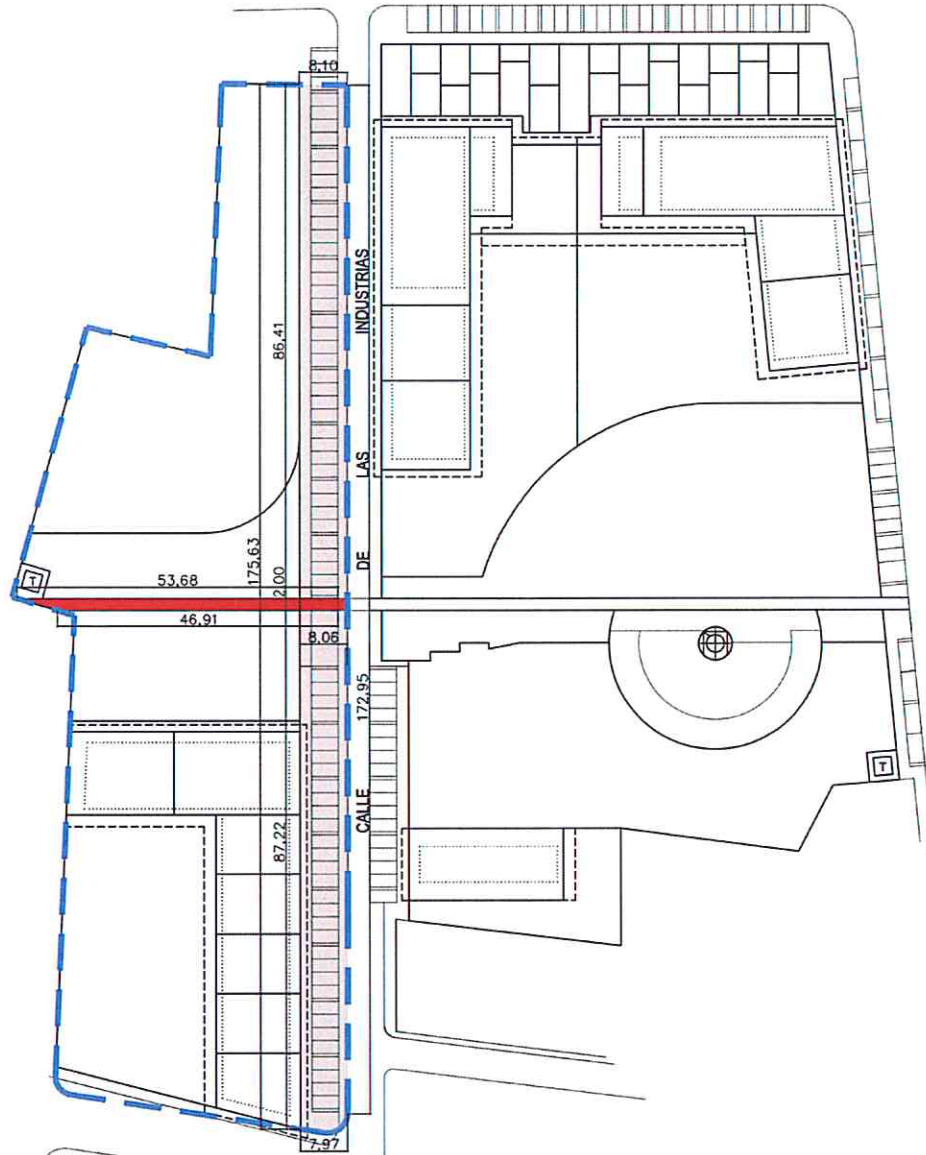




Cedula 6.01 B-VIARIO- AYT...

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA

VIARIO PÚBLICO UE-6.02 B

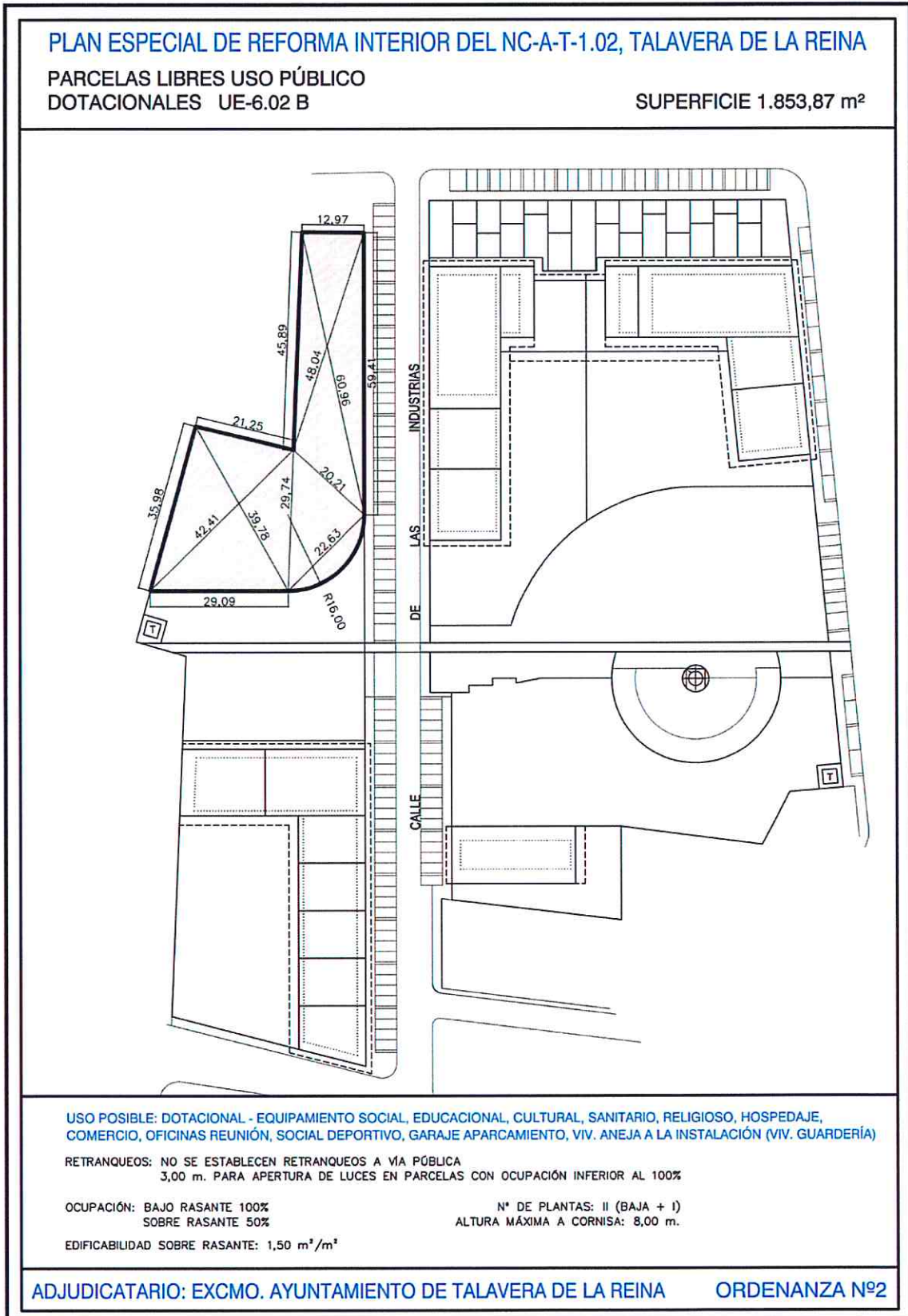
SUPERFICIE 1.420,27 m<sup>2</sup>



-  VALES.- SUPERFICIE 1.420,27 m<sup>2</sup>
-  CARILL BICI.- SUPERFICIE 103,77 m<sup>2</sup> (INCLUIDOS DENTRO DE ZONAS VERDES Y VALES)

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

**Dotacional 6.02 B**





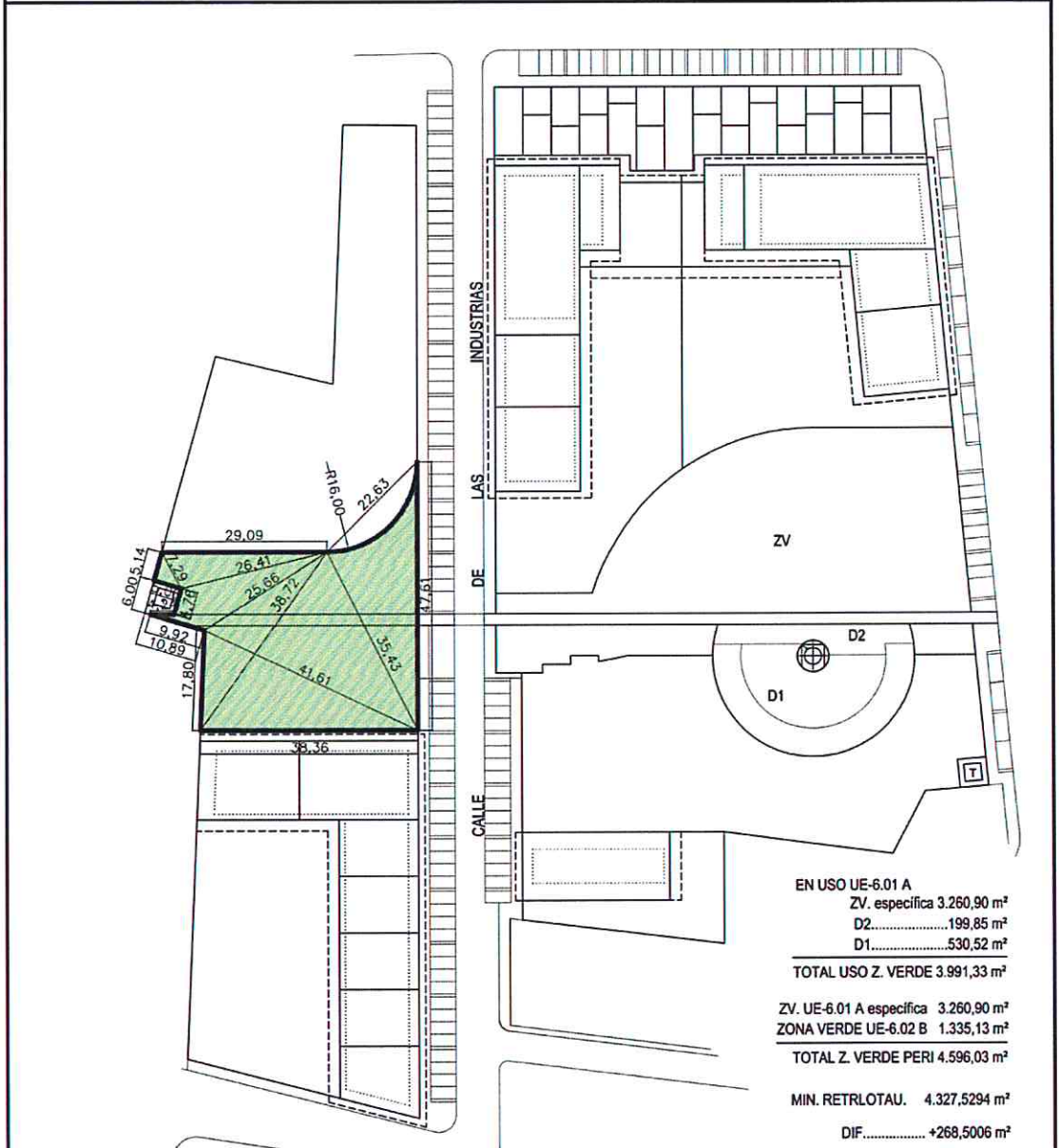
SE  
6/18  
Fol. 1453

### Zona verde 6.02 B

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA

PARCELAS LIBRES USO PÚBLICO  
ZONAS VERDES ESPECÍFICO UE-6.02 B

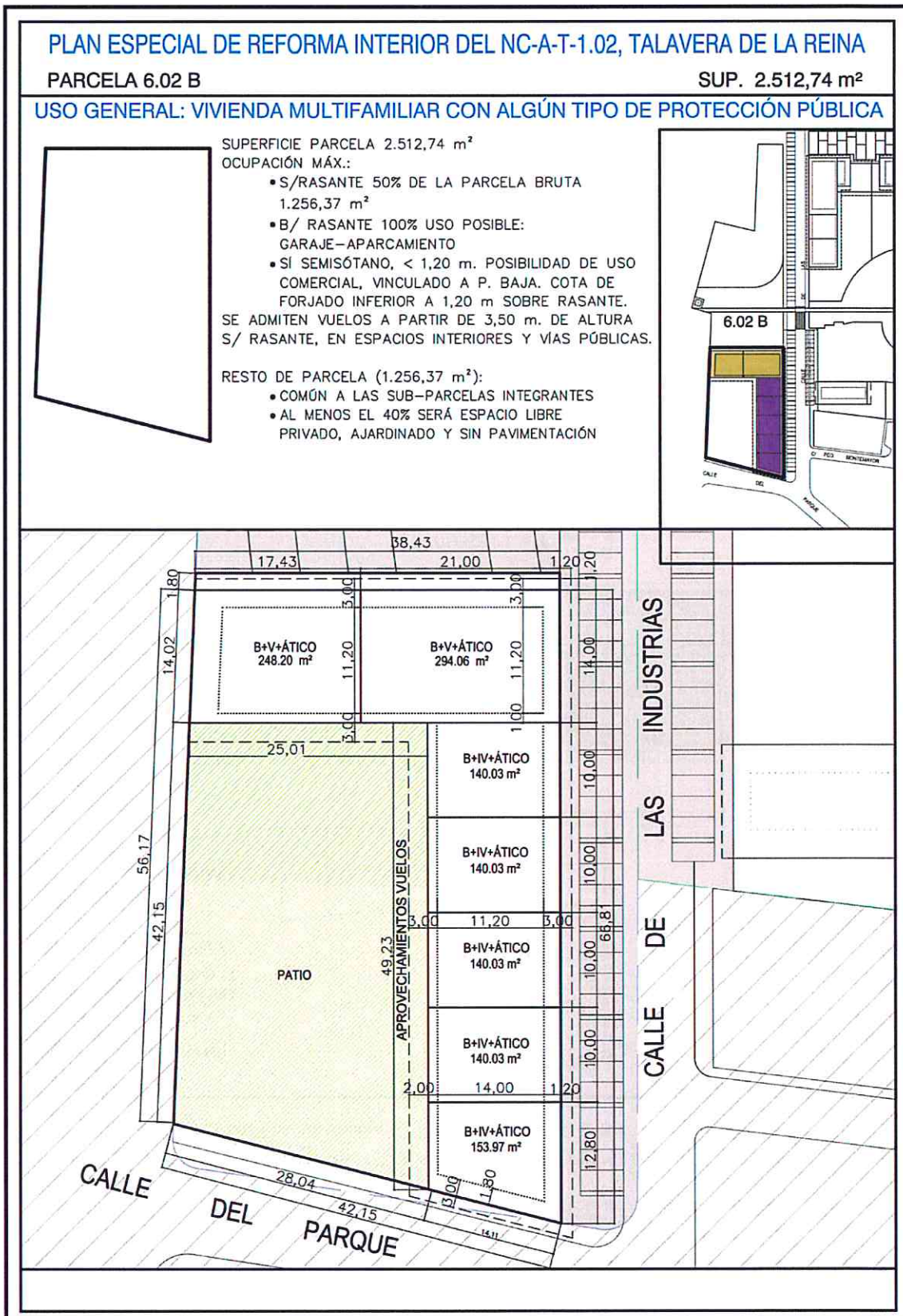
SUPERFICIE 1.335,13 m<sup>2</sup>



- D1.- USO ADMITIDO COMO ZONA VERDE PÚBLICA. Y ADSCRITA A SUPERFICIE DOTACIONAL DEL ESPACIO 6.01 A SUPERFICIE 530,52 m<sup>2</sup>
- D2.- USO ADMITIDO COMO ZONA VERDE PÚBLICA. Y ADSCRITA A SUPERFICIE DOTACIONAL DEL ESPACIO 6.01 A SUPERFICIE 199,85 m<sup>2</sup>

ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.  
SE ADMITIRAN BAJO LA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES EXENTAS CON UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 2% Y UNA PLANTA LOS KIOSCOS Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.

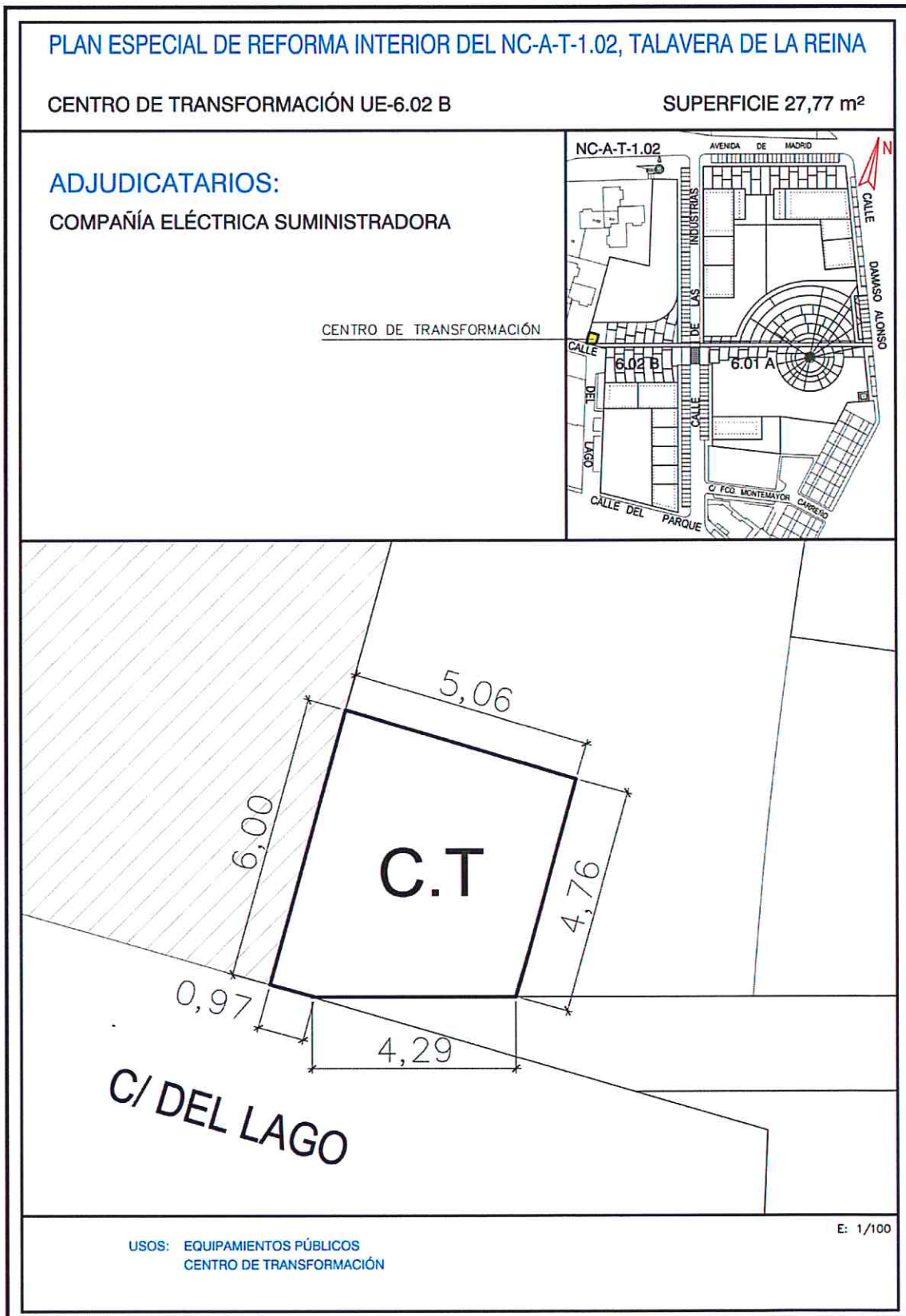
ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA ORDENANZA Nº2





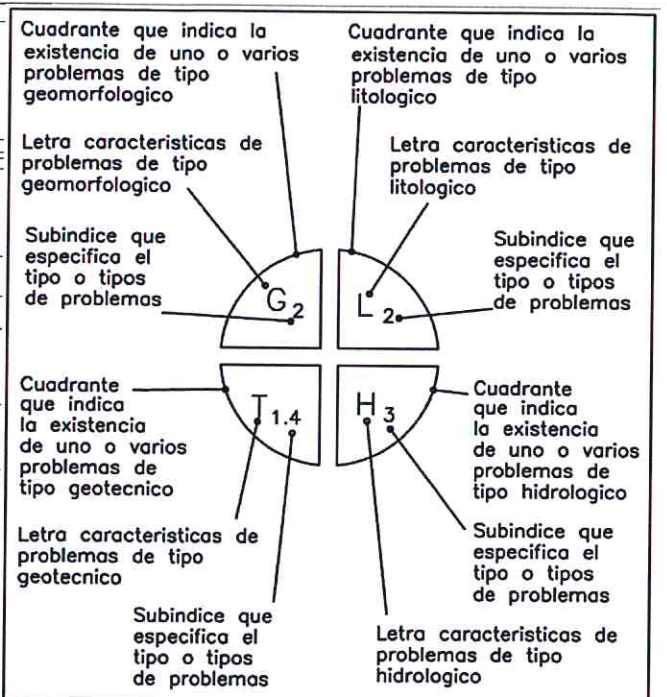
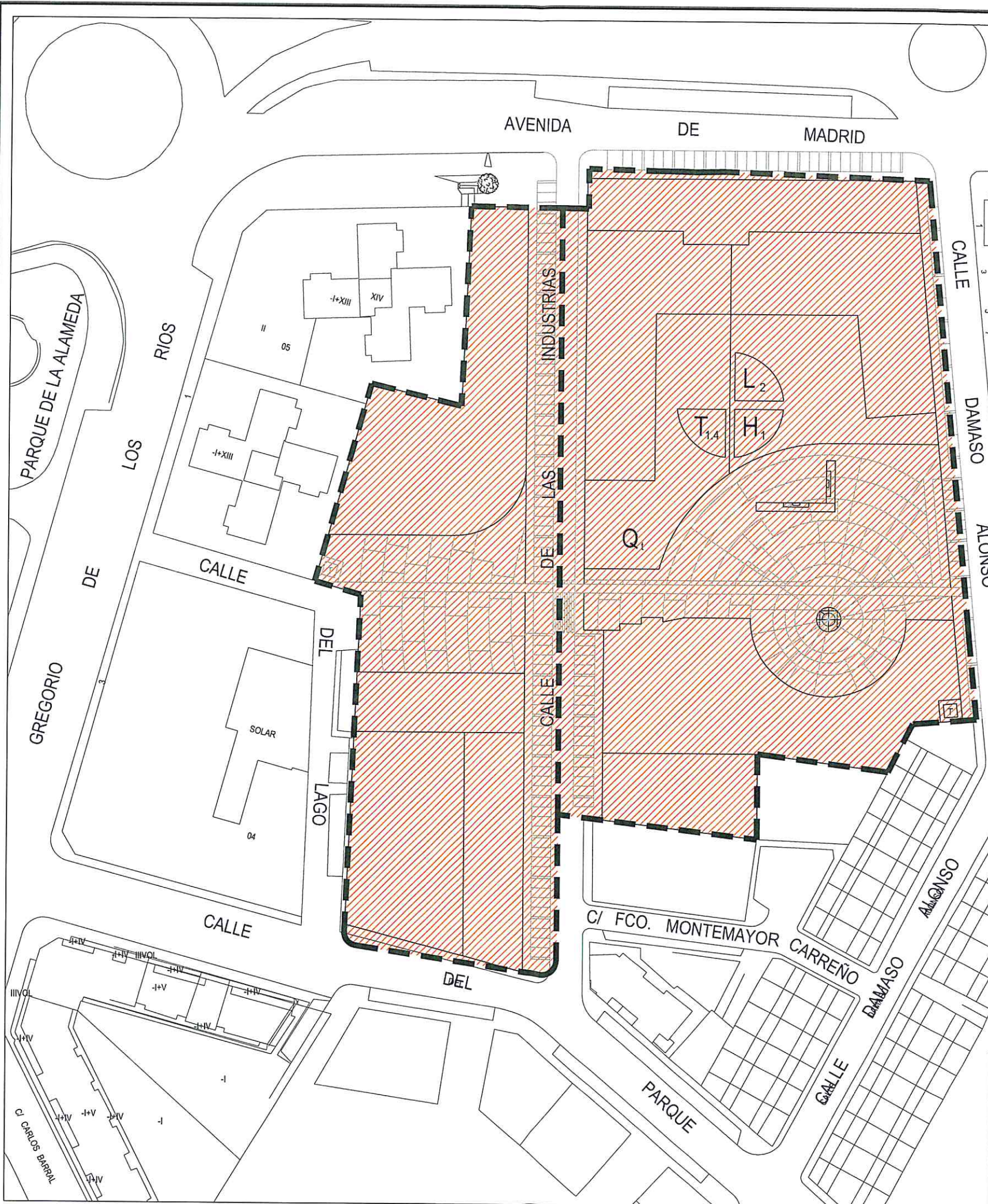


Cedula 6.02 B –COMPañÍA SUMINISTRADORA ELECTRICA.-.....

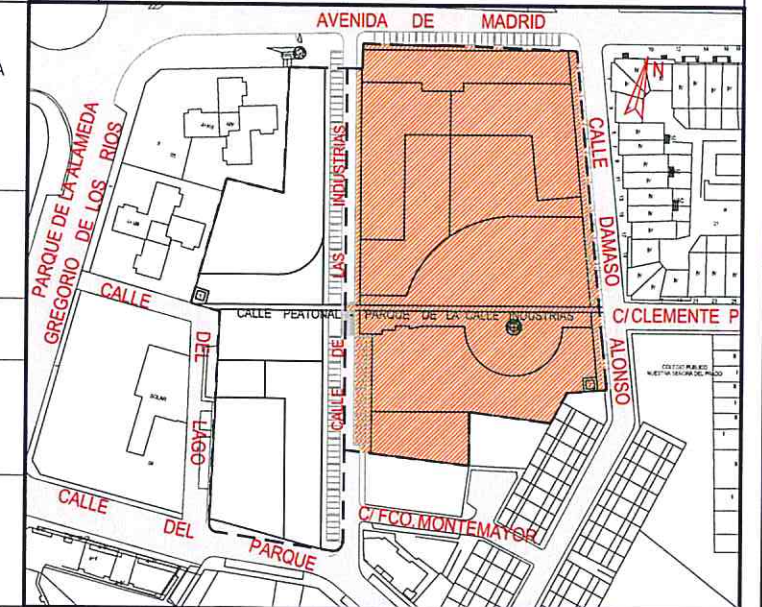








CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES	SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS
CARACTERÍSTICAS PUNTALES DE VALORACIÓN		FORMA DE RELIEVE LLANAS
CARACTERÍSTICAS EXTENDIDAS DE VALORACIÓN		DE TIPO GEOTÉCNICO: CAPACIDAD DE CARGA MEDIA ASENTAMIENTOS MEDIOS
	T <sub>1.4</sub>	DE TIPO HIDROLÓGICO: DRENAJE DEFICIENTE
	H <sub>1</sub>	DE TIPO LITOLÓGICO: HETEROGENEIDAD LITOLÓGICA
	L <sub>2</sub>	
DEPÓSITOS CUTERNARIOS		DEPÓSITOS DE TERRAZAS CONSTITUIDAS POR GRAVAS, ARENAS Y ARCILLAS



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA**

PLANO DE: PERI - 6.

**CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS Y LITOLÓGICAS DE UE-6.01 A**

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR PLANO Nº **PI-02**

TALINVERS, S.A.

ARQUITECTO D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

ESCALA 1/1000

FECHA MARZO 2021

ARQUITECTO D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

ESCALA 1/1000

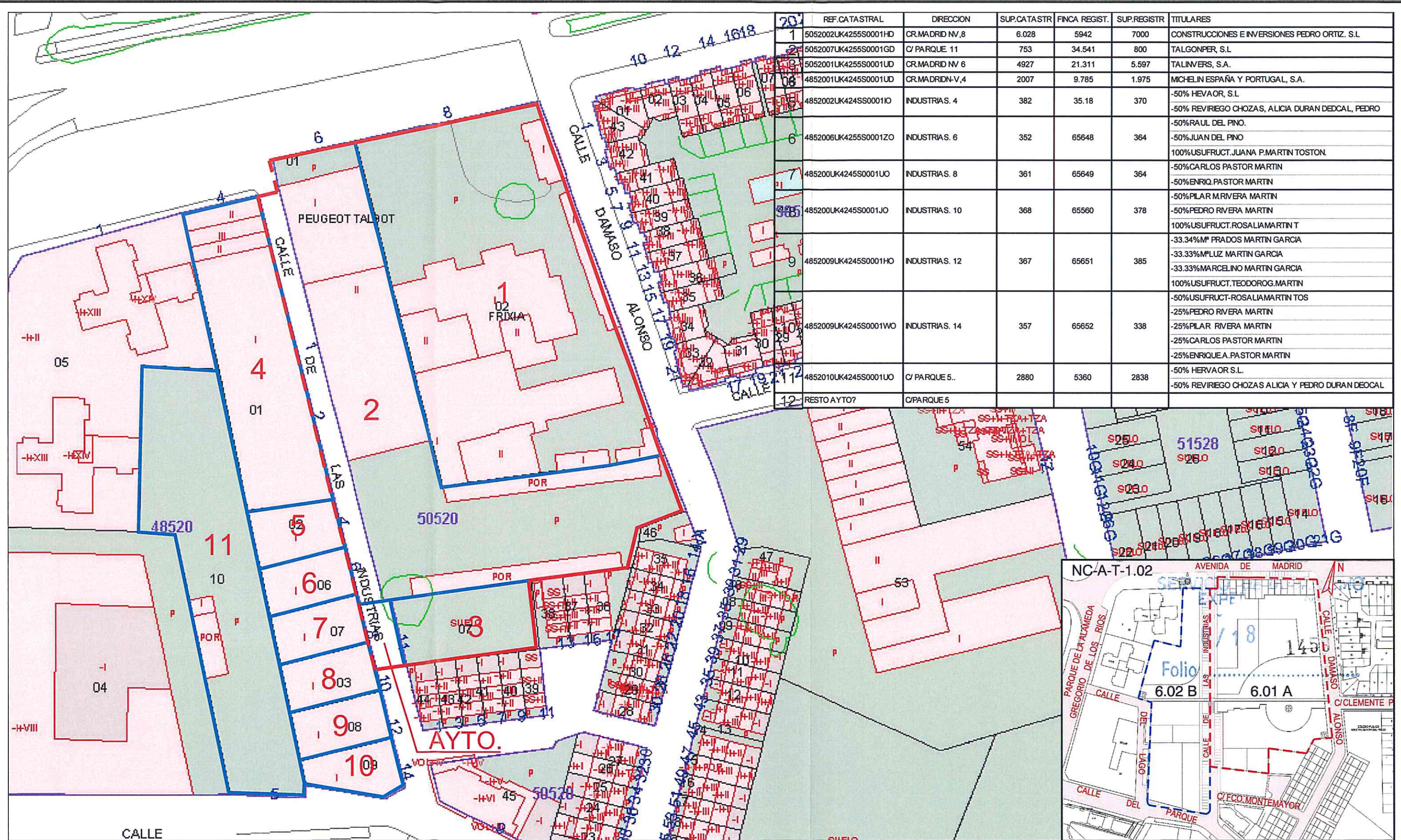
FECHA MARZO 2021

www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es

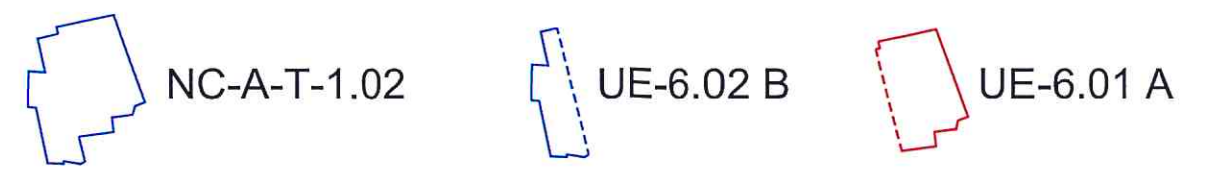
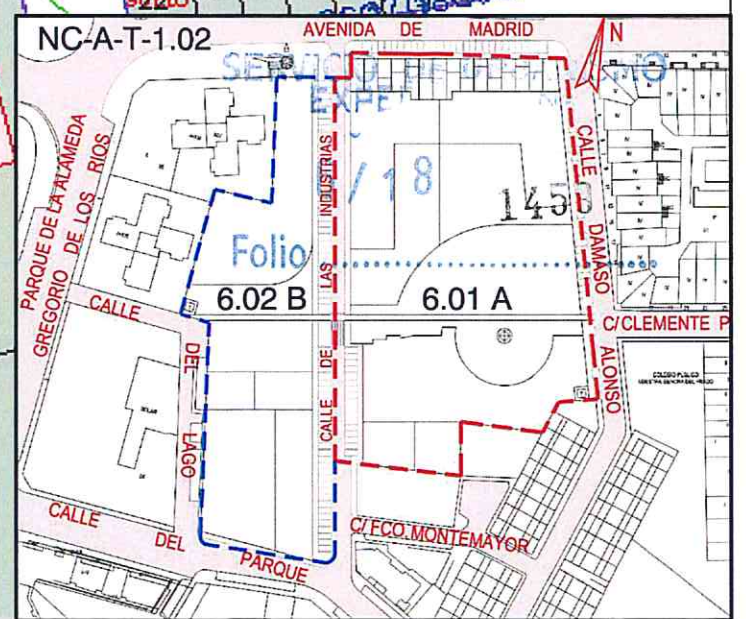








	REF.CATASTRAL	DIRECCION	SUP.CATASTR	FINCA REGISTR.	SUP.REGISTR	TITULARES
1	5052002UK4255S0001HD	CR.MADRID NV,8	6.028	5942	7000	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ. S.L
2	5052007UK4255S0001GD	C/ PARQUE 11	753	34.541	800	TALGONPER, S.L
3	5052001UK4255S0001UD	CR.MADRID NV 6	4927	21.311	5.597	TALINVERS, S.A.
4	4852001UK4245S0001UD	CR.MADRIDN-V,4	2007	9.785	1.975	MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A.
5	4852002UK4245S0001IO	INDUSTRIAS. 4	382	35.18	370	-50% HEVAOR, S.L -50% REVIRIEGO CHOZAS, ALICIA DURAN DEOCAL, PEDRO
6	4852006UK4255S0001ZO	INDUSTRIAS. 6	352	65648	364	-50%RAUL DEL PINO. -50%JUAN DEL PINO 100%USUFRUCT.JUANA P.MARTIN TOSTON.
7	485200UK4245S0001UO	INDUSTRIAS. 8	361	65649	364	-50%CARLOS PASTOR MARTIN -50%ENRIQ.PASTOR MARTIN
8	485200UK4245S0001JO	INDUSTRIAS. 10	368	65560	378	-50% PILAR M.RIVERA MARTIN -50%PEDRO RIVERA MARTIN 100%USUFRUCT.ROSALIAMARTIN T
9	4852009UK4245S0001HO	INDUSTRIAS. 12	367	65651	385	-33.34%MP PRADOS MARTIN GARCIA -33.33%MLUZ MARTIN GARCIA -33.33%MARCELINO MARTIN GARCIA 100%USUFRUCT.TEODOROG.MARTIN
10	4852009UK4245S0001WO	INDUSTRIAS. 14	357	65652	338	-50%USUFRUCT-ROSALIAMARTIN TOS -25%PEDRO RIVERA MARTIN -25%PILAR RIVERA MARTIN -25%CARLOS PASTOR MARTIN -25%ENRIQUE A.PASTOR MARTIN
11	4852010UK4245S0001UO	C/ PARQUE 5..	2880	5360	2838	-50% HERVAOR S.L. -50% REVIRIEGO CHOZAS ALICIA Y PEDRO DURAN DEOCAL
12	RESTO A YTO?	C/PARQUE 6				



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA

PLANO DE: PERI - 6.  
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
 NC-A-T-1.02 (PROPIEDADES)

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR  
 TALINVERS, S.A.

PLANO Nº  
**PI-04**

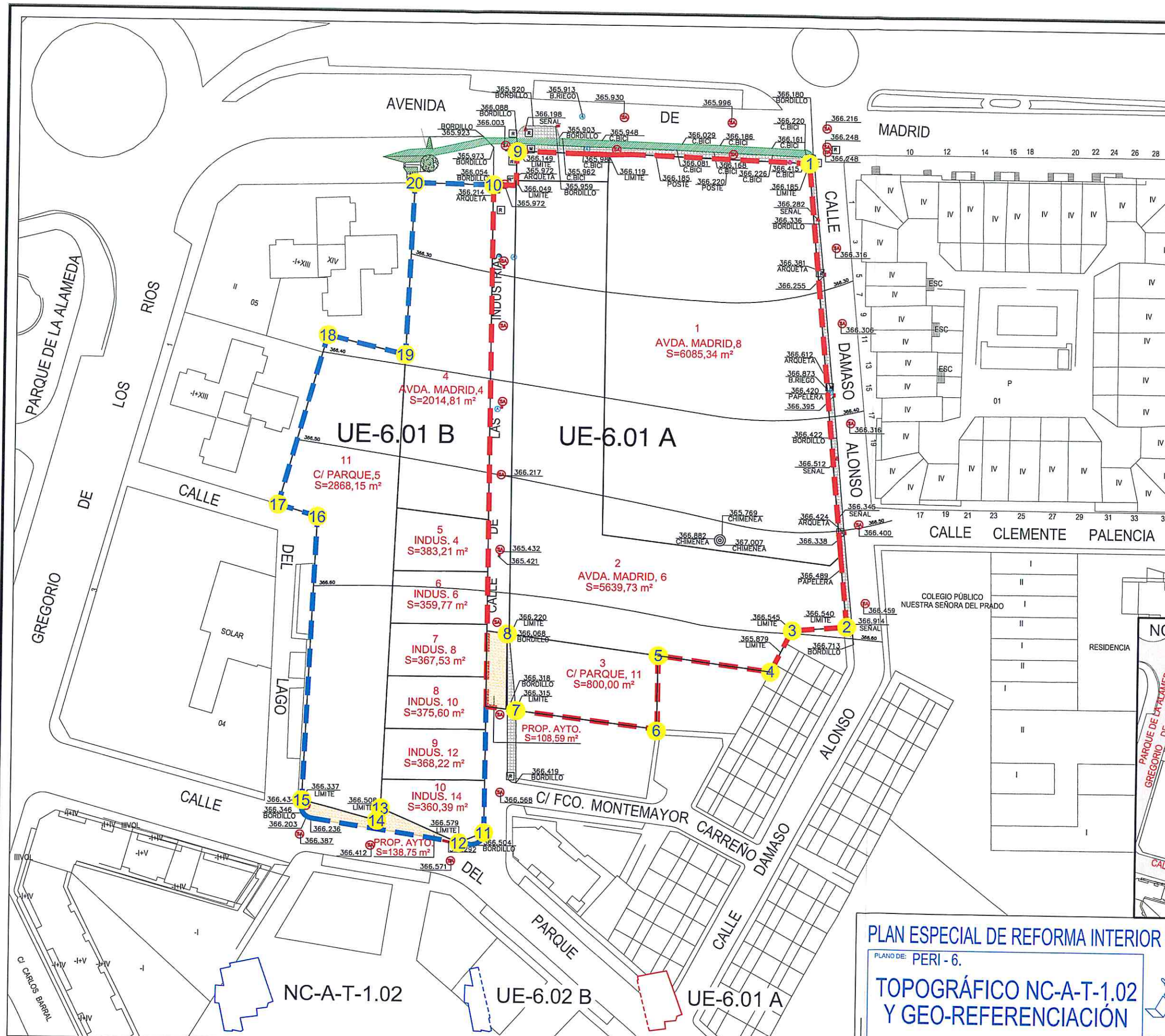
ARQUITECTO  
 D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

ESCALA  
 1/1000

FECHA  
 MARZO 2021

www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es

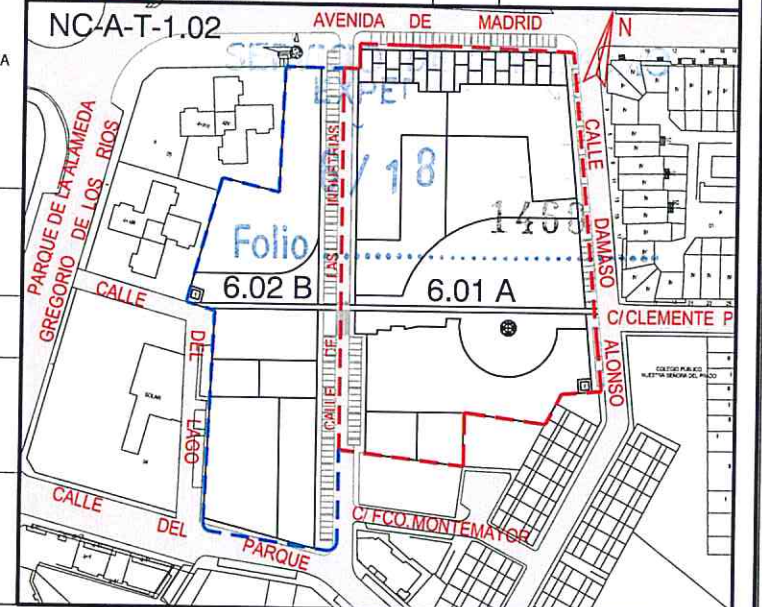




GEO-REFERENCIACIÓN UE-6.01 A	
1	X=344764.9455 Y=4425091.2965
2	X=344840.2955 Y=4425107.8460
3	X=344881.4755 Y=4424991.2460
4	X=344868.7355 Y=4424986.2965
5	X=344866.1755 Y=4424974.9165
6	X=344837.9855 Y=4424971.1665
7	X=344840.4055 Y=4424951.8465
8	X=344798.3955 Y=4424965.8770
9	X=344796.0955 Y=4424965.5670

GEO-REFERENCIACIÓN UE-6.02 B	
10	X=344761.0755 Y=4425081.0765
11	X=344802.2855 Y=4424912.3770
12	X=344796.6255 Y=4424909.1275
13	X=344774.1855 Y=4424912.8475
14	X=344773.9255 Y=4424909.4575
15	X=344753.0170 Y=4424910.2875
16	X=344737.8355 Y=4424984.1475
17	X=344727.3260 Y=4424985.1975
18	X=344728.5355 Y=4425032.4870
19	X=344749.8555 Y=4425031.2770
20	X=344739.9255 Y=4425076.0870

	ÁMBITO DE UE		IMBORNAL
	ACERA		ARQUETA
	CARRIL BICI		ARMARIO
	TIERRA		REGISTRO DE AGUA
	ZONA VERDE		POSTE
	CHIMENEA ILTA		PAPELERA
	REGISTRO SANEAMIENTO		SEÑAL DE TRÁFICO
	REJILLA		



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA

PLANO DE: PERI - 6.

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR PLANO Nº

**TOPOGRÁFICO NC-A-T-1.02 Y GEO-REFERENCIACIÓN**

TALINVERS, S.A.

ARQUITECTO D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

ESCALA 1/1000

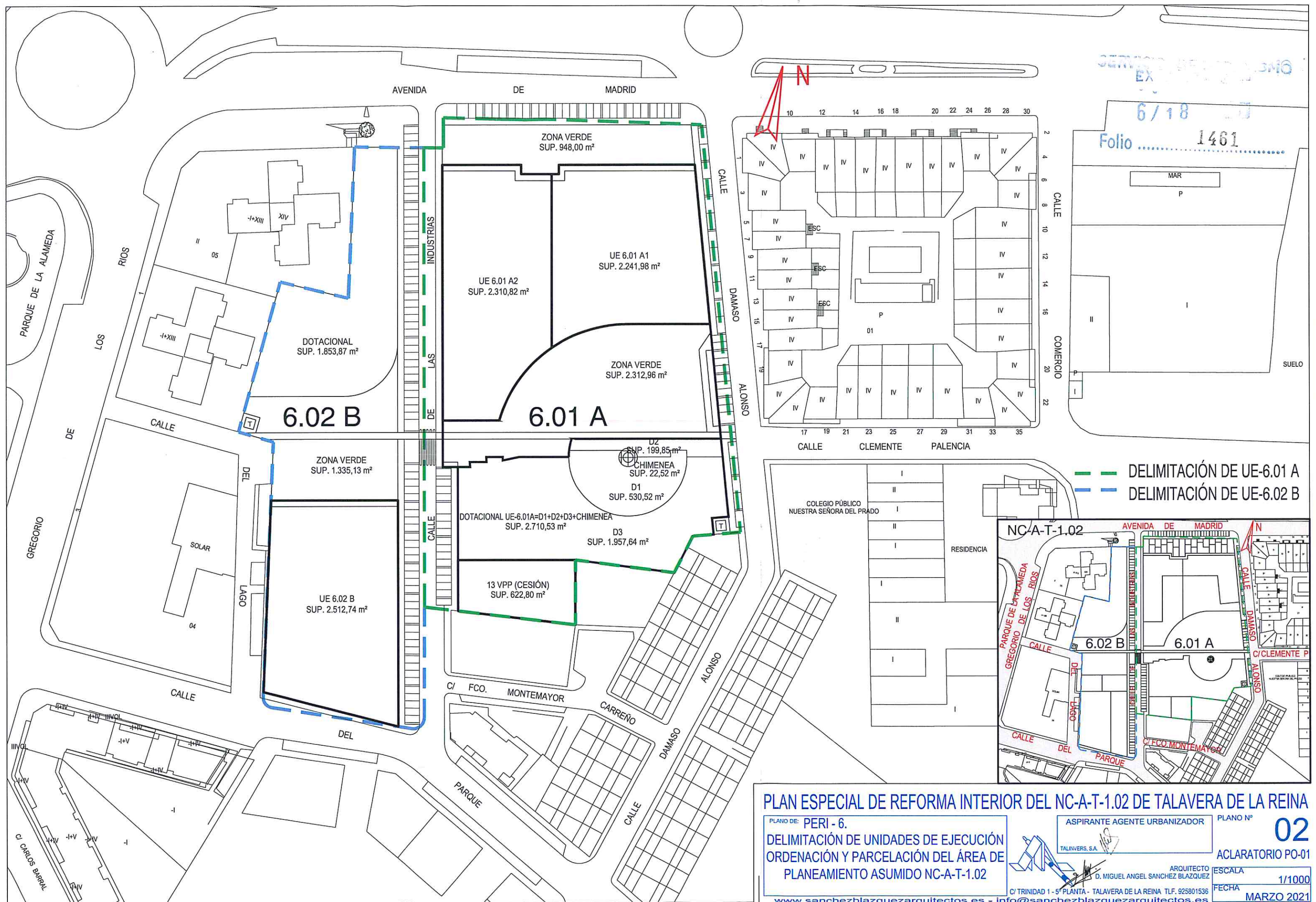
FECHA MARZO 2021

www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es





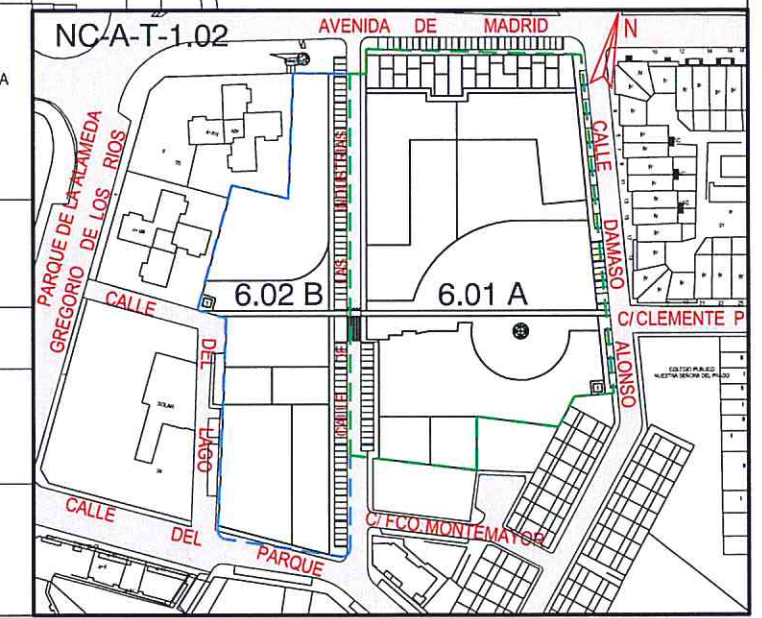




SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO EX

6/18  
Folio ..... 1461

--- DELIMITACIÓN DE UE-6.01 A  
--- DELIMITACIÓN DE UE-6.02 B



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA**

PLANO DE: PERI - 6.  
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN  
ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN DEL ÁREA DE  
PLANEAMIENTO ASUMIDO NC-A-T-1.02

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR PLANO Nº **02**  
TALINVERS, S.A.  
ARQUITECTO D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ  
ESCALA 1/1000  
FECHA MARZO 2021

C/ TRINIDAD 1 - 5ª PLANTA - TALAVERA DE LA REINA TLF. 925801536  
www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es

UE-6.02 B TOTAL SOLAR. SUP. 7.236,69 m<sup>2</sup>  
SUP. 2.512,74 m<sup>2</sup>

UE-6.01 A TOTAL SOLAR. SUP. 12.633,66 m<sup>2</sup>  
SUP. 5.175,60 m<sup>2</sup>

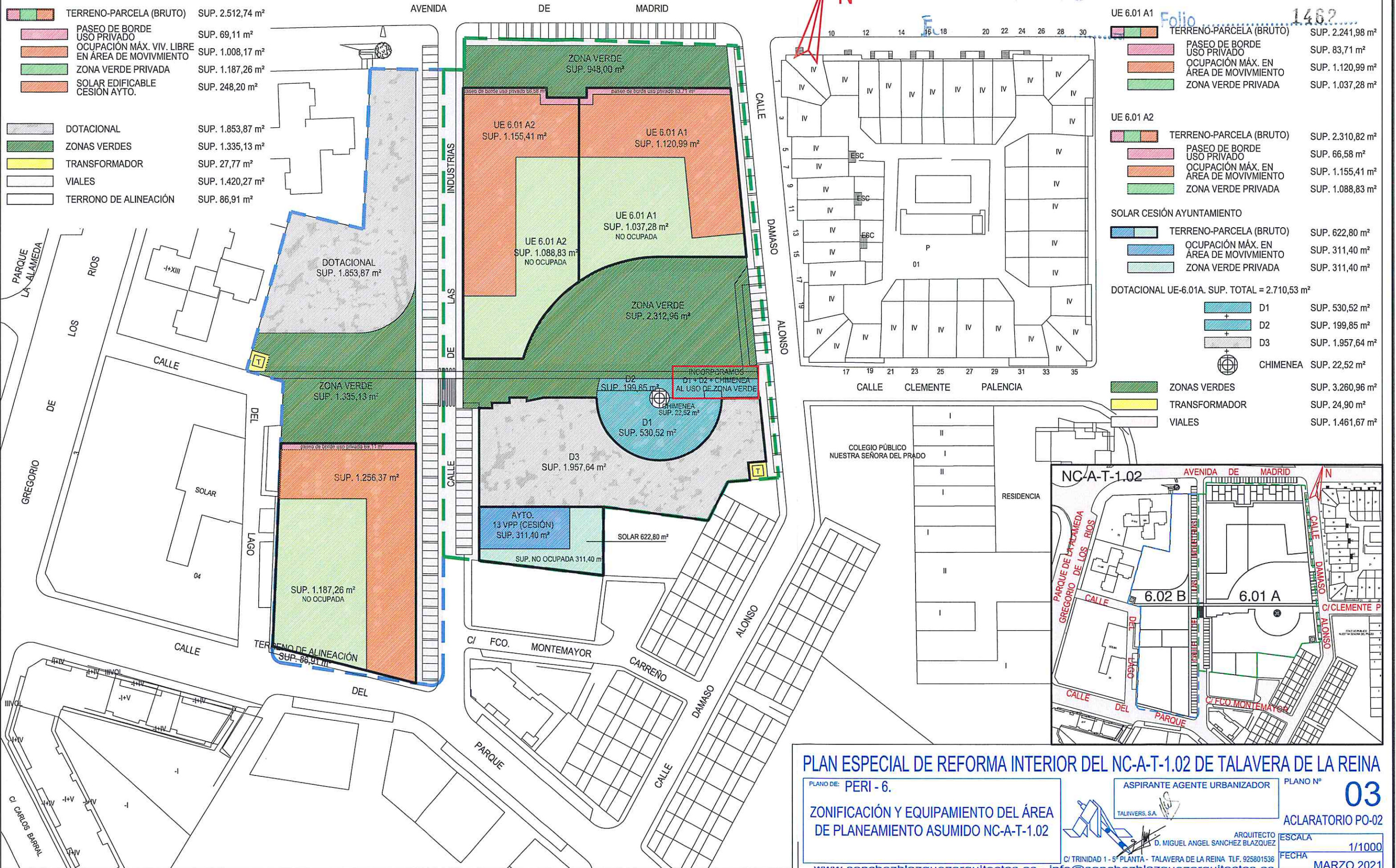
- TERRENO-PARCELA (BRUTO) SUP. 2.512,74 m<sup>2</sup>
- PASEO DE BORDE USO PRIVADO SUP. 69,11 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN MÁX. VIV. LIBRE EN ÁREA DE MOVIMIENTO SUP. 1.008,17 m<sup>2</sup>
- ZONA VERDE PRIVADA SUP. 1.187,26 m<sup>2</sup>
- SOLAR EDIFICABLE CESIÓN AYT. SUP. 248,20 m<sup>2</sup>
- DOTACIONAL SUP. 1.853,87 m<sup>2</sup>
- ZONAS VERDES SUP. 1.335,13 m<sup>2</sup>
- TRANSFORMADOR SUP. 27,77 m<sup>2</sup>
- VIALES SUP. 1.420,27 m<sup>2</sup>
- TERRONO DE ALINEACIÓN SUP. 86,91 m<sup>2</sup>

- UE 6.01 A1 Folio 1462 TERRENO-PARCELA (BRUTO) SUP. 2.241,98 m<sup>2</sup>
- PASEO DE BORDE USO PRIVADO SUP. 83,71 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN MÁX. EN ÁREA DE MOVIMIENTO SUP. 1.120,99 m<sup>2</sup>
- ZONA VERDE PRIVADA SUP. 1.037,28 m<sup>2</sup>
- UE 6.01 A2 TERRENO-PARCELA (BRUTO) SUP. 2.310,82 m<sup>2</sup>
- PASEO DE BORDE USO PRIVADO SUP. 66,58 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN MÁX. EN ÁREA DE MOVIMIENTO SUP. 1.155,41 m<sup>2</sup>
- ZONA VERDE PRIVADA SUP. 1.088,83 m<sup>2</sup>

- SOLAR CESIÓN AYUNTAMIENTO
- TERRENO-PARCELA (BRUTO) SUP. 622,80 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN MÁX. EN ÁREA DE MOVIMIENTO SUP. 311,40 m<sup>2</sup>
- ZONA VERDE PRIVADA SUP. 311,40 m<sup>2</sup>

- DOTACIONAL UE-6.01A. SUP. TOTAL = 2.710,53 m<sup>2</sup>
- D1 SUP. 530,52 m<sup>2</sup>
- D2 SUP. 199,85 m<sup>2</sup>
- D3 SUP. 1.957,64 m<sup>2</sup>
- CHIMENEA SUP. 22,52 m<sup>2</sup>

- ZONAS VERDES SUP. 3.260,96 m<sup>2</sup>
- TRANSFORMADOR SUP. 24,90 m<sup>2</sup>
- VIALES SUP. 1.461,67 m<sup>2</sup>



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA

PLANO DE: PERI - 6.

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR

PLANO Nº

03

ZONIFICACIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO NC-A-T-1.02



TALINVERS, S.A.

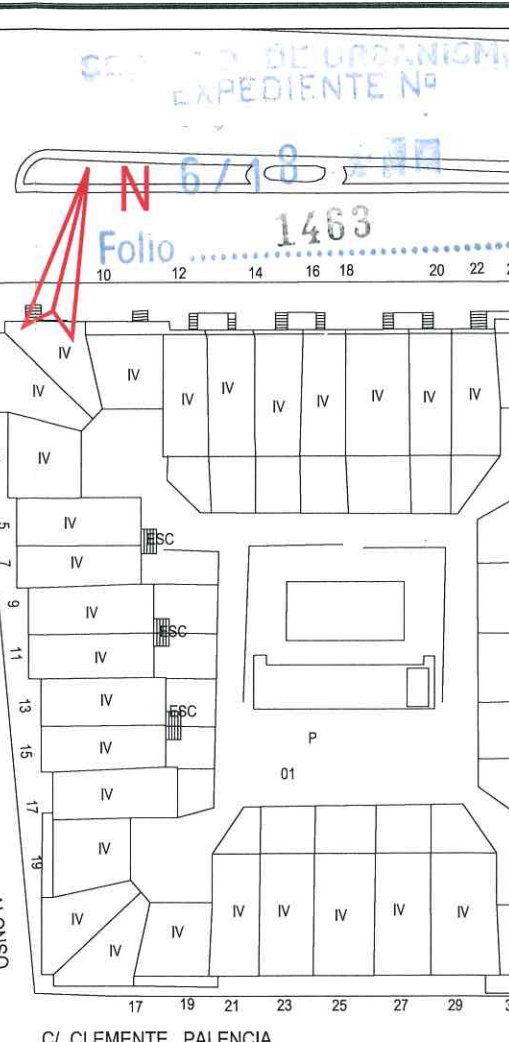
ACLARATORIO PO-02

ARQUITECTO D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

ESCALA 1/1000

C/ TRINIDAD 1 - 5ª PLANTA - TALAVERA DE LA REINA TLF. 925801536

FECHA MARZO 2021



CUADRO PERI NC-A-T-1.02 DEL POM. ENTRE LA UE 6.01 A Y 6.02 B SIN HOMOGENIZAR	UE 6.01 A	UE 6.02 B	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL (m²)	12633.66	7236.43	19870.09
SUPERFICIE TOTAL (%)	0.635812923	0.364187077	100%
EDIFICABILIDAD (1.21 m²/m²)	15286.73	8756.08	24042.81
VIVIENDAS MAXIMO 98 viv/ha.	123.8(124)	70.92(70)	194.72(194)
VIVIENDAS Max VPP. (30%)	37.14(37)	21.27(21)	58.41(58)
VIVIENDAS VPP Cesión 10% AYTO.	12.4(12)	7.0	19
VIVIENDAS VPP PRIVADAS (20%).	24.76(25)	14.18(14)	38.94(39)
Preexistencias a compensar (m²)(VER TABLAS DE Preexistencias)	-263.32	263.32	0.00
Edificabilidad tras preexistencias (m²)	15023.41	9019.40	24042.81
Art 21.RP LOTAU.			
Z.VERDES. (18 m² / 100 m²)	2751.61	1576.09	4327.71
DOTACIONAL.(20 m² / 100 m²)	3057.42	1751.22	4808.64
SUMA VERDE+DOTACIONAL LOTAU			9136.34
Z.Verdes DISEÑADAS EN NC-A-T 1.02	3260.96	1335.13	4596.09
DOTACIONAL DISEÑADO EN NC-A-T-1.02	2688.32	1853.87	4542.19
SUMA VERDE+DOTACIONAL en NC-A-T-1.02			9138.28
VIARIO M2	1461.67	1420.27	2881.94
SUELO TRANSFORMADOR.	24.90	27.77	52.67

AYTO.			
SUELO (cesión al AYTO para VPP sea único o con p/p zona verde común)	622.80	248.20	871.00
CESION APROVECHAMIENTO urbanístico (m2T) 10%	1528.67	875.61	2404.28
VIVIENDAS VPP.AYTO. 10%	12.37(12)	7.098(7)	19.47(19)
OCUPACION MAXIMA, PREVISTO.	311.40	248.20	

PRIVATIVAS.			
Uas FINAL privadas MAX = Edificabilidad tras preexistencias - CESIÓN (m²)	13494.74	8143.79	21638.53
VIVIENDAS MAX. 98% (Viv/ha)	123.8 (124)	70.92 (70)	194
PRIVATIVAS.			
VIVIENDA VPP PRIVATIVO 20%	24.76(25)	14.18(14)	38.94(39)
Uas VPP PRIVATIVO 20%	3057.35	1751.22	4808.56
Uas Final sin vpp = Uas - vpp (m²)	10437.39	6392.58	16829.97
VIV PRIVATIVAS. (%) 70% LIBRES	86.66(87)	49.644(50)	136.30(136)

Compensación entre UE 6.01 A.		
CUADRO FINAL.....		
SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA solar edificable.m2	5175.60m2	2.512,74m2
OCUPAC. MAXIMA.TOTAL.50% (INCLUIDO AYTO-VIV DE CESION).	2.587.8m2	1258,37m2
VUELOS Máx. CALLE	1.20 m	1.20 m
Nº PLANTAS		
COMERCIAL.(Avda Madrid) Posible-admitid	B+I	B
VPP....	B+II+ATICO	B+V+ATICO

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA**

PLANO DE: PERI - 6. ORDENANZAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO NC-A-T-1.02 Y VOLUMETRÍA APROXIMADA

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR: TALINVERS, S.A.

PLANO Nº **04**

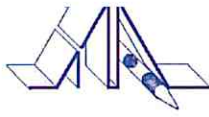
ARQUITECTO: D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ

ESCALA: 1/1000

FECHA: MARZO 2021

CL TRINIDAD 1 - 5ª PLANTA - TALAVERA DE LA REINA TLF. 925801536

www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
(PAU) CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE  
ACTUACIÓN UE-6.01 A , COMO FASE PRIMERA  
DE LA EJECUCIÓN DEL ÁREA NC-AT-1.02  
DEL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL DE TALAVERA( incremento del +40% nº  
viviendas de las referidas en el POM.)**

Tras PERI polígono NC-1.02 del POM .

-La Memoria del PAU de la UE-6.01A comprensiva de los Antecedentes de la Actuación Urbanizadora, con las Disposiciones Legislativas aplicables a la delimitación y desarrollo jurídico-urbanístico de la UE-6. 01A, LOTAU, RE-LOTAU, etc ,va acompañada de la Propuesta de Bases Orientativas para la adjudicación del PAU y ya dentro del Propio PERI que acompaña un Informe de Evaluación preliminar de preexistencias , dentro de la cual se incluyen las Indemnizaciones , por negocio, por derribo etc, susceptibles de valoración como costes de urbanización o compensado como unidades de aprovechamiento entre unidades de Ejecución.

Como digo lleva:

-Plan especial de Reforma interior del, ámbito de Suelo Urbano No consolidado NC-AT-1.02 del POM de Talavera.

-Ordenación Detallada de la UE-6.01,A como primera fase de ejecución de la NC-AT-1.02.



-Proyecto de Urbanización correspondiente a la UE-6.01 A.

-cálculo de preexistencias y base para el reparto.

-Requisitos de Solvencia Técnica y Financiera del aspirante a Urbanizador.

-Propuesta de Proyecto de Reparcelación general y particular para la UE-6.01 A. como documento Complementario al resto de documentos señalados constitutivos de la Alternativa Técnica correspondiente al PAU de la UE-6.01 A.

-relación de titulares y propietarios afectos la Polígono NC-A-T, 1.02, con base en los certificados registrales obtenidos.

Para la realización de estos documentos, hemos tenido en nuestro poder:

a-Informe del 17 de Mayo 2018 del Excmo. De Talavera con Registro de Salida n 631, sobre la instancia que la mercantil construcciones e Inversiones Pedro Ortiz .s.l., presento para la aprobación del PAU presentado por ellos , para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA 6.01 de este Polígono NC-A-T 1.02 y sobre sus documentos públicos, analizaremos nuestra propuesta.

b.-POM de Talavera.

c.- Consideración de elevar el número de viviendas en un 40% de las consideradas para este polígono en el POM, acercándonos a la demanda existente sin apenas modificación de los planteamientos urbanísticos considerados y lógicos para el momento actual.

## **1. INICIO DE DESARROLLO del NC-A-T- 1.02 y delimitación de la UE-6.01 A..**

1.- Por aplicación del artículo 113 y 114-2 del TRLOTAU, permiten nueva delimitación de los ámbitos de la unidades de actuación o ejecución, cuyos polígonos hayan sido delimitados por los Planes generales tras la redacción del PERI del polígono completo, realizando entre ambos unas compensaciones y gestiones de igualar derechos y aprovechamientos.

Por esto el partir el polígono NC-A-T-1.02 del POM, en dos unidades de actuación es comprensible y loable, de cara a favorecer un desarrollo total del mismo en sí. La unidad UE 61 A, es la primera y se integra en la tramitación de este PAU con los aditamentos jurídicos-urbanísticos precisos, amén de sus valoración regulaciones inter unidades así como el estudio de sostenibilidad ECONOMICO y el estudio Medio ambiental estratégico del Polígono.

2. según el informe, emitido por el Excmo. Ayto. de 1 de mayo, requiere en base al Decreto Legislativo de la ley de contratos del Sector Publico TRLCSP ,los requisitos para acreditar la capacidad de obrar , art 72 y 74 a 76 del TRLCSP ,por lo que aportamos en este documento:

En Anexos y dentro de este documento: .-Por un lado:

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª (**PAU 6.01A**). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
6/18  
1466  
Folio .....

- 1º.--Propuesta de Bases de Adjudicación.
- 2º.--Ajuste a la propuesta
- 3º.-Capacidad de obrar...(art 72 del TRLCSP)
- 4º.-Solvencia Técnica-profesional, acreditada por el estudio del anexo
- 5º.-acreditación de no estar incurso en prohibición de contratar.
- 6º.-Con la documentación, adjuntamos los **certificados registrales** de las propiedades "TITULARES" del polígono NC-A-T-1.02, tomados para la elaboración del PERI del Pau correspondiente., y poder así proceder a sus notificaciones según el procedimiento.

3.--\_Y ya entrando específicamente en los puntos del Informe de propuesta Municipal de mayo 2018(informe para P.Ortiz), guardaremos su numeración expresiva para una mejor comprensión y seguimiento..

#### **4.- ANALISIS Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA.**

**4.1.-con respecto al Peri presentado:**

*-criterio racional acorde con la estructura urbana, prohibiéndose la delimitación por ajustes a la propiedad (art 24.1 c del TRLOTAU)*

*-determinación de las reservas de suelo para dotaciones y zonas verdes, así como las parcelas edificables, fruto del Cesión del 10% al Ayto.*

*--modificación de alturas de las previstas por el Planeamiento. .MA IV...y sus modificaciones en base al art 20 RP LOTAU.*

*-Informe de Viabilidad Económica. Previsto en el RD legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Memoria de viabilidad.*

*- Necesidad de Dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo, en base al art 120,5 del RP-LOTAU, por "POSIBLE" innovación del Plan ,por calificación o uso urbanística de las zonas verdes o espacios libre anteriormente previstos. diferente*

*-Documento Ambiental estratégico.. Artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental –LEAE...aportado*

*Respeto a la Documentación...:*

*-art 90 del RPLOTAU concreta la documentación a presentar y esta es:*

- 1- Memoria Informativa y Justificativa,
- 2.-Planos de información.
- 3.-Normas Urbanísticas



4.-Planos de ordenación.

Y se desarrolla en los artículos 91, 92, 93,95 y 96.

Siendo de interés esencial el desarrollo del PERI para todo el ámbito del polígono NC-A-T-1.02, en tanto se plantea su modificación..

Y documentación prevista en el art 96 del RPlotau..

**4.2 .-Respecto al Proyecto de Urbanización:**

1.- el art110.4 .1.b.del TRlotau en relación con el art 76 1-b del RETRLOTAU establece que el proyecto o Anteproyecto de Urbanización:

--proyectos, estudios o informes complementarios necesarios para que conforme a las BASES aprobadas , resulten necesarios , sobre la corrección de la actuación propuesta y los que el aspirante a AGENTE URBANIZADOR entienda preciso presentar , de acuerdo a cualquier Administración compañía suministradora etc..

-documentación en base al art 76.1.b apartado 6 del RE TRLOTAU con informe a la Consejería de Patrimonio Cultural O cualquier otra administración que requiera informe técnico,

-La documentación del art 11 del RP LOTAU...

**4.3 .- Proyecto de Reparcelación.-**

1º.-Certificados del Registro.

2º-adjudicación de los solares resultantes.

3º-liquidación provisional de cada UE, y de cada propietario.

4º.- Soporte informático ( art 47 RE TRLOTAU,..-

5º.- "No Monetización" y adjudicación de parcelas al Ayto, completamente deslindadas y acotadas..

En Nuestro caso: "No se monetariza nada "(en principio), y se cede en terreno acotado y de acuerdo a la ley , Incluso el terreno "sobrante", el cual , por no estar justificado hoy como propiedad, se le asigna al Ayto,(fiduciario) y de Él se obtienen los aprovechamientos , precisos por Ley, adjudicándosele y disponiéndolo en el terreno municipal asignado , como suma del % de cesión obligatoria.

Tras su contabilización , en este caso, hemos obtenido al efecto una vivienda MAS, al patrimonio Talaverano.. Si fuera reconocida la propiedad por otro" titular", se retrotraerá la adjudicación y se repondría en su lugar adecuado de titularidad, responsabilidad y obtención porcentual de aprovechamiento urbanístico correspondiente (Uas o m2t).

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª(**PAU 6.01A**). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

Y con respecto al servicio Técnico Municipal Documentación requerida:

-Soporte digital.

-Topografía GEORREFERENCIADA..

-Informe sostenibilidad económica.

-Documento ambiental estratégico con el cuadro de aprovechamientos, cesiones , edificabilidades etc de cada UE..

-ISE.- Informe de sostenibilidad económica.

Con base en :

4.3.11º.-aprovechamientos

4.3.2.-delimitacion clara de las Unidades de Ejecución en base al art 114,2 del TRLOTAU con los criterios de 28,2 del RPlotau.

4.3.3.-Equilibrio de Cargas y Beneficios entre unidades –

3-a.-justificar valoraciones realizadas en base a los criterios del TRLOTAU y su reglamento de valoraciones.

3-b- valoración de la chimenea

3-c.- Valoración a priori” de los traslados

De acuerdo al estudio preliminar de los aprovechamientos del Peri(ver Peri), y del estudio de las Preexistencias, a fin de homogeneizar el polígono y su factibilidad de dividirlo en dos sectores claros, que permita la realización de un Pau en uno de ellos, UE 6.01 A, que se desarrollará a continuación, hemos partido del cuadro que se adjunta, después de haber realizado

1º.-**estudio de preexistencias** del polígono NC-A-T-1.02.(superficies, existencias y valoraciones según RVLS y la Orden ECO805, así como indemnizaciones por traslado, derribos etc (ver cuadro I)

2º.-partimos del estudio de aprovechamientos tras “preexistencias” ,”urbanización a realizar corresponsabilidad entre Unidades( UE 6.01 A y 6.02B) (ver cuadro II)que es el siguiente: (ver anexo VI.- **Cuadro tras preexistencias**”).) (**anexo VI**)

SECRETARÍA TÉCNICA MUNICIPAL  
EXPEDIENTE Nº  
6/18 - 1468  
Folio .....



PROPIEDAD	Modulo	Cm(Naves)	Cadapacion	C/oficna.%	C cocom	a	c	BETA	BI	Vventa	F	Whomeg/antig	V edif.	M2, prop.	Tas para der	v.derriboe/m2	COST.DERRIBO	CHIMENEAS	I.TRASLADO	REPERIC POR
ORAMBA	360	0	0	0	0	0.90	0.00	1.00	0.8	0	0.9	0	0	0	0	69.02	316,680.00	28576	0	345256
TALGONPER	360	0	0	0	0	0.90	0.00	1.00	0.8	0	0.9	0	0	0	0	69.02	0.00		0	0
TALINVERS	360	0.45	0.5	0.25	432	0.90	0.85	0.88	0.8	604.8	0.9	455.6	91.12	2257	205656.937	69.02	155,778.14		115000	476435.0772
SUMA 6,01A															205656.937		472,458.14			821691.0772
MICHELIN	360	0.45	0.5	0.2	414	0.90	0.87	0.87	0.8	579.6	0.9	442.02	88.403	2427	214555.27	69.02	167,511.54		0	382066.8102
HERV/REV	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.88	0.87	0.8	504	0.9	386.71	77.342	382	29544.7968	69.02	26,365.64		56000	111910.4368
DEL Pino/To	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	352	28878.2208	69.02	24,295.04		0	53173.2608
PASTOR	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	382	31339.4328	69.02	26,365.64		0	57705.0728
RIVERA	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	368	30190.8672	69.02	25,399.36		0	55590.2272
MARTIN GAF	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	367	30108.8268	69.02	25,330.34		0	55439.1668
Ros/Riv/Pas	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	357	29288.4228	69.02	24,640.14		0	53928.5628
HERV/REV					0	0	0.90	1.00	0.8	0	0.9	0	0	0	0	69.02	0.00		0	0
AYTO.					0	0	0.90	1.00	0.8	0	0.9	0	0	0	0	69.02	0.00		0	0
SUMA UE6,01B															393905.837		319,907.70			716688.2766
SUMA TOTAL															599562.775		792,365.84			1591504.615

**CUADRO APROVECHAMIENTOS P.E.R.I.-polígono NC-A-T-1.02 (TRAS PREEXISTENCIAS)(Ver anexo VII)**

	UE-6.01 A1	UE6.02B	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	12633.98	7236.43	19870.09
SUPERFICIE TOTAL (%)	0.635829027	0.364187077	100%
EDIFICABILIDAD (1.21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	15287.12	8756.08	24042.81
<b>Valores existencias ,INDEMNIZACIONES,DERRIBOS,</b>			
GASTO TOTAL previsto(tabla valoraciones)y % que le corresponde	1011924.82	579605.41	1591504.60
GASTOS GENERALES SOPORTADOS por existencias(de tabla de valoraciones)	821691.08	769813.54	1591504.62
Diferencias soportadas.	190233.74	-190208.13	0.00
Preexistencias a compensar (m <sup>2</sup> )	0.00	190208.13	-190208.13
<b>URBANIZACION.-</b>			
URB.-Z.VERDE.M2	4060.82	1335.13	
VIARIO M2	1513.79	1951.95	
GASTO TOTAL previsto(URBANIZACION.)sin GG ni BI(% que le corresponde)	592081.35	149990.62	742071.97
%urbanización a realizar.	0.80	0.20	1.00
COSTO URBANIZACION SOPORTADO en % de propiedad(lo que le correspondería)	471830.90	270253.02	742071.97
Diferencias soportadas. Urbanización)	120250.45	-120262.40	0.00
a compensar ..	0.00	120262.40	120262.40
Diferencias a Compensar a la UE 6.01 B(detraer de la UE 6.01 A y darselo a la UE 6.01B			69945.73
Coeficientes de homogeneización.	1.00	1.00	1.00

soporta + LA UE 6.01B  
 diferencia  
 no  
 sustancial. SUSTANCIAL

soporta+la  
 UE 6.01 A



CALCULO VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO Uas.			
Valor RESIDUAL del suelo=(V venta/1.4)-V contruido=€/m2t=VRS	1255.09/1.4)-600		296.49
Valor REPERCUSION URBANIZACION.-€/m2t =VRU			30.86
Valor aprovechamiento=Valor Residual suelo(€/m2t )-Valor repercusion urbanizacionVcu(m2T)€/m2t =			265.63
	-263.32	263.32	
Edificabilidad tras preexistencias (m²)	15023.79	9019.41	24043.20

**5.- INNOVACION DE LA PROPUESTA.**-modificaciones sustanciales en cuanto a ocupaciones, tipología y número de plantas Y por alegación, incremento del 40% del número de viviendas del Poligono.

5.1.- OCUPACION...50% ídem POM.

5.2.-Nº de Plantas .- En POM baja +IV.. Aquí, una más en las esquinas por imposibilidad de cabida y "Generación" de nueva arquitectura.

5.3.-Fases: Dos fase bien estructuradas, con limites en calle públicas a urbanizar.

5.4.-Ordenacion de Volúmenes.-No hay paredes medianeras y las que existen se trabajaran en la medida normativa sin afección de servidumbres. Se definen en planos los retranqueos si los hubiera así como los espacios de patios libre.

5.5.-Número de viviendas..70 VIV /ha máximo+ 40%=98 viv/ha.. Se define en el cuadro y planos las viviendas máximas de 194,6viv.TOTAL.

6. Dotaciones Públicas:. EL PERI mantiene las zonas verdes y espacios para Dotaciones públicas, en la medida requerida.

7.- Vivienda protegida.. al menos el 30% de las viviendas deben estar sujetas a algún tipo de Protección pública máximo viv195 en el polígono ... en nuestro caso 58.38 viv, de las cuales 20 son de cesión directa al AYTO y el resto aprox. 38, son a realizar por las distintas Unidades de actuación, 24 viv por la UE 6,01 a Y 14viv por la UE 6.02 B.

Todas ellas disponen de parcela independiente para construcción, aunque puedan disponer de espacio común comunitario con el resto de las viviendas, que quedara a juicio de la promotora, dentro del concepto de edificación en suelo con el 50% de ocupación máxima.

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª(PAU 6.01A). (2ª-tras informe Ayto mayo 2019)

8.- Superficie de suelo acreditado.

Planimetría real POLGONO NC-A-T-1.02.

6/18 1471

Folio .....

	UE-6.01A	UE6.02B	TOTAL..... Suma.
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>12.633,98m2</b> 0,63.5813 %	<b>7236,43m2</b> 0,36.41870	<b>100%=</b> <b>19.870,09M2</b>
<b>EDIFICABILIDAD (1.21 M2/M2)</b>	<b>15.287,1158</b> <b>m2t</b>	<b>8.756,0803</b> <b>Uas</b>	<b>24.042,8089</b> <b>m2t</b>

9.- Ordenanzas.-

Se aporta:

9.1.- Condiciones de las viviendas, calidad y diseño, ya sean públicas o privadas .art 12,2 de las UN del POM.

9.2.- Ordenanzas de patios etc...POM.

9.3.-Parcelaciones según RP LOTAU.

9.4.-Ordenanzas específicas para este tipo de viviendas BM..., **vuelos etc.**

- "si ", se admiten voladizos sobre zona Verde "PRIVADA según planos al efecto. Sobre espacios privados de hasta 2m y sobre espacio PUBLICO máximo de 1.2m (calle Publica).

-Los accesos, quedan a juicio del proyectista...En todos los caso, los bordes de las edificaciones están tratadas como aceras perimetrales, por lo que su uso es más adecuadas: Hay espacios de 1.80m a 2m , de espacio privado, contabilizado dentro de las parcelas de uso privado, en límite con las zonas verdes públicas, pero sin servidumbres ni vuelos sobre ellas.

Las Plantas Bajas, quedan igualmente a juicio de Mercado, admitiéndose en planta 1ª, como oficina o adjunto a planta baja, pero con acceso independiente a vivienda.

10. Sostenibilidad económica. se aporta con el PERI. Ver art...1.4.7.

11.-Documento ambiental estratégico...

12.-Documentacion en materia Cultural.-Justificar en base a la ley 4/20013 de Castilla la Mancha y articulo 2.2.1 días Prescripciones sobre la protección del Patrimonio.

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª (PAU 6.01A), (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
6/18-200  
1472

13.- Documentación del Proyecto de Urbanización: Guía del servicio de Medio ambiente... Se ha expuesta en las bases del Peri los requeridos habituales de basuras y arbolados..

14.- Cédulas Urbanísticas .Existen una por cada Parcela de la Unidad de Ejecución UE-6.01 A y una única delimitadora de la UE 6.02 B. Solo debe ser vinculante para esta actuación los del UE 6.01 A, al quedar la UE 6.02 B para otra actuación reparcelatoria.

15.- Proyecto de Reparcelación... es una aproximación general, a cuenta del definitivo, una vez obtenida al adjudicación como Agente Urbanizador, tasaciones periciales si fueran precisas y aportación documental, si así es demandada por el Excmo. Ayto. de Talavera...

Cesiones de dotaciones públicas derivadas del Peri.

<b>Art 21.RP LOTAU.</b>	<b>Ue 6.01 A</b>
<b>Z.VERDES.(18M2/100M2)</b>	<b>2.751,68m2</b>
<b>DOTACIONAL.(20 M2/100M2)</b>	<b>3057,42M2</b>
<b>Viario</b>	<b>1513.00m2</b>
<b>Cesion SUELO AYTO, para..</b>	<b>622.80M2</b>
<b>...CESION 10%APROVEC.</b>	<b>1.528,71158 M2</b>

No se monetariza nada "(en principio), y se cede en terreno acotado y de acuerdo a la ley, Incluso el terreno "sobrante", por no estar justificado hoy como propiedad, se le asigna al Ayto. y de Él se obtienen los aprovechamientos , precisos por Ley, adjudicándole a su terreno, como suma del % de cesión obligatoria, y tras su contabilización , en este caso, hemos obtenido al efecto una vivienda MAS, al patrimonio Talaverano.. Si fuera reconocida la propiedad por otro" titular", se retrotraerá la adjudicación y se repondría en su lugar adecuado de titularidad, responsabilidad y obtención porcentual de aprovechamiento urbanístico correspondiente (Uas o m2t).

**\*Por parte del Ingeniero de Obras Publicas aconseja:**

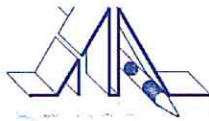
-Cambio de baldosa Panot a hidráulica ..Ok.

-Disponer sumideros a uno y otro lado de los pasos elevados de peatones.

**\*Por parte del Ingeniero Industrial aconseja**

-Se aconseja poner luminarias Led en alumbrado público.





-cumplirán los "requerimientos Técnicos Exigibles" para luminarias con tecnología Led de alumbrado Externo REV 4-12-08-15 elaborado por el Comité Español de Iluminación CEI

-Los cálculos Luminotécnicos cumplirán con el Reglamento de Eficiencia Energética en vigor y POM. De Talavera.

-Luminarias con DRIVER regulable de 5 nieles de regulación y con posibilidad de sistema de tele-gestión.

- La eficacia mínima de 100lum/w y alimentación de 350 mA,

**\*Por el servicio de Medio Ambiente:**

1º.- *Proyectar arbolado a lo largo de las vías de Transito. Al plantearse aceras inferiores a 2,5m (2m) el arbolado ira en las bandas de aparcamiento (ordenanza Municipal), ben en isletas protegidas art 55, ampliando la cabida para 8 vehículos en batería y de dos en línea.*

2º.-*Red de Riego. Disponer difusores para el césped planteado,*

3º.-*estudiar la plantación de arbolado (art 61,5 c de las Normas Urbanísticas)*

4º.- *dimensionar los contenedores con distancias no superiores a los 100m (art 71 de las Normas Urbanísticas)*

**6.-.-con respecto al PAU DE LA UE 6.01 A :**

**CUADRO DE APROVECHAMIENTOS Y REPARTOS DE LA UE 6.01 A.(siguiendo el criterio del Peri, partimos de las propiedades de los dos titulares de esta Unidad, a los que les vamos asignando propiedades , derechos y obligaciones, y donde quedan reflejados en el cuadro los aprovechamientos propios para el Ayto, bien sea por alineaciones o sobrantes.(es un propietario más)**

**Del Peri, nos corresponden 121,32 viviendas en este polígono.12.633,66 x 98Viv/ha=123.79=124 viv**

**-El 70% son Libres.....86.8 =87.viv**

**-20% VPP promoción privada...24.8=25 viv..**

**-10% VPP promoción Publica...12.4= 12viv.**

**Total.....124 viv.**

Hasta aquí lo numérico según propiedades y TRLOTAU.

Pero en el desarrollo de los gastos de cada Unidad, se obtuvo en preexistencias el siguiente cuadro (anexo VI)



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y  
DETALLE DE LA ue.6.01ª (PAU 6.01A). (2ª-tras informe Ayto.mayo 2019)

PROPIEDAD	Modulo	Cm(Naves)	Cadptacion	C/afirma.º	C coscom	a	c	BETA	Bi	Wenta	F	Whomog/amig	V edif.	M2, prop.	Tas para der	v.derriboc/m2	COST.DERRIBO	CHIMENEAS	I. TRASLADO	REFERENC
ORAMBA	360	0	0	0	0	0.90	0.00	1.00	0.8	0	0.9	0	0		0	69.02	316,680.00	28576	0	3452
TALGONPER	360	0	0	0	0	0.90	0.00	1.00	0.8	0	0.9	0	0		0	69.02	0.00			0
TALINVERS	360	0.45	0.5	0.25	432	0.90	0.85	0.88	0.8	604.8	0.9	455.6	91.12	2257	205656.937	69.02	155,778.14		115000	476435.07
SUMA 6,01A															205656.937		472,458.14			821691.07
MICHELIN	360	0.45	0.5	0.2	414	0.90	0.87	0.87	0.8	579.6	0.9	442.02	88.403	2427	214555.27	69.02	167,511.54			382066.81
HERV/REV	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.88	0.87	0.8	504	0.9	386.71	77.342	382	29544.7968	69.02	26,365.64		56000	111910.43
DEL Pino/Tot	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	352	28878.2208	69.02	24,295.04			53173.26
PASTOR	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	382	31339.4328	69.02	26,365.64			57705.07
RIVERA	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	368	30190.8672	69.02	25,399.36			55590.22
MARTIN GAR	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	367	30108.8268	69.02	25,330.34			55439.16
Ros/Riv/Pas	360	0.45	0.5	0.05	360	0.90	0.98	0.86	0.8	504	0.9	410.2	82.04	357	29288.4228	69.02	24,640.14			53928.56
HERV/REV						0.90	0.00	1.00	0.8	0	0.9	0	0		0	69.02	0.00			0
AYTO.				0	0	0.90	0.00	1.00	0.8	0	0.9	0	0		0	69.02	0.00			0
SUMA UE6,01B															393905.837		319,907.70			716688.27
SUMA TOTAL															599562.775		792,365.84			1591504.6

5.- Finalmente, tanto las determinaciones pormenorizadas que configuran la Ordenación Detallada de la UA-6.01A objeto de este PAU (reservas dotacionales, superficies de suelo público y privado, etc ... ), como las condiciones concretas relativas a las Obras de Urbanización de la Actuación, se desarrollan en los documentos de Plan Especial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización que acompañan a este Documento y que constituyen la Alternativa Técnica correspondiente al PAU que desarrollan dando la siguiente tabla de aprovechamientos finales.(Anexo XI)

## TABLA DE REPARCELACION ENTRE PROPIETARIOS EN LA UE 6.01 A1 Y 6.01 A2

CUADRO PAU DE LA 6.01 DEL PERI DEL POLIGONO NC-A-T-1.02 DEL POM.ENTRE LA UE 6.01 A1 Y 6.01A2 Y AYTO	UE-6.01 TOTAL	UE-6.01 A1	UE-6.01 A2	AYUNTAMIE NTO. (Y Sobrante tras deslinde, calle I)
SUPERFICIE TOTAL (m²)	12633.66	6085.34	6439.73	108.59
SUPERFICIE TOTAL (%)	100%	48.1677%	50.9728%	0.8595%
EDIFICABILIDAD (1.21 m²/m²)	15286.73	7363.26	7792.07	131.39
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 98VIV/HA.	123.8(124)	59.63(60)	63.1(63)	1.07(1)
VIVIENDAS max VPP (30%)	37.14(37)	17.88(18)	18.90(19)	0.31.9
VIVIENDAS PRIVADAS.(70%)	86.66(87)	41.7(42)	44.17(44)	0.74
PREEXISTENCIAS A COMPENSAR CON LA UE 6.02B M2.	-263.32	-126.84	-134.22	-2.26

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª (PAU 6.01A). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

EDIFICABILIDAD TRAS PREXISTENCIAS. (m <sup>2</sup> )	15023.41	7236.43	7657.85	129.13
COMPENSACIONES ENTRE PROPIEDADES				1475
SUELO	12633.66	6085.34	6439.73	
VALOR EDIFICACIONES		0. Derribado. Orden ejecutiva Municipal	205656.94	
COSTE CHIMENEA		28576.00	0.00	
DEMOLICIONES		316680.00	155778.14	
INDEMNIZACIONES POR CESE DE ACTIVIDAD		0. No tiene	115000.00	
suma	821691.08	345256.00	476435.08	0.00
COSTO A SOPORTAR POR % PROPIEDAD.	821691.08	395789.47	418838.93	7062.67
DIFERENCIAS.		-50533.47	57596.15	-7062.67
VALOR APROVECHAMIENTO =Valor Residual suelo(€/m <sup>2</sup> t)- Valor repercusión urbanización Vcu(m <sup>2</sup> T)€/m <sup>2</sup> t			265.63	
COMPENSACION EN UNIDADES DE APROVECHAMIENTO A ABONAR ENTRE PARTICULARES.	0.00	-190.24	216.83	-26.59
UAS TRAS COMPENSACION.-	15023.41	7046.19	7874.68	102.54
<b>CALCULO VPP AYTO Y PRIVADAS.</b>				
VPP -30% del total.(previsto) 27)	37.14(37)			
UAS - Aprovechamiento VPP 30%	4507.02	2170.93	2297.36	38.74
UAS-aprovechamiento libre (homogeneizado al 1) m <sup>2</sup> t	10516.39	5065.50	5360.50	90.39
VALOR según COEFICIENTE HOMOGENEIZACION.				

ESTO SERA  
VPP.LO  
DEDUCIMOS O  
LO  
INCREMENTAM  
OS AL LIBRE.

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y  
 DETALLE DE LA ue.6.01ª (PAU 6.01A). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

REGISTRO Nº  
 6/18  
 1476

ATRIBUCION según % que les correspondería por viv libres/90,39		43.54	46.08	
APROV HOMOGENEIZADO/0.85 COMO PROPIEDAD AYTO.*0.85(DEDUCIENDOLA DE LA P/P DE PROPIETARIOS(OJO vpp)		37.01	39.16	76.83
Reparto aprovechamiento VPP(homogeneizado al 0.85) M2t=edi vpp*0,85	3830.97	1808.28	1913.59	109.76
SUMA. aprovechamiento homogeneizado. 10% edif M2T	14257.62	6873.78	7274.08	109.76
<b>AYTO.</b>				
CESION 10% APROVECHAMIENTO M2 T	1425.76	736.33	779.21	13.14
VIVIENDAS VPP.AYTO. 10%	12.38(13)			
SUELO PARA CESION.M2	622.80			622.80
OCUPACION MAXIMA PREVISTA M2	311.40			311.40
APROVECHAMIENTO SUMA VPP AYTO.	1535.52			
EDIFICABILIDAD VPP AL AYTO.=1/0.85=	1806.50			
SUMA EDIFICABILIDAD AYTO =	1806.50			
<b>PRIVATIVO.</b>				
Aprovechamiento LIBRE m2 t =EDIFICABILIDAD M2.- PRIVADA.		5109.04	5406.57	
Aprovechamiento VPP privada m2 t, a repartir únicamente entre Talgonper(51,42%) y oramba(48,58%)	2295.45	1115.13	1180.32	
EDIFICABILIDAD vpp/0.85 =M2.- PRIVADA.	2700.52	1311.91	1388.61	

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª(PAU 6.01A). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº

5/18 500

Folio

1477

FINAL.	UE-6.01 TOTAL	UE-6.01 A1 C.P.Ortiz	UE-6.01 A2 TALGONPER Y TALINVERS	AYUNTAMIEN T O.
EDIFICABILIDAD TOTAL FINAL.	15022.63	6420.95	6795.18	1806.50
VIVIENDAS MAX. libres (Viv/	86.66(87)	41.7(41)	44.17(44)	
VIVIENDAS VPP LIBRES (20%) (Viv	24.76(25)	11.92(12)	12.622(13)	
nº viviendas VPP (con redondeo) ayto....10% <sup>s</sup> /123.8vivi	12,38(12)			12.3+sobrante = 1.07
nº viviendas totales (con redondeo).	124,00	53.62 =54	56.79=57	13
<b>Compensación entre UE 6.01 A..</b>				
<b>CUADRO FINAL.....</b>				
SUPERFICIE solar edificable.m2	5175.60	2241.98	2310.82	622.8
50 % AREA MOVIMIENTO(incluye acera exterior)m2 suelo	2587.8	1120.99	1155.41	311.4
Acera exterior (contable en Carretera. Madrid)		83.71m2	66.58m2	
VUELOS MAXIMOCALLE	1.20m	1.20m	1.2m	1.2 m en calle industrias y patio
VIA PUBLICA 1.20m		si max 1.20m	si max 1.20m	si max 1.20
<b>Nº PLANTAS</b>				
COMERCIAL.(Avda Madrid) Posible-admitid		B	B	B
VPP....		B+V+ATIC O	B+V+ATICO	B+III+ATICO
Viviendas de VP protección para AYTo. B+ III+ATICO..				
VIV libres c/Industrias, Avd.de Madrid, Parque y Dámaso Alonso.		B+IV+ATIC O	B+IV+ATICO	
VIV libres en ESQUINAS		B+V+ATIC O	B+V+ATICO	



## 7. PROPUESTA DE BASES ORIENTATIVAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PAU.

Tal como establece el artículo 85-2 del RAE, procede incluir en la documentación constituyente de este PAU de Iniciativa de Particular, una Propuesta de Bases para la formulación y adjudicación del Programa correspondiente a la UA-6.01 A, Bases que se formulan de acuerdo al contenido jurídico-urbanístico establecido en el artículo 86-2 del RAE, si bien, adecuándose a las características propias al constituirse como una Actuación con varios propietario (tres en principio)

*BASES PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR DENOMINADO PERI 6 NC-AT-1.02 del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.) DEL MUNICIPIO DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)*

### 1.-Antecedentes.

*Se ha presentado en el Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo) Alternativa Técnica, Propuesta de Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico-Económica como documentos integrantes del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de reforma interior denominado P.E.R.I. 6 "Construcciones Resty" NC-AT-1.02 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) del Municipio de Talavera de la Reina (Toledo), ajustada a la presente propuesta de Bases para la Adjudicación del mismo y posterior selección del agente urbanizador.*

*El artículo 85 del Reglamento de la Actividad de Ejecución establece que el procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta como el que nos ocupa se podrá iniciar de oficio o a instancia de persona interesada.*

*La presente propuesta de Bases por las que se ha de regir la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se incluye entre la documentación integrante de la Alternativa Técnica que se propone para la organización de la actividad de ejecución respecto de los terrenos incluidos en el ámbito del P.E.R.I. 6 NC-AT-1.02 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.), fijando su forma de gestión, estableciendo definitivamente su ámbito de ejecución concreto y las condiciones de desarrollo del planeamiento para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.*

*Una vez aprobadas las mismas y publicadas se evacuarán los informes técnicos y jurídicos municipales preceptivos y por el órgano municipal*



competente, el titular de la Alcaldía del municipio, se adoptará uno de los siguientes acuerdos:

*Inadmitir a trámite la solicitud, con archivo de las actuaciones, cuando se esté tramitando iniciativas en el mismo ámbito de actuación o cuando para el ámbito a que se refiera el Programa de Actuación Urbanizadora objeto de la solicitud no exista aún ordenación detallada debidamente aprobada y en vigor y cuya formulación se reserve el Municipio, señalando a la persona o personas interesadas su derecho a formular la propuesta de planeamiento que proceda.*

*Requerir a la persona solicitante o solicitantes para que en un determinado plazo, no superior a un mes, subsanen o complementen la documentación exigida.*

*Elevar al órgano competente, propuesta debida y suficientemente motivada de adopción del acuerdo que proceda de entre los dos siguientes:*

*Desestimación de la solicitud por no adecuarse al orden de prioridades y la secuencia del desarrollo urbanístico municipal.*

*Estimación de la solicitud con establecimiento de las pertinentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.*

**BASE PRIMERA: Objeto de las Bases.**

*Las presentes Bases son formuladas por TALINVERS S.A. para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador del ámbito de reforma interior denominado P.E.R.I. 6 "CONSTRUCCIONES RESTY" NC-AT-1.02, del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) del municipio de Talavera de la Reina (Toledo).*

**BASE SEGUNDA: Legislación aplicable.**

*Las presentes Bases se rigen por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanizadora; por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004; por el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de diecinueve de abril y supletoriamente por la Ley de Contratos del Sector Público, 9/2017, de 8 de noviembre; la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y demás legislación administrativa concordante.*

**BASE TERCERA: Determinación del ámbito espacial del PERI y ordenación urbanística aplicable.**

*El P.E.R.I. 6 "CONSTRUCCIONES RESTY" NC-AT-1.02 se encuadra en suelo urbano no consolidado previsto en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) del municipio de Talavera de la Reina (Toledo), con una superficie bruta de 2,090 hectáreas.*

*Se encuentra al Sureste del Núcleo Urbano siendo parte de los Polígonos 48520 y 50520 del Catastro, y linda: al Norte, con Avda. de Extremadura; Este, con calle Dámaso Alonso; Oeste, con las parcelas igualmente del polígono 48520 números 4 y 5 y calle Gregorio de los Ríos y Sur, Calle del Parque.*



*El Plan General le confiere un aprovechamiento lucrativo máximo de 24.042,8089 M2T (metros cuadrados de techo) para un uso residencial. El aprovechamiento tipo es de 1.21 m2/m2 con una altura máxima de .B+IV. El PERI acepta hasta B+V+Atico.*

*Los objetivos urbanísticos de dicho PERI son: consolidar el polígono NC-A-T 1.02 del POM de Talavera.*

*El uso característico del mismo es el residencial, compatibles con terciario y dotacional, e incompatible con el industrial, con una superficie lucrativa máxima de 24.042,8089 m2t metros cuadrados para el residencial*

*El área de reparto a la que pertenece es la número 6.01 A y 6.02B con un aprovechamiento tipo de 1.21 m2/m2.*

*BASE CUARTA: Determinaciones relativas al contenido técnico.*

*La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE que comprenderá:*

*-Documento expresivo de la asunción de la Ordenación Detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación o modifique la determinada por el planeamiento, con adecuación, en cualquier caso de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE, definiendo la clase de plan a que deberá ajustarse la propuesta que se efectúe y los parámetros que deberá contener y aquéllos que, en su caso, no podrá modificar.*

*-Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.*

*1. Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y*





relevantes que permitan determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

Folio ..... 1481

2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengán establecidos por el Plan o por el Programa.

3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.

4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

6. Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.

*El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.*

*BASE QUINTA: Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.*

*La Propuesta de Convenio Urbanístico y la Proposición Jurídico-Económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 4 del artículo 76 del Reglamento de Actividad de Ejecución, que comprenderá:*

a) *Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la*



*adjudicación. Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.*

*b) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos: Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.*

*Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.*

*Cuando no pueda ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.*

*Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afectación se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.*

*Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios Públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afectación voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.*



*Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.*

*Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los Aprovechamientos Privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al Agente Urbanizador como retribución por las Gastos de Urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.*

*Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Tanto la determinación del Coeficiente como del precio del suelo, se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.*

*Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.*

*Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los Gastos de Urbanización.*

*Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.*

*Si no se hubiera formulado, indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.*

*BASE SEXTA: Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.*

*Dicho procedimiento viene regulado en los artículos 87 a 94 del Reglamento de Actividad de Ejecución en los siguientes términos:*

*Inicio:*

*Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio. En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.*



En dichos edictos:

Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.

Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se identificará al promotor de la actuación.

Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.

Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.

Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.

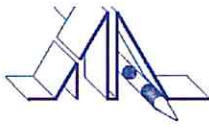
La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto.

La notificación contendrá la misma información que el edicto.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia



que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta.

Folio ..... 1435

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación pertinente.

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.



*En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.*

*La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Municipio ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.*

*Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso. Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la persona encargada del Registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.*

*Las ofertas estarán integradas por tres Sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:*

*Sobre A: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.*

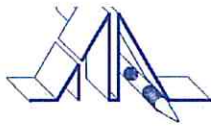
*Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado.*

*Sobre C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado.*

*- Apertura de plicas.*

*El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que nos hemos referido. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.*

*Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniando sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente*



*solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.*

*Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización.*

*- Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta*

*Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:*

*Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.*

*Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.*

*Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.*

*En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.*

*Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.*

*La aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso,*



AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA  
 EXPEDIENTE Nº  
 6/18

Folio ..... 1488

resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

- a) Aprobará la nueva ordenación. Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante. La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.
- b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que hemos hecho referencia.

Los acuerdos caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa.

El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de Agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de las Bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística en vigor y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender





producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

#### BASE SÉPTIMA: CAPACIDAD Y SOLVENCIA EXIGIDA PARA ADQUIRIR LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

1.-Capacidad: Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

Solvencia técnica y financiera.



2.-La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios: el Ayuntamiento deberá indicar expresamente qué medios va a utilizar en cada supuesto, así como los criterios a fijar para su valoración que, como mínimo, serán los siguientes:

*Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.*

*Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad.*

*Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.*

*Titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable al desarrollo del Programa.*

*Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.*

*Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.*

*Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.*

3.- La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

*Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.*

*Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.*

*Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos*



*ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.*

Folio ..... 1491

*Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

*No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.*

#### **BASE OCTAVA: INFORME DE SOSTENIBILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.**

*Dado el ámbito de actuación y la legislación aplicable, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, Ley 4/2007 de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, parecería no ser obligatorio que el Programa contenga informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, respectivamente. No obstante, en su caso, se deberá realizar consulta ambiental en este sentido.*

#### **BASE NOVENA: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA.**

*La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de estos criterios.*

*Con respecto a la alternativa técnica se establecen los siguientes criterios con un máximo de treinta puntos:*

*-Mayor idoneidad del ámbito propuesto y de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del mismo, de acuerdo con la ordenación del ámbito de actuación denominado NC-AT-1.02 P.E.R.I. 6 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) del municipio de Talavera de la Reina (Toledo). Se asignará a este criterio un total de quince puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.*

*-Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica. Se asignará a este criterio un total de quince puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.*

*-Con respecto a la proposición jurídico-económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de 80 puntos.*

*-Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:*

*•  $P = 10 \times H/H1$ , donde:*

*P = número de puntos.*

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y  
DETALLE DE LA ue.6.01ª **(PAU 6.01A)**. (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

EXEDIENTE Nº  
6/18  
Folio ..... 1492

*H = plazo más breve propuesto por un participante.*

*H1 = plazo propuesto por el participante.*

*-Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:*

*P = 10 x H/H1, donde:*

*P = número de puntos.*

*H = menor beneficio industrial propuesto por un participante.*

*H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.*

*-Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:*

*P = 10 x H/H1, donde:*

*P = número de puntos.*

*H = menor importe de cargas propuesto por un participante.*

*H1 = importe de cargas propuesto por el participante.*

*-Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:*

*P = 10 x H/H1, donde:*

*P = número de puntos.*

*H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.*

*H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante.*

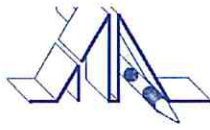
*-Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:*

*P = 10x H/H1, donde:*

*P = número de puntos.*

*H = mayor oferta propuesto por un participante.*

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª (PAU 6.01A), (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

SECTOR DE URBANIZACION  
EXPEDIENTE Nº  
6/18  
1493

H1 = oferta propuesto por el participante.

-Mayores garantías de cumplimiento, tanto en *cantidad* como en *inmediatez* de su realización. Se asignará a este hecho un total de diez puntos, valorando numéricamente ambos criterios. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 10 \times H/H1$ , donde:

P = número de puntos.

H = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por un participante.

H1 = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por el participante.

-Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptuado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

$P = 10 \times H/H1$ , donde:

P = número de puntos.

H = mayor aportación propuesta por un participante.

H1 = aportación propuesta por el participante.

Condiciones a que esté previsto sujetar la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de diez puntos, descontando una unidad por cada condición a cada participante.

**BASE DÉCIMA:** Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa.

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa, según lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Actividad de Ejecución, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, el Anteproyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

-En el plazo de quince días hábiles a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y



*ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.*

*-En la proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento. Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa según las siguientes condiciones:*

*-Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, es decir, preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos. Los plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.*

*-Los plazos para la edificación, según lo previsto en el artículo 130 del TRLOTAU, no podrán exceder de veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, por haber finalizado la urbanización.*

*BASE UNDÉCIMA: Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.*

*El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo prevenido en los artículos 135 y 136 del TRLOTAU y 181 a 185 del Reglamento de Actividad de Ejecución.*

*Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes según establece el artículo 114 del Reglamento de Actividad de Ejecución:*

*La muerte del urbanizador persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.*

*Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.*

*El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.*

*La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales*



*para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.*

*Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.*

*El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.*

*Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.*

*El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:*

*Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.*

*Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.*

*Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.*

*Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.*

*El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La*



resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1º del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

3.- El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística, Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los Convenios y Contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

**BASE DUODÉCIMA: Tramitación de las Bases.**

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento.

El procedimiento se compone de:

Aprobación inicial por el Pleno.

Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. Las Bases se publicarán en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, en el Diario Oficial de Castilla La Mancha y en el Boletín Oficial de la Provincia de Talavera de la Reina (Toledo).

Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, diario de los de mayor publicidad del ámbito y en el Boletín Oficial de la Provincia, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

**BASE DECIMOTERCERA: Contratación obras de urbanización.**

Si el agente urbanizador adjudicado contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del Reglamento de Actividad de la Ejecución:





SERVICIO DE URBANIZACIÓN  
EXPEDIENTE Nº  
6/18-570  
1487

1.-La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

1.- Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

2.- Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

2.- Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

4.- Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las Bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
67418  
1498

Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se registrarán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

#### BASE DECIMOCUARTA: Modos de impugnación de las Bases.

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Talavera de la Reina (Toledo), MAYO de 2019

#### 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

REF.CATASTRAL	DIRECCION	SUP. CATA STR	FINCA REGIST.	SUP.REGI STR	TITULARES
5052002UK4255S 0001HD	CR.MADRID NV,8	6.028	5942	7000	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ. S.L
5052007UK4255S 0001GD	C/ PARQUE. 11	753	34.541	800	TALGONPER, S.L
5052001UK4255S 0001UD	CR.MADRID NV 6	4927	21.311	5.597	TALINVERS, S.A.
4852001UK4245S 0001UD	CR.MADRID N-V,4	2007	9.785	1.975	MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A.
4852002UK424SS 0001IO	INDUSTRIAS . 4	382	35.180	370	-50% HEVAOR, S.L -50% REVIRIEGO CHOZAS, ALICIA DURAN DEDCAL, PEDRO
4852006UK4255S 0001ZO	INDUSTRIAS . 6	352	65648	364	-50%RAUL DEL PINO. -50%JUAN DEL PINO 100%USUFRUCT.JUANA P.MARTIN TOSTON.
485200UK4245S0 001UO	INDUSTRIAS . 8	361	65649	364	-50%CARLOS PASTOR MARTIN -50%ENRIQ.PASTOR MARTIN
485200UK4245S0 001JO	INDUSTRIAS . 10	368	65560	378	-50%PILAR M.RIVERA MARTIN -50%PEDRO RIVERA MARTIN 100%USUFRUCT.ROSALIAMA RTIN T
4852009UK4245S 0001HO	INDUSTRIAS . 12	367	65651	385	-33.34%Mª PRADOS MARTIN GARCIA -33.33%MªLUZ MARTIN



					GARCIA -33.33% MARCELINO MARTIN GARCIA 100% USUFRUCT. TEODORO G. MARTIN
4852009UK4245S 0001WO	INDUSTRIAS . 14	357	65652	338	-50% USUFRUCT- ROSALIA MARTIN TOS -25% PEDRO RIVERA MARTIN -25% PILAR RIVERA MARTIN -25% CARLOS PASTOR MARTIN -25% ENRIQUE.A. PASTOR MARTIN
4852010UK4245S 0001UO	C/ PARQUE 5..	2880	5360	2838	-50% HERVAOR S.L. -50% REVIRIEGO CHOZAS ALICIA Y PEDRO DURAN DEOCAL
RESTO AYTO?	C/PARQUE 5				

## 8. DISPOSICION FINALES.

Este documento, jurídico-urbanístico, junto al PERI Y Proyecto de Urbanización y avance de Proyecto de Reparcelación que lo acompañan, forman parte y conforman la Alternativa Técnica correspondiente al PAU que se presenta cuyo titular como agente Urbanizador Talinvers s.A. dando comienzo como tal al inicio del expediente.

El resto, se presentará tras la culminación del procedimiento de Información Pública, y en ese caso dentro de los 10 días siguientes la Proposición Jurídico-Económica y la propuesta de Convenio Urbanístico junto al documento de aceptación de las bases propuestas optando así a la adjudicación del Pau como Agente Urbanizador, el estudio de viabilidad económica y el Informe de Sostenibilidad Económica.

Si así fuera, se procederá a elaborar con mayor delicadeza, la documentación preceptiva para dar inicio a las obras de urbanización, entre otras una reparcelación más fina y con más detalle (, para registrar) así como se realizará de forma detallada el oportuno proyecto de Urbanización, que tras análisis del Ayto, se dará comienzo a su ejecución, obra a realizar en el plazo señalado en la Documentación Jurídico –Económica asumido, al igual que su presupuesto General.

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y  
DETALLE DE LA ue.6.01ª (**PAU 6.01A**), (2º-tras informe Ayto.mayo 2019)

RECIBO DE ENTREGA DE PLANO  
RECIBIENTE Nº  
6778  
Folio ..... 1500

Tras la ejecución urbanizadora, se dará comienzo a la actuación edificatoria, verdadera finalidad del PAU actual.

En Talavera de la Reina a Marzo 2021

El Aspirante a Agente Urbanizador

p.p TALINVERS S.A

Fdo.: **Don José Manuel González Perales**  
Administrador Solidario

el arquitecto

D. Miguel A. Sanchez Blazquez.

04141766H

**MIGUEL ANGEL  
SANCHEZ (R:  
B45370046)**

Firmado digitalmente  
por 04141766H MIGUEL  
ANGEL SANCHEZ (R:  
B45370046)  
Fecha: 2021.04.13  
13:38:49 +02'00'



**ANEXOS**..... Folio .....

**Anexo I.**--Propuesta de Bases de Adjudicación.(También Incluido en doc 1.PAU).

**Anexo II.**--Ajuste a la propuesta: Incluido en Instancia al AYTO..

**Anexo III.**-Capacidad de obrar..(art 72 del TRLCSP) y Solvencia Técnica-profesional, acreditada. Excelencia de Talinvers s.a.

...1. La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la **escritura o documento de constitución**.....

**Anexo IV.**-acreditación de no estar incurso en prohibición de contratar.

**Anexo V.**-Con la documentación, adjuntamos los **certificados registrales y Titulares dentro del NC-A-T-1.02.**

**Anexo VI.**-Excel preexistencias del POLIGONO NC – A-T-1.02.-

**Anexo VII.**- Cuadro Aprovechamiento PERI.- Tras preexistenciasiii.

**Anexo VIII.** CUADRO PERI.- Excel .

**Anexo IX.**- CUADRO PAU.- Excel .hasta UAS totales.

**Anexo X.**- Memoria.-CALCULO y coeficientes de homogeneización.-

**Anexo XI.**- Cuadro PAU Homogeneizado y de REPARTO.

**Anexo XII.**-Geo referenciado.

**Anexo XIII.**-Excelencia Talinvers

**Anexo XIV.**- Los últimos días de la ILTA.

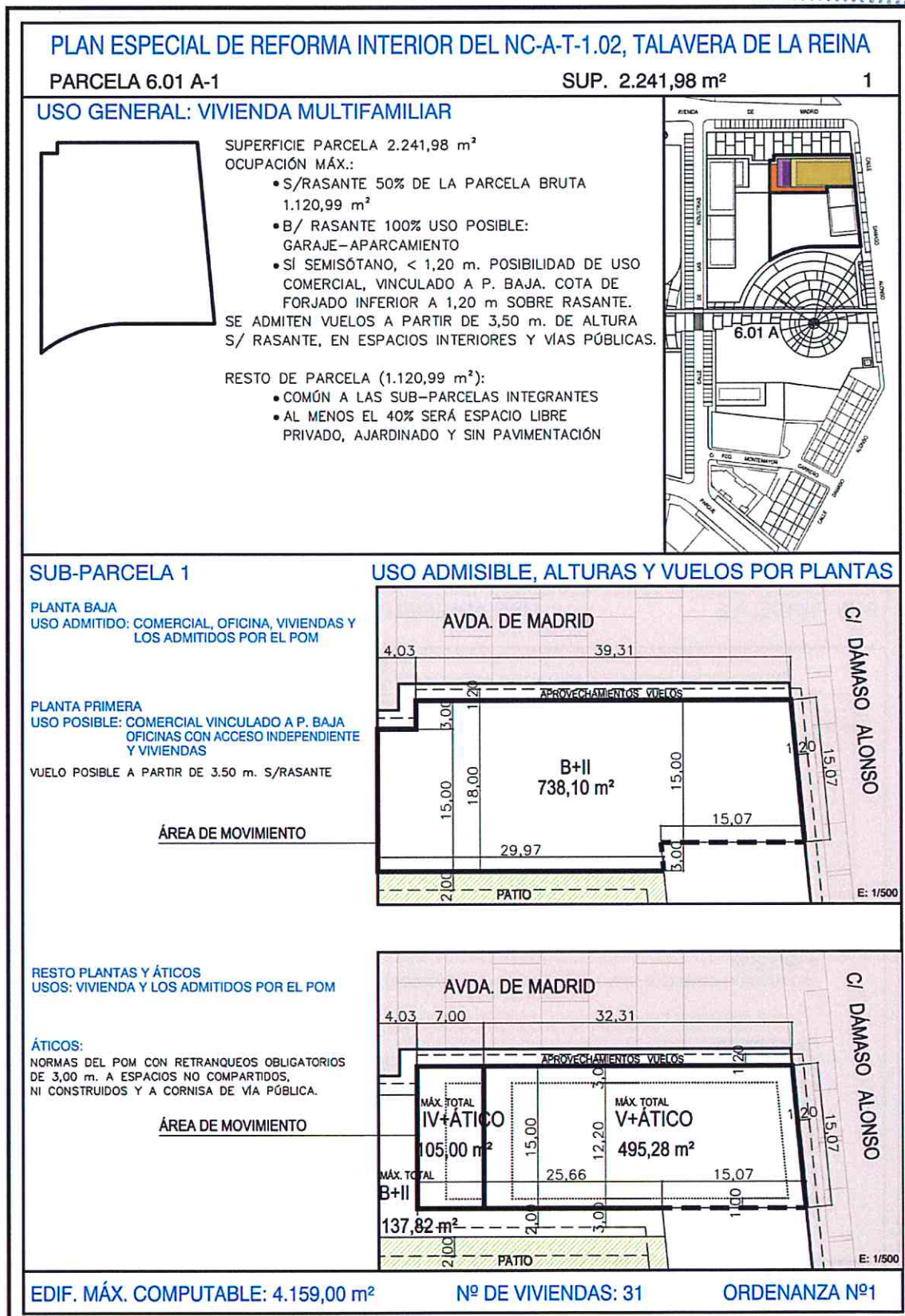
**Anexo XV.**-proyecto de urbanización General del NC-A-T 1.02 y particular en DETALLE del UE 6.01 A.



## CEDULAS DEL PAU 6.01 A

Folio

1502





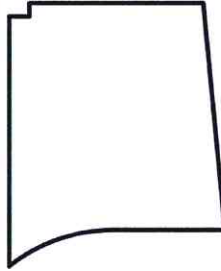
## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA

PARCELA 6.01 A-1

SUP. 2.241,98 m<sup>2</sup>

2

### USO GENERAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR



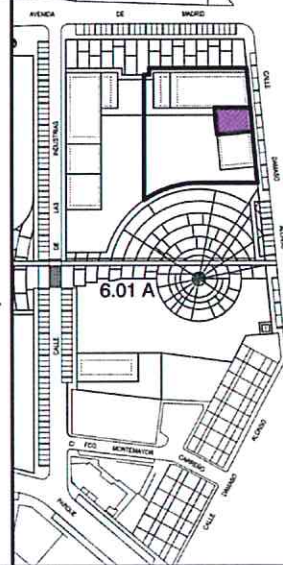
SUPERFICIE PARCELA 2.241,98 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN MÁX.:

- S/RASANTE 50% DE LA PARCELA BRUTA  
1.120,99 m<sup>2</sup>
- B/ RASANTE 100% USO POSIBLE:  
GARAJE-APARCAMIENTO
- SI SEMISÓTANO, < 1,20 m. POSIBILIDAD DE USO  
COMERCIAL, VINCULADO A P. BAJA. COTA DE  
FORJADO INFERIOR A 1,20 m SOBRE RASANTE.

SE ADMITEN VUELOS A PARTIR DE 3,50 m. DE ALTURA  
S/ RASANTE, EN ESPACIOS INTERIORES Y VÍAS PÚBLICAS.

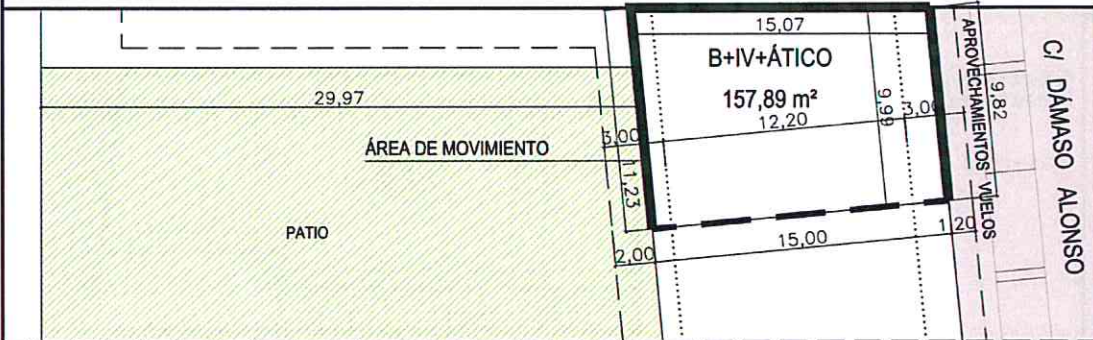
RESTO DE PARCELA (1.120,99 m<sup>2</sup>):

- COMÚN A LAS SUB-PARCELAS INTEGRANTES
- AL MENOS EL 40% SERÁ ESPACIO LIBRE  
PRIVADO, AJARDINADO Y SIN PAVIMENTACIÓN



### SUB-PARCELA 2

### USO ADMISIBLE, ALTURAS Y VUELOS POR PLANTAS



E: 1/300

#### PLANTA BAJA

USO ADMITIDO: COMERCIAL, OFICINA, VIVIENDAS Y LOS ADMITIDOS POR EL POM.

#### PLANTA PRIMERA

USO POSIBLE: COMERCIAL VINCULADO A P. BAJA, OFICINAS CON ACCESO INDEPENDIENTE Y VIVIENDAS.

VUELO POSIBLE A PARTIR DE 3,50 m. S/RASANTE

#### RESTO PLANTAS Y ÁTICOS

USOS: VIVIENDA Y LOS ADMITIDOS POR EL POM

#### ÁTICOS:

NORMAS DEL POM CON RETRANQUEOS OBLIGATORIOS  
DE 3,00 m. A ESPACIOS NO COMPARTIDOS,  
NI CONSTRUIDOS Y A CORNISA DE VÍA PÚBLICA.

EDIF. MÁX. COMPUTABLE: 950,00 m<sup>2</sup>

Nº DE VIVIENDAS: 11

ORDENANZA Nº1

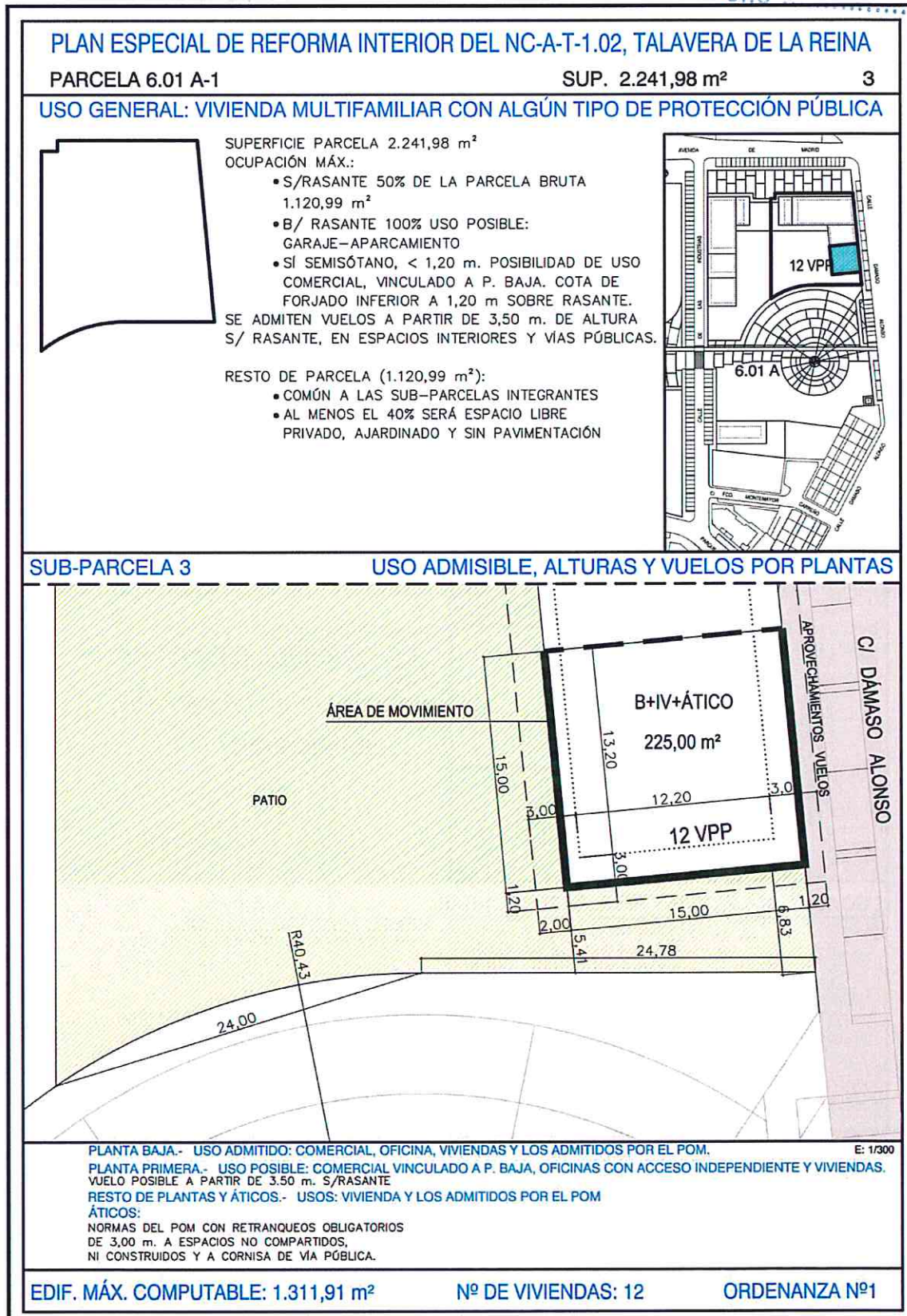
1



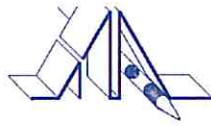
NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª (PAU 6.01A). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

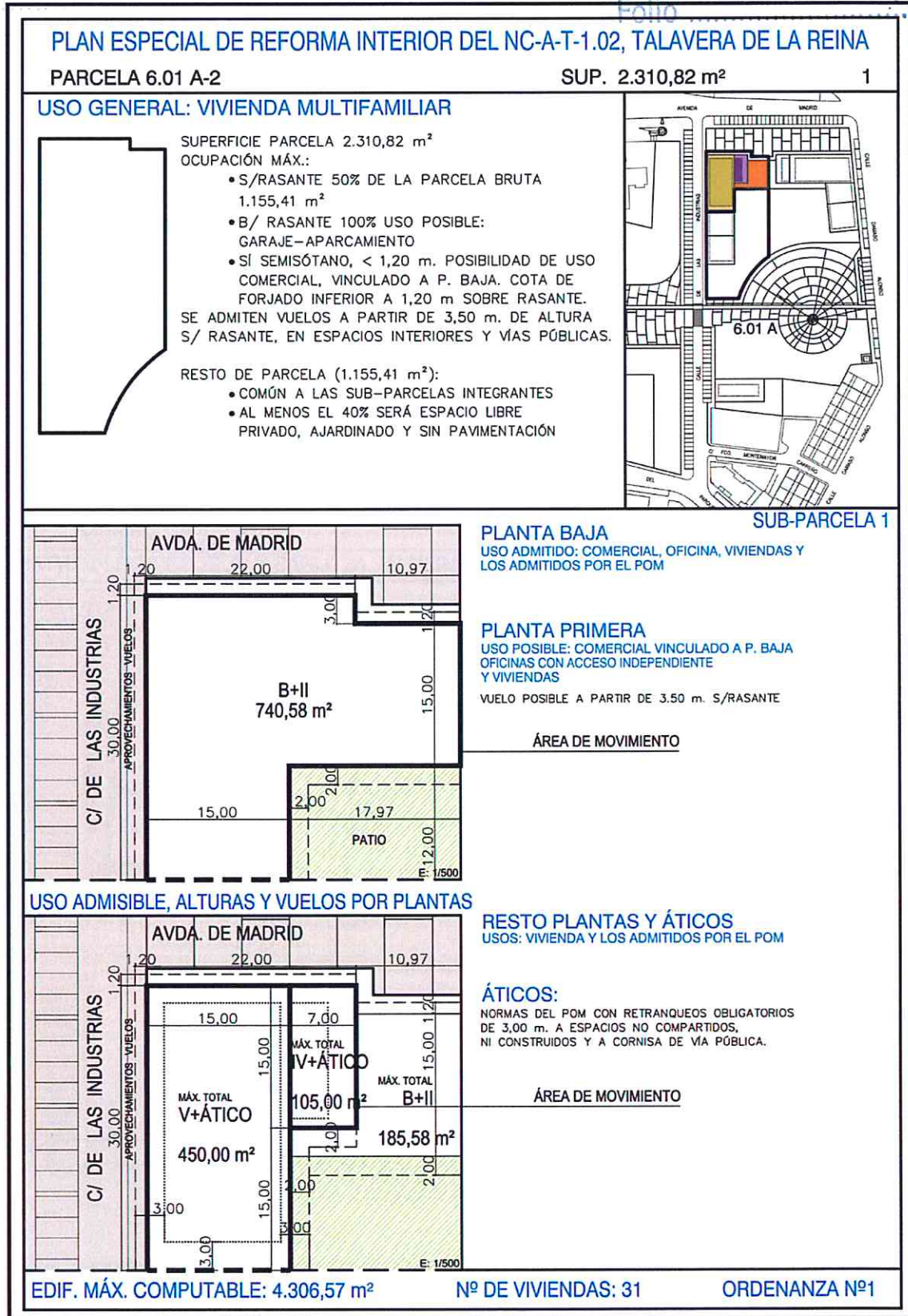
SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
67/18-2017  
Folio 1504







SERVICIO DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
6/18 4505








**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA**

PARCELA 6.01 A-3

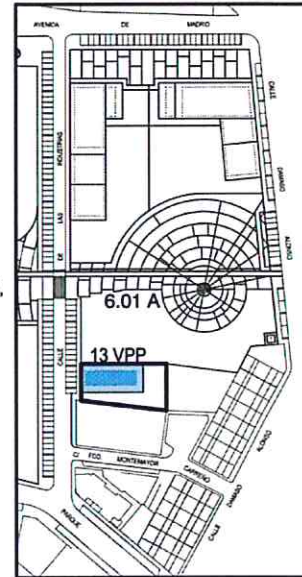
SUP. 622,80 m<sup>2</sup>
**USO GENERAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA**
SUPERFICIE PARCELA 622,80 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN MÁX.:

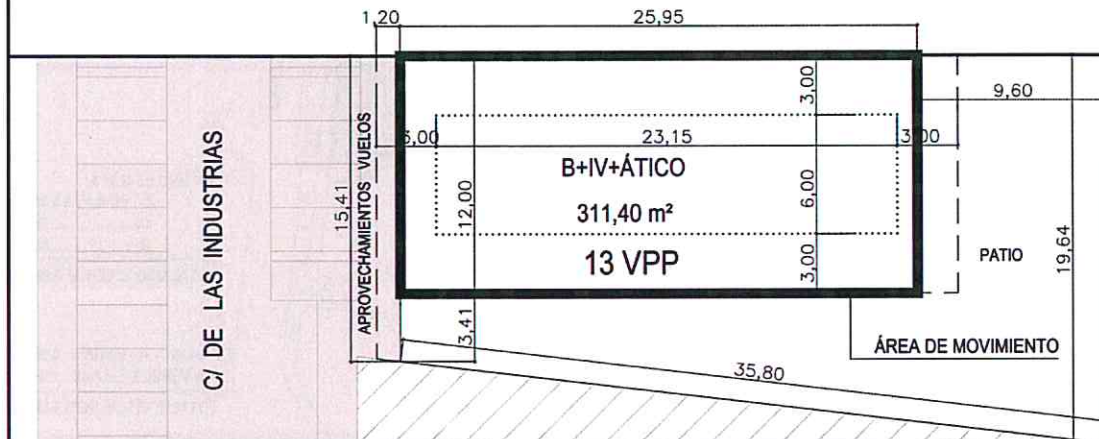
- S/RASANTE 50% DE LA PARCELA BRUTA  
311,40 m<sup>2</sup>
- B/ RASANTE 100% USO POSIBLE  
GARAJE-APARCAMIENTO
- SI SEMISÓTANO, < 1,20 m. POSIBILIDAD  
DE USO COMERCIAL VINCULADO A  
P. BAJA COTA DE FORJADO INFERIOR  
A 1,20 m SOBRE RASANTE.

SE ADMITEN VUELOS A PARTIR DE h=3,50 m. S/RASANTE,  
EN ESPACIOS INTERIORES Y VÍAS PÚBLICAS  
RESTO DE PARCELA (311,40 m<sup>2</sup>):

- AL MENOS EL 40% SERÁ ESPACIO LIBRE  
PRIVADO, AJARDINADO Y SIN PAVIMENTACIÓN


**ADJUDICATARIOS:**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA



E: 1/300

**PLANTA BAJA**

USO ADMITIDO: COMERCIAL, OFICINA, VIVIENDAS Y LOS ADMITIDOS POR EL POM.

**RESTO PLANTAS Y ÁTICOS**

USOS: VIVIENDA Y LOS ADMITIDOS POR EL POM

VUELO POSIBLE A PARTIR DE 3.50 m. S/RASANTE

**ÁTICOS:**

NORMAS DEL POM CON RETRANQUEOS OBLIGATORIOS  
DE 3,00 m. A ESPACIOS NO COMPARTIDOS,  
NI CONSTRUIDOS Y A CORNISA DE VÍA PÚBLICA.

EDIF. MÁX. COMPUTABLE: 1.806,50 m<sup>2</sup>

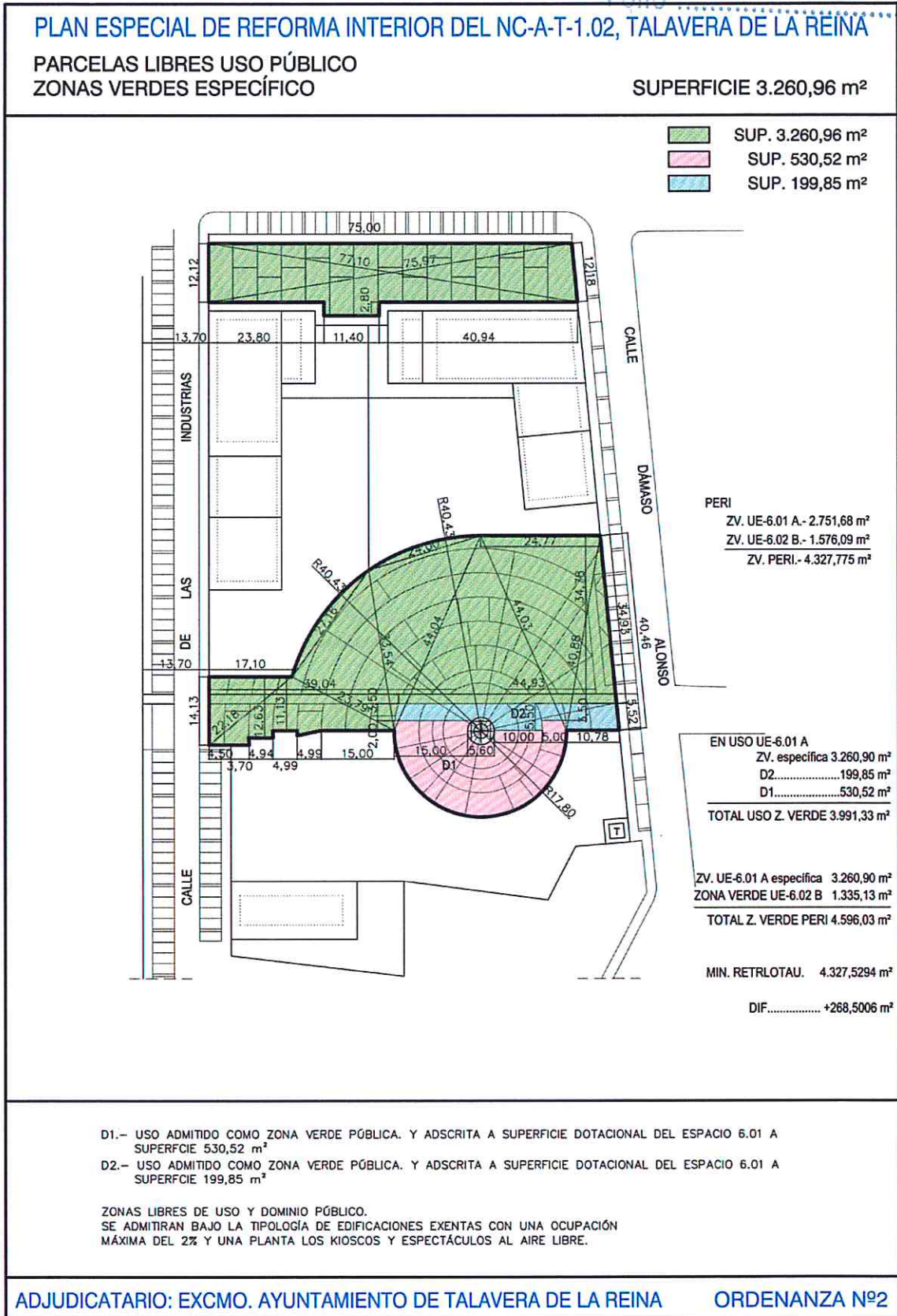
Nº DE VIVIENDAS: 13

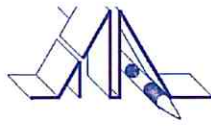
ORDENANZA Nº1



SERVICIO DE ORDENAMIENTO URBANO  
 ORDENANZA Nº  
 6/19  
 15-09-19

Folio .....





SERVICIO DE URBANISMO  
 EXPEDIENTE Nº  
 6/18  
 Folio 1510

### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA

**PARCELAS LIBRES USO PÚBLICO DOTACIONALES** **SUPERFICIE 1.957,64 m<sup>2</sup>**

	SUP. 1.957,64 m <sup>2</sup>
	SUP. 530,52 m <sup>2</sup>
	SUP. 199,85 m <sup>2</sup>

PERI	DOTACIONAL 6.01 A.- 3.057,423 m <sup>2</sup>
	DOTACIONAL 6.02 B.- 1.751,216 m <sup>2</sup>
	DOTACIONAL PERI.- 4.808,639 m <sup>2</sup>

EN USO UE-6.01 A	DOTACIONAL 1.957,64 m <sup>2</sup>
ADSCRITO A ZV.	
D2.....	199,85 m <sup>2</sup>
D1.....	530,52 m <sup>2</sup>

DOTACIONAL 6.01 A	2.688,01 m <sup>2</sup>
EXCESO ZV UE-6.01 A	369,413 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOT. 6.01 A</b>	<b>3.057,423 m<sup>2</sup></b>

DOTACIONAL 6.02 B	1.853,87 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOT. PERI</b>	<b>4.911,293 m<sup>2</sup></b>

MIN. RETRLOTAU.	4.808,639 m <sup>2</sup>
DIF.....	+102,654 m <sup>2</sup>
DIF.....	+102,654 m <sup>2</sup>
DIF.....	+268,500 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DIF.....</b>	<b>+371,154 m<sup>2</sup></b>
	-369,413 m <sup>2</sup>
<b>EXCESO ZV + DOT. =</b>	<b>+1,741 m<sup>2</sup></b>

D1.- USO ADMITIDO COMO ZONA VERDE PÚBLICA. Y ADSCRITA CONTABLEMENTE A SUPERFICIE DOTACIONAL DEL ESPACIO 6.01 A SUPERFICIE 530,52 m<sup>2</sup>

D2.- USO ADMITIDO COMO ZONA VERDE PÚBLICA. Y ADSCRITA CONTABLEMENTE A SUPERFICIE DOTACIONAL DEL ESPACIO 6.01 A SUPERFICIE 199,85 m<sup>2</sup>

**USO POSIBLE: DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO SOCIAL, EDUCACIONAL, CULTURAL, SANITARIO, RELIGIOSO, HOSPEDAJE, COMERCIO, OFICINAS REUNIÓN, SOCIAL DEPORTIVO, GARAJE APARCAMIENTO, VIV. ANEJA A LA INSTALACIÓN (VIV. GUARDERÍA)**

RETRANQUEOS: NO SE ESTABLECEN RETRANQUEOS A VÍA PÚBLICA  
 3,00 m. PARA APERTURA DE LUCES EN PARCELAS CON OCUPACIÓN INFERIOR AL 100%

OCUPACIÓN: BAJO RASANTE 100%  
 SOBRE RASANTE 50%

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº DE PLANTAS: II (BAJA + I)  
 ALTURA MÁXIMA A CORNISA: 8,00 m.

**ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA**
**ORDENANZA Nº2**

. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ - C/ TRINIDAD 1 D, PLANTA 5 - TALAVERA (TO) – TLF. 925801536 - FAX 925817999  
[www.sanchezblazquezarquitectos.es](http://www.sanchezblazquezarquitectos.es) – e\_mail: info@sanchezblazquezarquitectos.es

47

1



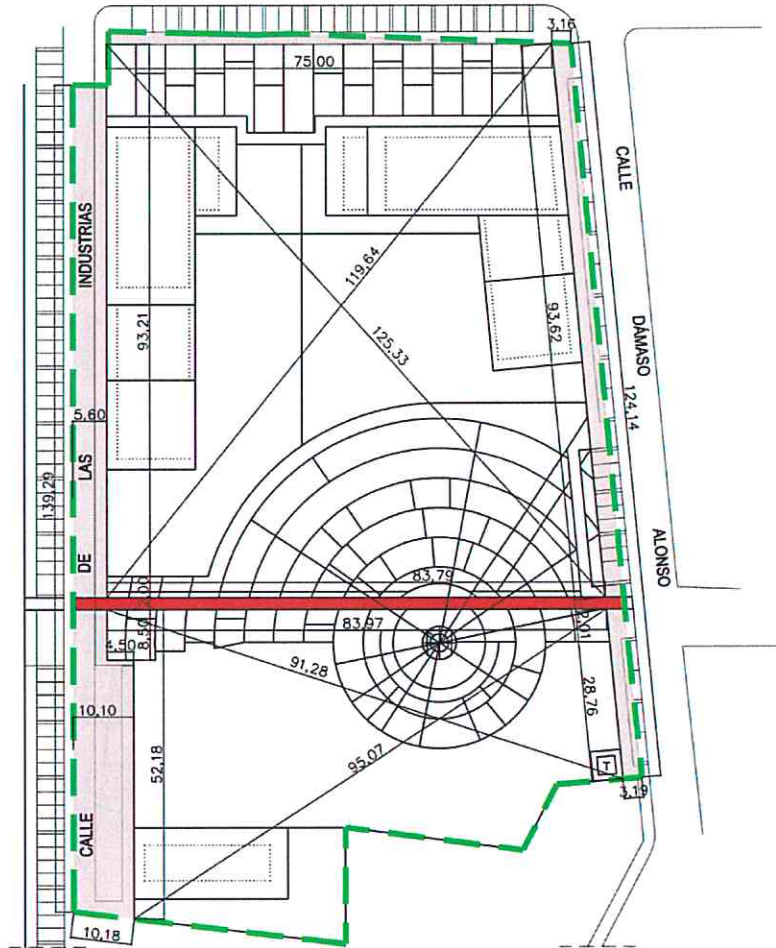
NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y  
DETALLE DE LA ue.6.01ª(PAU 6.01A). (2º-tras informe Ayto mayo 2019)

SECRETARÍA DE URBANISMO  
EXPEDIENTE Nº  
6718-000  
Folio .....

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA

VIARIO PÚBLICO UE-6.01 A

SUPERFICIE 1.461,67 m²



- VALES.- SUPERFICIE 1.461,67 m²
- CARILL. BICL.- SUPERFICIE 185,16 m² (INCLUIDOS DENTRO DE ZONAS VERDES Y VALES)

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

1



NC-A-T 1.02 del POM DE Talavera de la Reina Y

DETALLE DE LA ue.6.01ª(PAU 6.01A).(2º-tras informe Ayto mayo 2019)

Folio

1512

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NC-A-T-1.02, TALAVERA DE LA REINA**

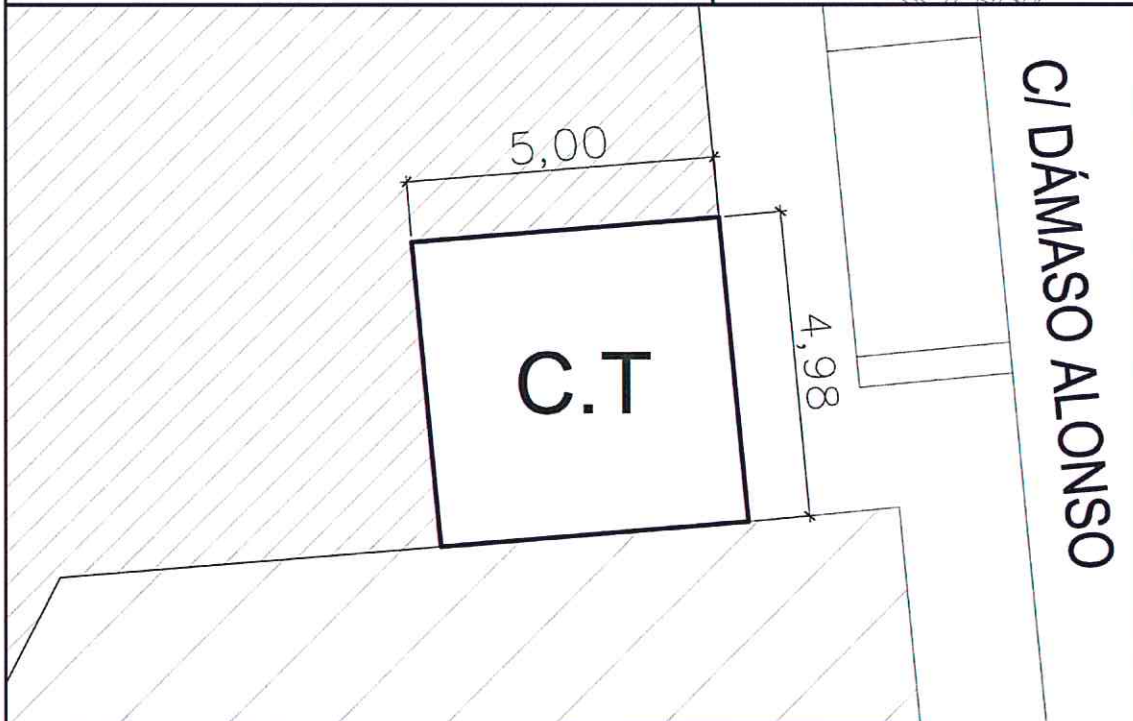
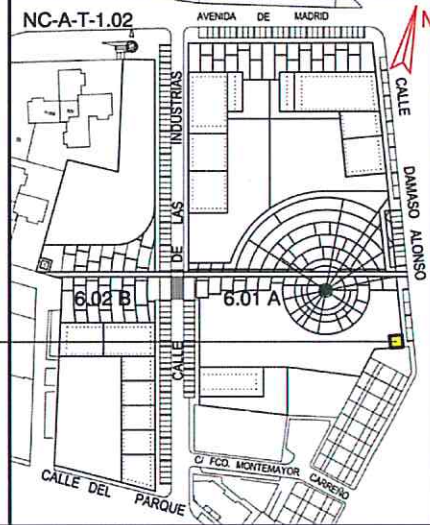
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN UE-6.01 A

SUPERFICIE 24,90 m<sup>2</sup>

**ADJUDICATARIOS:**

COMPAÑÍA ELÉCTRICA SUMINISTRADORA

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

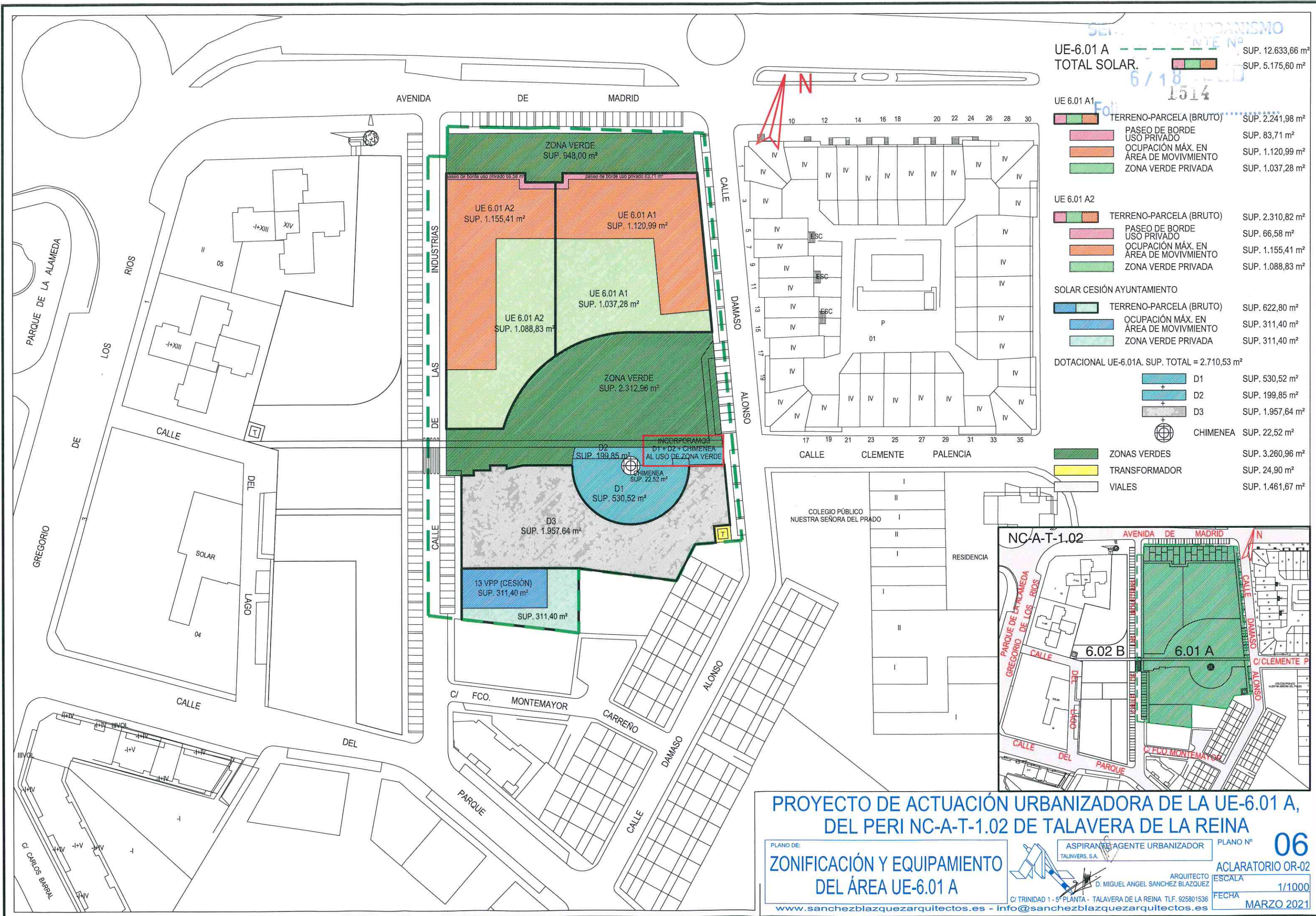


USOS: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS  
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

E: 1/100

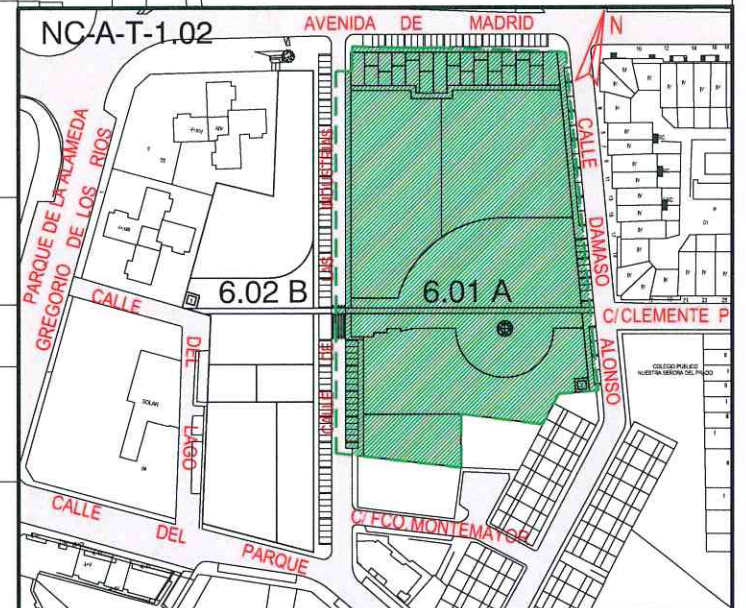






SE... URBANISMO  
...ENTE Nº  
6/18  
1514

UE-6.01 A	SUP. 12.633,66 m <sup>2</sup>
TOTAL SOLAR.	SUP. 5.175,60 m <sup>2</sup>
UE 6.01 A1	SUP. 2.241,98 m <sup>2</sup>
UE 6.01 A2	SUP. 2.310,82 m <sup>2</sup>
SOLAR CESIÓN AYUNTAMIENTO	
DOTACIONAL UE-6.01A. SUP. TOTAL = 2.710,53 m <sup>2</sup>	
D1	SUP. 530,52 m <sup>2</sup>
D2	SUP. 199,85 m <sup>2</sup>
D3	SUP. 1.957,64 m <sup>2</sup>
CHIMENEA	SUP. 22,52 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	SUP. 3.260,96 m <sup>2</sup>
TRANSFORMADOR	SUP. 24,90 m <sup>2</sup>
VIALES	SUP. 1.461,67 m <sup>2</sup>



**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UE-6.01 A,  
DEL PERI NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA**

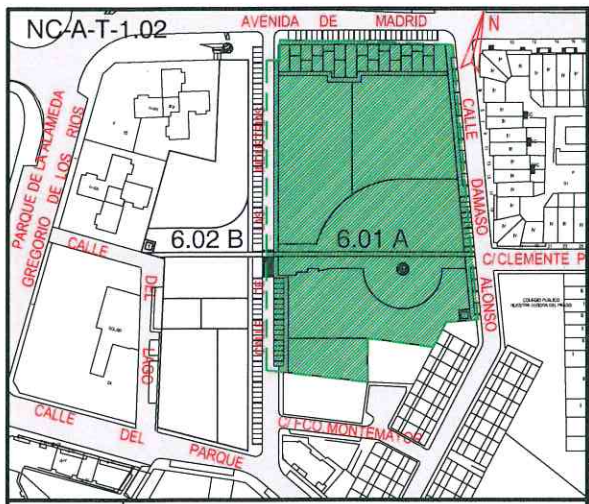
PLANO DE:  
**ZONIFICACIÓN Y EQUIPAMIENTO  
DEL ÁREA UE-6.01 A**

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR  
TALINVERS, S.A.

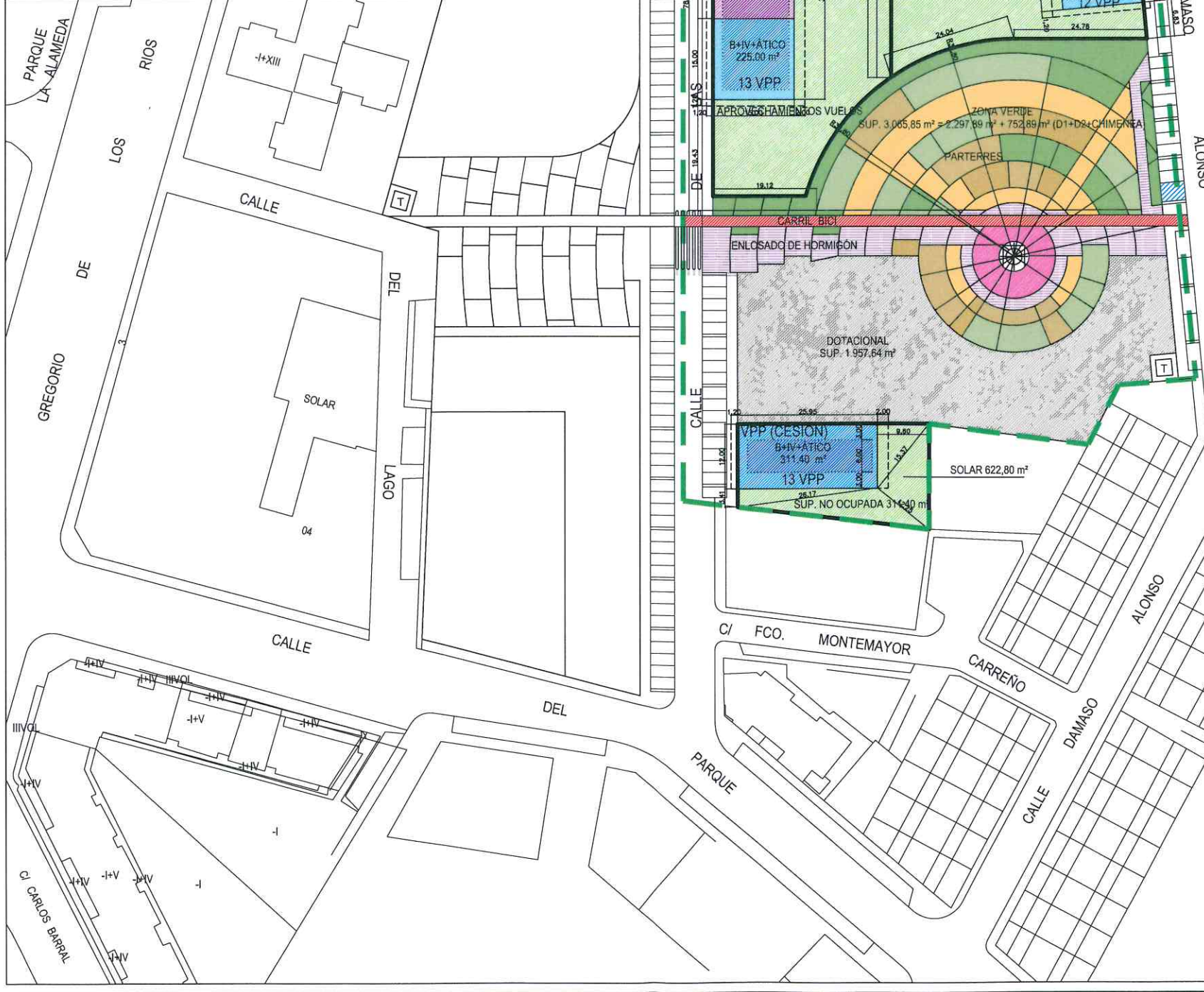
PLANO Nº **06**  
ACLARATORIO OR-02  
ESCALA 1/1000  
FECHA **MARZO 2021**

ARQUITECTO  
D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ  
C/ TRINIDAD 1 - 5ª PLANTA - TALAVERA DE LA REINA TLF. 925801536  
www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es

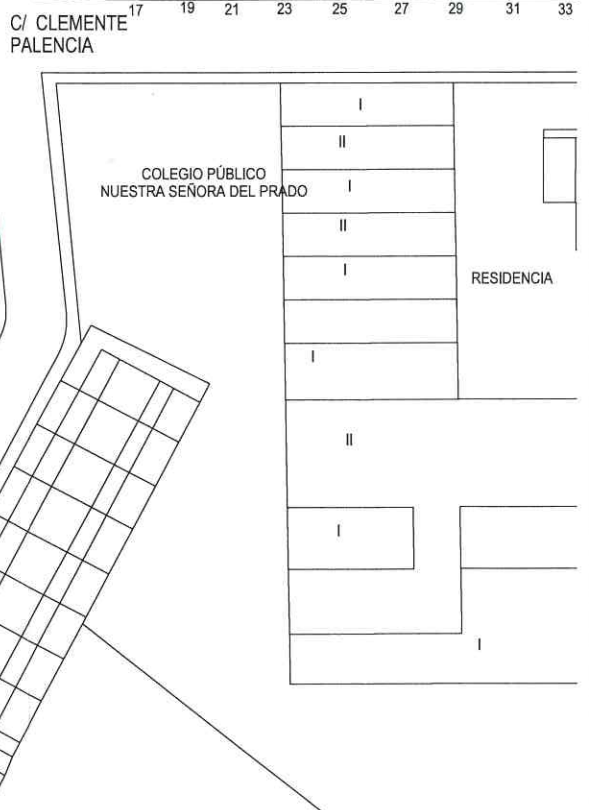
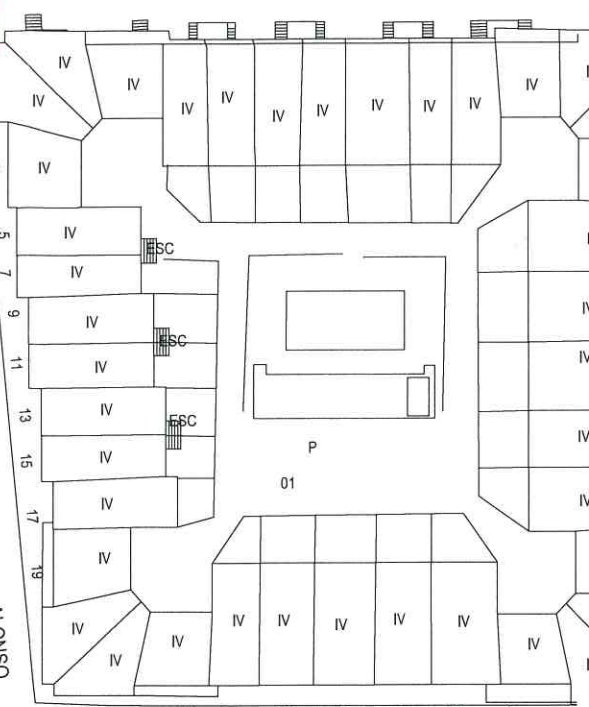




ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX. ÁTICOS  
 RETRANQUEOS DE FACHADA VÍA PÚBLICA Y PATIOS 3,00 m  
 ÁREA DE MOVIMIENTO  
 OCUPACIÓN MÁXIMA (PLANTA BAJA)  
 ÁREA DE MOVIMIENTO + VUELOS



SERVICIO DE URBANISMO  
 EXPEDIENTE Nº  
 6718 1516  
 Folio 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28



CUADRO PAU DE LA 6.01 DEL PERI DEL POLIGONO NC-A-T-1.02 DEL POEMTRE LA UE 6.01 A1 Y 6.01 A2 Y AYTO	UE-6.01 TOTAL	UE-6.01 A1 C.P.Ordz	UE-6.01 A2 TALGNPER Y TALINVERS	AYUNTAMIENTO. (Sobranje tras deslinde, calle I)
1 SUPERFICIE TOTAL (m²)	12633.66	6085.34	6439.73	108.59
2 SUPERFICIE TOTAL (%)	100%	48.1677%	50.9728%	0.8595%
3 EDIFICABILIDAD (1.21 m²/m²)	15286.73	7363.26	7792.07	131.39
4 Preexistencias a compensar (m²) con 6.02 B	-263.32	-126.84	-134.22	-2.26
5 Edificabilidad tras preexistencias (m²)	15023.41	7236.43	7657.85	129.13
Art 21.RP LOTAU.(VER CUADRO PERI)				
6 ZVERDES. (18 m² / 100 m²)	2751.61			
7 DOTACIONAL.(20 m² / 100 m²)	3057.35			
8 ZVerdes DISEÑADAS EN NC-A-T.1.02	3260.98			
9 DOTACIONAL DISEÑO EN NC-A-T.1.02	2888.32			
10 SUELO TRANSFORMADOR.M2	24.90			
11 COMPENSACIONES ENTRE PROPIEDADES				
11 SUELO	12633.66	6085.34	6439.73	
12 VALOR EDIFICACIONES		0. Demibado. Orden ejecutiva Municipal	205656.94	
13 COSTE CHIMENEA		28578.00	0.00	
14 DEMOLICIONES		31680.00	155778.14	
15 INDEMNIZACIONES POR CESE DE ACTIVIDAD		0. No tiene	115000.00	
16 suma	821691.08	345256.00	476435.08	0.00
17 COSTO A SOPORTAR POR % PROPIEDAD.	821691.08	395780.47	418838.03	7062.67
18 DIFERENCIAS.		-50533.47	57596.15	-7062.67
19 Valor aprovechamiento=Valor Residual suelo(0m2) -Valor repercusion urbanizacionVcu(m2)7(0m2)			265.63	
20 COMPENSACION EN UNIDADES DE APROVECHAMIENTO A ABONAR EN TRE PARTICULARES.	0.00	-190.24	216.83	-26.59
21 UAS TRAS COMPENSACION.	15023.41	7048.19	7874.68	102.54
22 SUELO (cesion al AYTO para VPP sea unico o conpl zona verde comun)	622.80			622.8
23 CESION 10% APROVECHAMIENTO	1528.67	736.33	779.21	13.14
24 VIVIENDAS VPP.AYTO. 10%	12.00	7.00	5.00	0.08
25 OCUPACION MAXIMA PREVISTA	311.40			311.40
PRIVATIVAS				
26 Uas FINAL PRIVATIVAS MAX = Uas tras preexistencias -Uas compensadas - CESION (m²)	13494.74	6309.86	7095.47	88.40
27 VIVIENDAS MAX.99 (Viv/ha)	124.00	60.00	63.00	1.06
28 VIVIENDAS VPP MAX. 30% (Viv) según TRLOTAU	37.00	18.00	19.00	0.32
29 VIVIENDA VPP PRIVATIVO 20%	25.00	12.00	13.00	0.21
30 SUP. VPP PRIVATIVO 20% de (3)	3057.35	1472.65	1558.41	26.28
31 m² Uas Final sin vpp = Uas - vpp	10437.39	4837.21	5537.06	89.71
32 VIV 70% LIBRES (%) privativas.	86.80	42.00	44.10	0.74
33 VIVIENDAS VPP.AYTO. 10%	12.00	6.00	6.00	0.11
34 SUP MAX.	1528.67	736.33	779.21	13.14
35 VIVIENDA PROTECCIÓN P. MUNICIPAL tras suma como propietario (+0.76viv) edificabilidad (Uas) =				12.38+1= 13 VPP 1618.08
Compensación entre UE 6.01 A.				
36 CUADRO FINAL.....				
37 SUPERFICIE solar edificable.m2	5175.60	2241.98	2310.82	622.8
38 #VALOR!	2587.8	1120.99	1155.41	311.4
39 Acera exterior (contable en Carretera.Madrid)		83.71m2	66.58m2	
40 VUELOS MAXIMOCALLE	1.20m	1.20m	1.2m	1.2 m en calle industias y patio
41 VIA PUBLICA 1.20m		si max 1.20m	si max 1.20m	si max 1.20
42 Nº PLAN TAS				
43 COMERCIAL.(Avda Madrid) Posible-admtd		B	B	B
44 VPP....		B+V+ATICO	B+V+ATICO	B+V+ATICO
45 Viviendas de VP protección para AYTO. B+V+ATICO.				
46 Viv libres c/Industrias, Avd.de Madrid, Parque y Dámazo Alonso.		B+V+ATICO	B+V+ATICO	
47 Viv libres en ESQUINAS		B+V+ATICO	B+V+ATICO	

## PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UE-6.01 A, DEL PERI NC-A-T-1.02 DE TALAVERA DE LA REINA

PLANO DE:  
**APROVECHAMIENTOS UE-6.01 A Y VOLUMETRÍA APROXIMADA**  
 www.sanchezblazquezarquitectos.es - info@sanchezblazquezarquitectos.es

ASPIRANTE AGENTE URBANIZADOR  
 TALINVERS, S.A.  
 PLANO Nº **08**  
 ACLARATORIO OR-04  
 ARQUITECTO D. MIGUEL ANGEL SANCHEZ BLAZQUEZ  
 ESCALA 1/1000  
 FECHA MARZO 2021  
 C/ TRINIDAD 1 - 5ª PLANTA - TALAVERA DE LA REINA TLF. 925801536