

2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina



000676d74233060218407e82f40b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de

Verificación en <https://sede.talavera.org/validadorDoc?entidad=45165>

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE.
PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP
SECTOR 9 " PALOMAREJOS".

TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES:
6357803UK4265N0001WO ,
6357843UK4265N0001QO,
6357801UK4265N0001UO,
6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y
6357802UK4265N0001HO

OCTUBRE 2024



02702536J
RAIMUNDO
ALBERTO
GARCIA (R:
U44824027)

Firmado digitalmente por 02702536J
RAIMUNDO ALBERTO GARCIA (R:
U44824027)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13-Ref-AEAT/AEAT0030/PUESTO
1/49168/27032023104950,
serialNumber=IDCES-02702536J,
givenName=RAIMUNDO ALBERTO,
sn=GARCIA SANZ, cn=02702536J
RAIMUNDO ALBERTO GARCIA (R:
U44824027), 2.5.4.97-VATES-
U44824027, o=UTE GIRA FUSTER
TALAVERA, c=ES
Fecha: 2024.10.15 11:17:31 +02'00'

Arquitectos: UTE GIRA FUSTER TALAVERA

Coordinadores: JAVIER FUSTER GALIANA, ALBERTO GARCÍA SANZ,
JUAN R. DE RIVAS AGUIRRE

FUSTER
GALIANA
FRANCISCO
O JAVIER -
01115990
F

Firmado digitalmente por
FUSTER
GALIANA
FRANCISCO
JAVIER -
01115990
Fecha:
2024.10.15
10:55:57 +02'00'

GARCIA
SANZ
RAIMUNDO
O
ALBERTO -
02702536J

Firmado digitalmente
por GARCIA SANZ
RAIMUNDO ALBERTO -
02702536J
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-02
702536J,
givenName=RAIMUNDO
O ALBERTO, sn=GARCIA
SANZ, cn=GARCIA SANZ
RAIMUNDO ALBERTO -
02702536J
Fecha: 2024.10.15
11:16:03 +02'00'

RODRIGUEZ DE
RIVAS AGUIRRE
JUAN - 00795238J

Firmado digitalmente por RODRIGUEZ DE RIVAS
AGUIRRE JUAN - 00795238J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-00795238J,
givenName=JUAN, sn=RODRIGUEZ DE RIVAS
AGUIRRE, cn=RODRIGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
JUAN - 00795238J
Fecha: 2024.10.15 11:16:46 +02'00'



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

DIRECCIÓN GENERAL
PARA EL SERVICIO PÚBLICO
DE JUSTICIA

SUBDIRECCIÓN GENERAL
DE OBRAS Y PATRIMONIO

2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

ÍNDICE

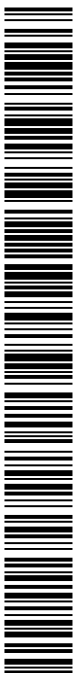
1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.A. AUTOR DEL ENCARGO Y ARQUITECTOS AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.B. EMPLAZAMIENTO. IDENTIFICACIÓN, SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.
- 1.C. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.D. IMPLANTACIÓN EN EL SOLAR Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 1.E. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ED.
- 1.F. CONCLUSIÓN.
- 1.G. DOCUMENTACIÓN DE QUE CONSTA EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

2. PLANOS.

1

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 "PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA**1.A. AUTOR DEL ENCARGO Y ARQUITECTOS AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.****1.A.1. AUTOR DEL ENCARGO.**

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con Las Cortes. Subdirección General de Obras y Patrimonio del Ministerio de Justicia. Plaza Jacinto Benavente 3. 28071 Madrid.

1.A.2. ARQUITECTOS AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

UTE Gira Fuster Talavera. Compuesta por los arquitectos:

Alberto García Sanz, colegiado COAM: 7258

Juan Rodríguez de Rivas Aguirre, colegiado COAM: 8115

Javier Fuster Galiana, colegiado COAM: 8286

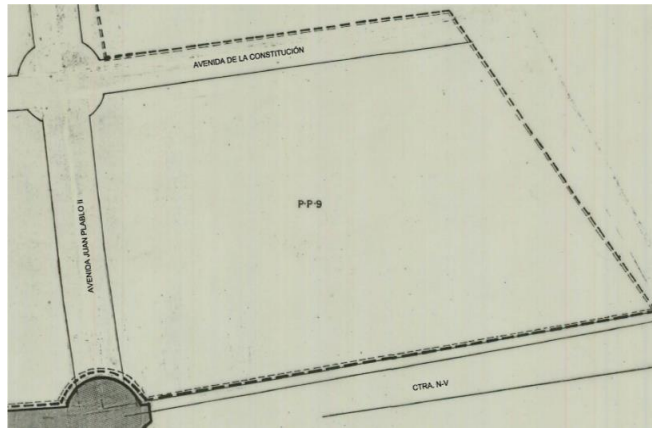
Dirección postal: C/ San Eugenio 4, 4º A. 28012 Madrid

Teléfono de contacto: 91 539 10 84 y 91 577 13 77

e-mail: talavera@giraarquitectos.com y info@fusterarquitectura.es

1.B. EMPLAZAMIENTO. IDENTIFICACIÓN, SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE.

La Unidad Urbana Equivalente está situada en el ámbito del PP Sector 9 "Palomarejos" de Talavera de la Reina (Toledo).



UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

2024 - 50648

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

06/11/2024

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y -B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

Forman la Unidad Urbana Equivalente las parcelas A1, A2, B1, B2, B3 y C, los linderos son los siguientes:

Norte: Avda. de la Constitución
Sur: Avda. de Madrid y C/ Varsovia.
Este: Parcela de equipamiento terciario comercial
Oeste: Calle Bucarest, principalmente de carácter peatonal, pero con permiso de acceso rodado a las viviendas que dan a esta calle y C/ Vilna.



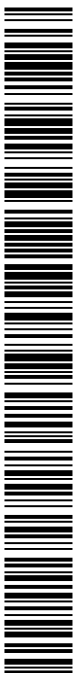
Los linderos de las parcelas son los siguientes:

Parcela A1: linda al norte con la avenida de la Constitución, al este con el área de equipamientos y zonas verdes del Parque comercial "El Golf", al sur con la parcela "A2", y al oeste con la calle Bucarest, peatonal privada.

Parcela A2: linda al norte con la parcela A1, al este con el área de equipamientos y zonas verdes del Parque comercial "El Golf", al sur con la parcela "B", la parcela "C" (Centro de Transformación) y la calle Varsovia, y al oeste con la calle Bucarest, peatonal privada.

Parcela B1: linda al norte con la parcela A2, al este con el área de equipamientos y zonas verdes del Parque comercial "El Golf", al sur con las parcelas B2 y B3, y al oeste con la calle Vilna.

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

2024 - 50648

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

06/11/2024

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

Parcela B2: linda al norte con la parcela B1, al este con la parcela B3, al sur con la vía de servicio de la Avda de Madrid, y al oeste con la calle Vilna.

Parcela B3: linda al norte con la parcela B1, al este con el área de equipamientos y zonas verdes del Parque comercial "El Golf", al sur con la vía de servicio de la Avda de Madrid, y al oeste con la parcela B2.

La Unidad es prácticamente plana y apenas presenta desniveles.

La Unidad está rodeada por las calles antes descritas, de las que cabe decir que resulta significativo el contraste entre ellas.

La Avda. de la Constitución es un bulevar arbolado con carriles de tráfico claramente diferenciados que conectan con el centro de la ciudad. Representa el único acceso público rodado a la parcela A1, con lo que resulta inevitable que configure su fachada principal.

Por contraste, la calle Bucarest es una vía de carácter peatonal sin vegetación colindante con una hilera de viviendas unifamiliares. En esta calle se permite el acceso rodado de forma restringida.

La Avda. de Madrid transcurre paralela a la N-Va, y la Calle Vilna y Calle Varsovia son calles de menor tráfico rodado.



000676d74233060218407e82440b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

4

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es

2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

1.C. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a los Artículos 72, 73, 74 y 75. del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y tiene por objeto **la reducción del retranqueo de 3 m a 1,25 m., entre el límite de la parcela y la línea de edificación, en la alineación al vial Avda. de la Constitución.**

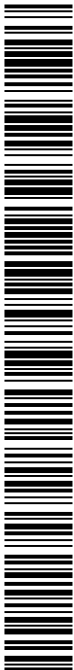
Según el Artículo 72.1 El Estudio de Detalle se establece para una unidad urbana equivalente completa.

Y se en el Artículo 74.2. *"Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del Suelo Urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana."*

El Estudio de Detalle:

- Respetar las normas que para su formulación establece el Plan correspondiente y:
 - a) No altera el uso global que define el destino del suelo, este sigue siendo dotacional público.
 - b) No aumenta el aprovechamiento urbanístico.
 - c) No prevé ni autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
- No reduce la superficie de los viales previstos en el planeamiento aplicable.
- No ocasiona perjuicio a terceros, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82440b0364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

1.D. IMPLANTACIÓN EN EL SOLAR Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La Unidad Urbana Equivalente objeto del Estudio de Detalle es una agrupación de parcelas con las siguientes superficies:

Superficie parcela "A1": 4.500,00 m².

Superficie parcela "A2": 6.216,20 m².

Superficie parcela "B1": 5.957,99 m².

Superficie parcela "B2": 1.872,31 m².

Superficie parcela "B3": 1.039,70 m².

Superficie parcela "C": 52,00 m².

Con referencias catastrales: 6357803UK4265N0001WO, 6357801UK4265N0001UO,
6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO, 6357844UK4265N0001PO Y
6357802UK4265N0001HO.



000676d74233060218407e82440b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es

ESTUDIO DE DETALLE.
UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6357803UK4265N0001WO

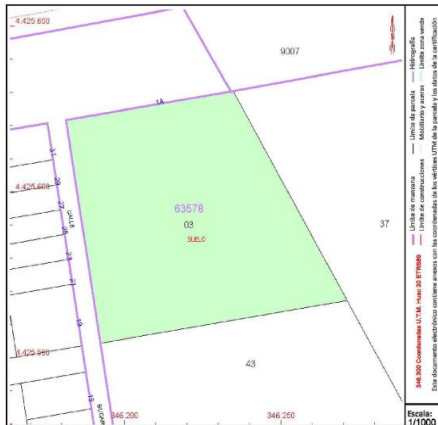
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CONSTITUCION 1[A] Suelo
45600 TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.589 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 11 de Octubre de 2024



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6357843UK4265N0001QO

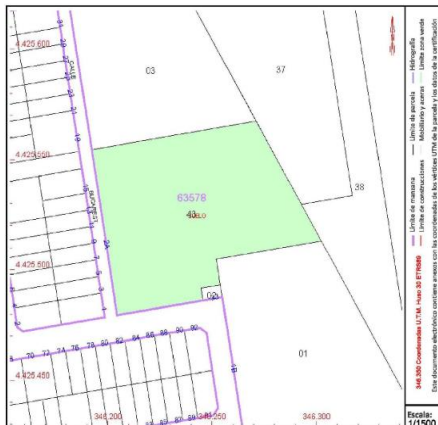
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VARSOVIA 2[A] Suelo
45600 TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 6.149 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 11 de Octubre de 2024

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

ESTUDIO DE DETALLE.
UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 6357801UK4265N0001UO

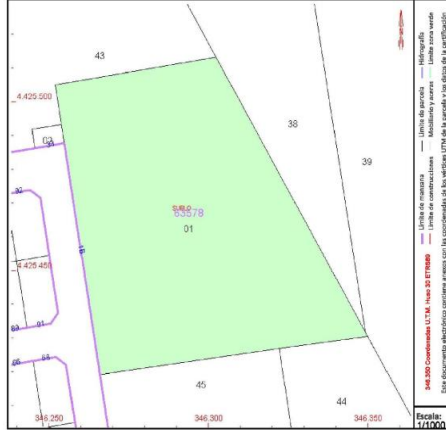
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID N-V 1(B) Suelo
49600 TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.930 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 11 de Octubre de 2024



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 6357845UK4265N0001LO

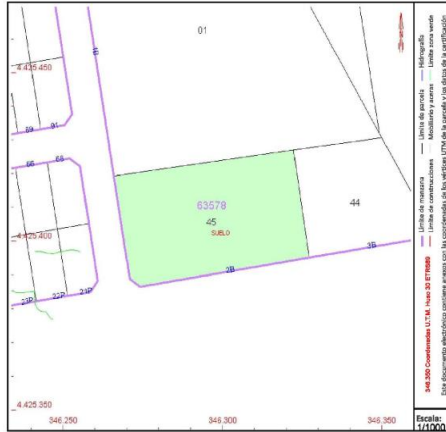
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID N-V 2(B) Suelo
49600 TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.884 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 11 de Octubre de 2024

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6357844UK4265N0001PO

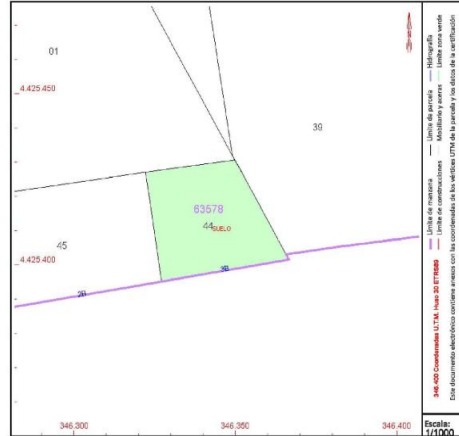
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID N-V 3[B] Suelo
45600 TALAVERA DE LA REINA [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.077 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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

Viernes , 11 de Octubre de 2024



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6357802UK4265N0001HO

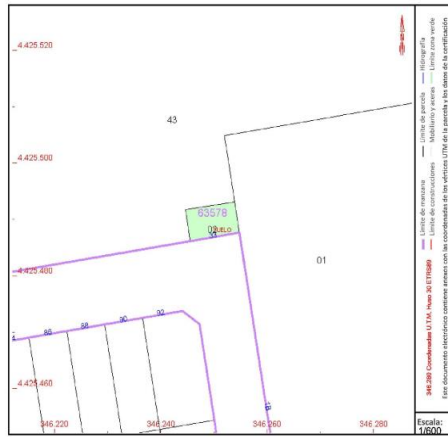
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VARSOVIA 33 Suelo
45600 TALAVERA DE LA REINA [TOLEDO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 52 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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

Lunes , 14 de Octubre de 2024

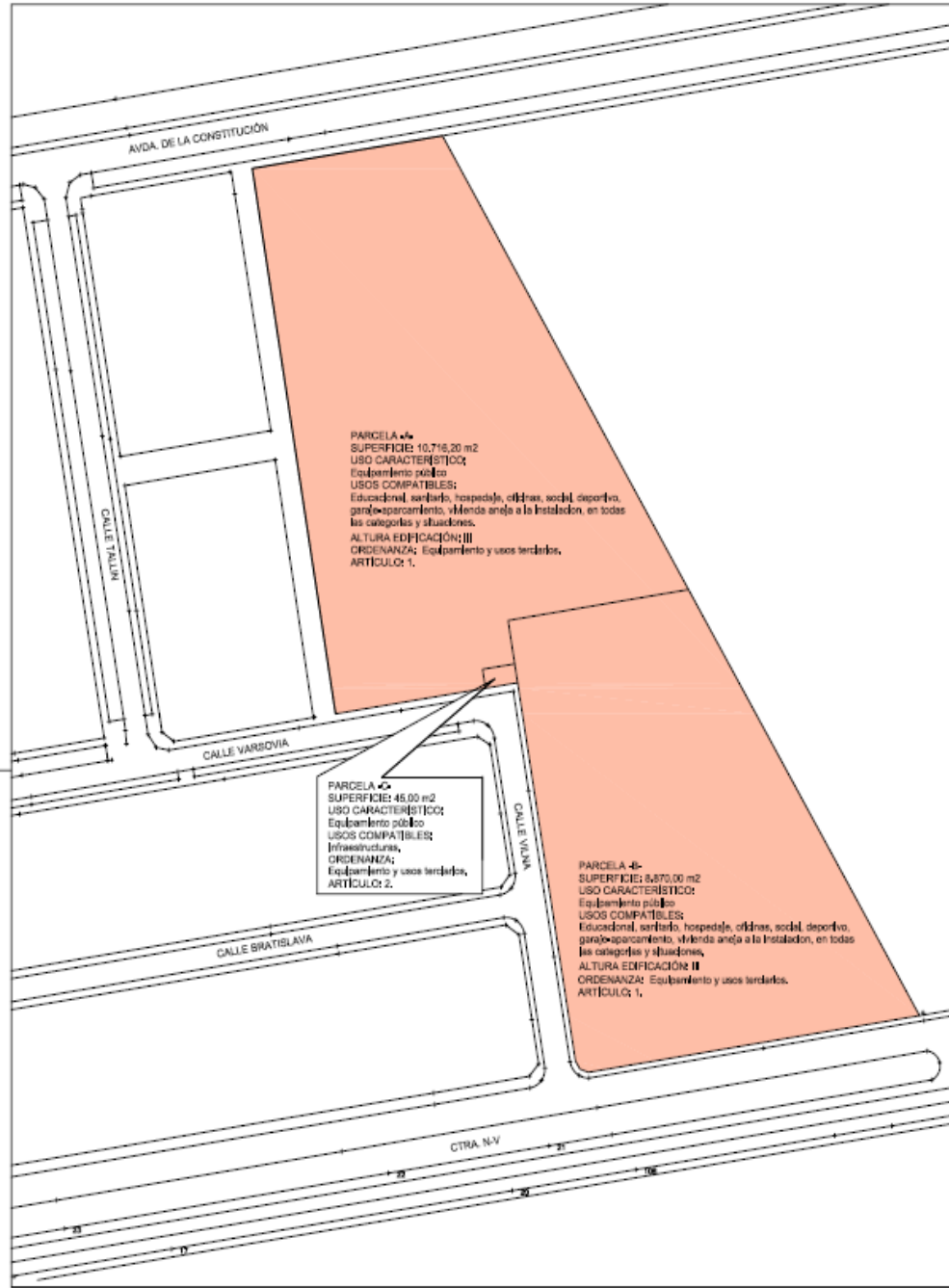
UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA,
REORDENACIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
DEL SECTOR "PALOMAREJOS".

PARCELACIÓN Y AFECCIONES.					
ESCALA	1/1000	PLANO N.	ORD.	11	4-2009



AYUNTAMIENTO DE
TALAVERA DE LA REINA
SERVICIO DE URBANISMO

MARIA JESUS FERNANDEZ DOMINGUEZ
ARQUITECTO

DONALDO BALBUZ DEL RIO
ARQUITECTO JEFE DE SERVICIO

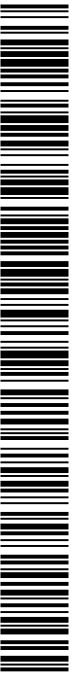
UTE GIRA FUSTER TALAVERA

JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE

C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID

TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77

E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

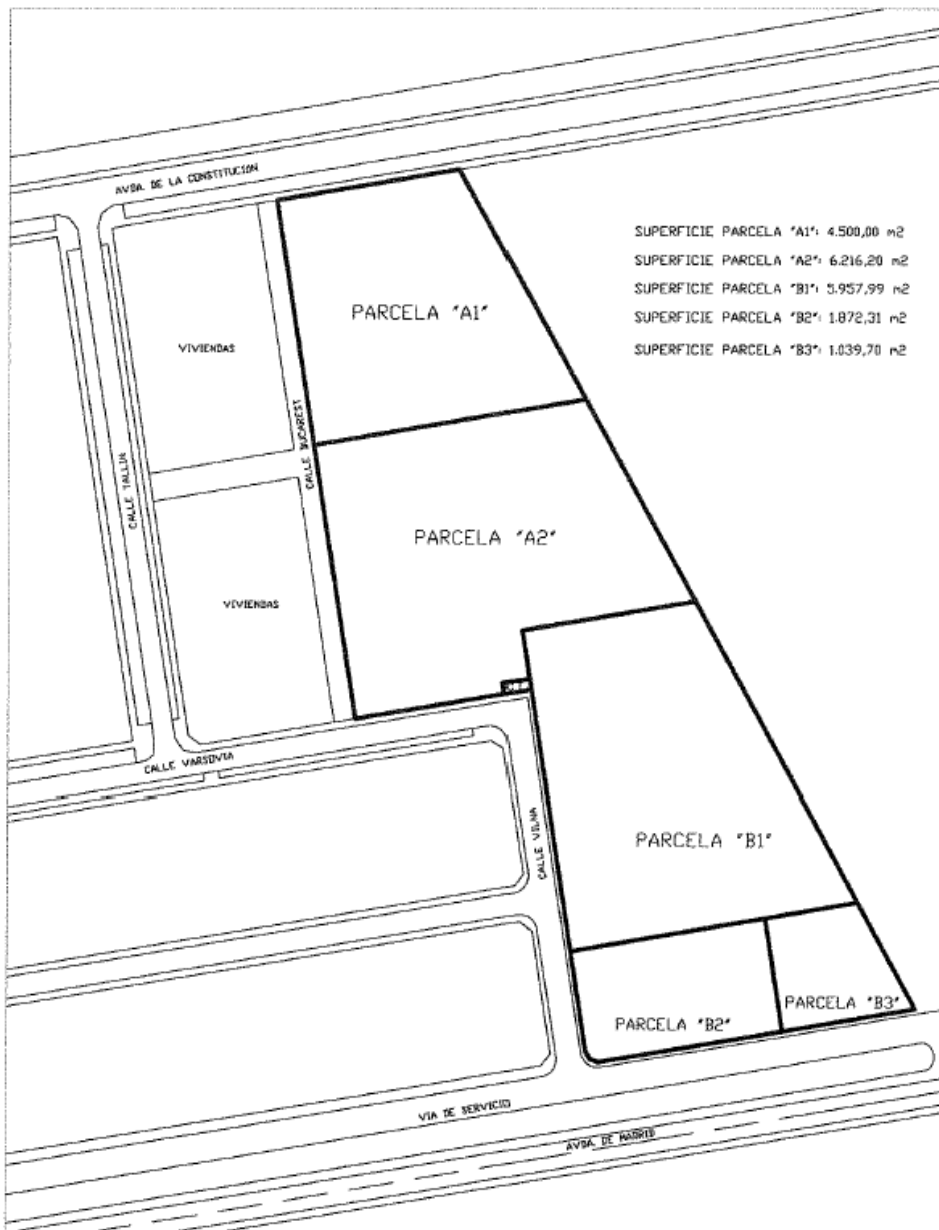
2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE.
 UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
 REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
 6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO



SUPERFICIE PARCELA "A1": 4.500,00 m2
 SUPERFICIE PARCELA "A2": 6.216,20 m2
 SUPERFICIE PARCELA "B1": 3.957,99 m2
 SUPERFICIE PARCELA "B2": 1.872,31 m2
 SUPERFICIE PARCELA "B3": 1.039,70 m2

PROYECTO DE PARCELACION
 PARCELA "A" DEL PERIM REORDENACION DEL AREA
 DE EQUIPAMIENTOS DE "PALOMAREJOS"

4. NUEVA PARCELACION
 ESCALA 1/1.500 PLANO N. 4 MARZO 2010



GONZALO BALLEZ DEL RIO ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
 MARIA JESUS FERNANDEZ DOMINGUEZ ARQUITECTA DEL SERVICIO DE URBANISMO
 EXPEDIENTE N.º 051/2024

Folio.....

JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
 C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
 TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
 E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO



Ayuntamiento de
Talavera de la Reina

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA
CONCEJALÍA DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD
SERVICIO DE URBANISMO
Plaza Padre Juan de Mariana, 8
45600 Talavera de la Reina

FICHA URBANÍSTICA

DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (P.O.M.) (Entrada en vigor el 11-Marzo-2.011)

SOLICITANTE	MINISTERIO DE JUSTICIA	N.º EXPT.:
-------------	------------------------	------------

EMPLAZAMIENTO

AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN	N.º	REFERENCIA CATASTRAL: 6357803UK4265N0001WO
		SUPERFICIE PARCELA (Catastral): -- m ²

PARÁMETROS REGULADORES

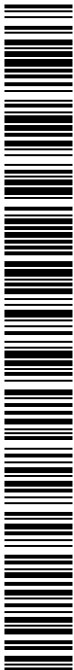
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO	ORDENANZA REGULADORA: SECCIÓN 43.2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EQUIPAMIENTO EN EL SECTOR PALOMAREJOS (EXPT. 2/09) PI DEL POM - EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (3)
ALTURAS	N.º PLANTAS (1) DE CORNISA (m)	3 13
VOLUMETRÍA	FONDO EDIFICABLE (m)	---
	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1.5
VUELOS	OCUPACIÓN (%) sobre rasante (2)	50 %
	SOBRE PLANTA BAJA (m) CORNISA (m)	--- ---
RETRANQUEOS	FRONTAL (m)	3 m
	LATERAL (m) (si no son en hilera)	3 m
	POSTERIOR (m)	3 m
PATIOS DE PARCELA	DIÁMETRO MÍNIMO	---
	SUPERFICIE MÍNIMA	---
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE (m ²)	1.000 m ²
	FACHADA (m)	---
GARAJE	(4)	Oficinas: 1 plaza c/100 m ²
USOS COMPATIBLES	(5)	Según Matriz de Usos

OBSERVACIONES

NOTAS:
(1) ALTURA. - Art.315 Ordenanza: Equipamientos y usos terciarios del Planeamiento Incorporado del POM.
(2) OCUPACIÓN. - La ocupación en planta no superará el cincuenta por ciento (50%) (Art.315 PI del POM).
(3) TIPOLOGÍA. - Edificación abierta con retranqueo de tres metros a todas las lindes (Art.315 PI del POM). Condiciones especiales para edificios y locales destinados a oficinas (Art.126 NNUU del POM).
(4) APARCAMIENTO. - Dotación mínima de plazas de aparcamiento por usos, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos establecidos en la normativa urbanística aplicable, reservándose una plaza por cada 50 o fracción para personas con movilidad reducida: e. Oficinas. 1 plaza c/100 m ² (Art.127 NNUU del POM).
(5) USOS. - Educativa, cultural, sanitario, hospedaje, oficinas, social, deportivo, garaje-aparcamiento, vivienda aneja a la instalación, en todas las categorías y situaciones.

13

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0364

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

1.E JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ED.

Dentro de la Unidad Urbana Equivalente en la que se encuentra la parcela en la que se ubica el Nuevo Edificio de Juzgados tiene un único frente rodado a la Avda. de la Constitución, donde debe situarse tanto el acceso principal como el del aparcamiento en superficie. Por otro lado, la única ubicación posible, para el acceso del furgón de policía, distanciado de los accesos anteriores, es la Calle de Bucarest, de uso restringido. La anchura de este acceso debe ser, por funcionalidad superior a los 3 m de retranqueo, **lo que obliga a reducir el retranqueo a la Avda. de la Constitución.**

Como se establece en el Artículo 72 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPOTAU), *los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:*

- Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieron señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).*
- Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

Por lo que procede la formulación de este Estudio de Detalle para la regulación de alineaciones.

Como se recoge en el Artículo 24 del RP-TRLOTAU, en el punto 3. e) se recoge el uso Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad; y se indica: *"La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad"*.

La disposición de los accesos al edificio se ha realizado teniendo muy presente facilitar la accesibilidad al mismo, situados todos ellos, con excepción del acceso de detenidos y aparcamiento restringido, en planta baja.

- Acceso principal del edificio en la esquina Noroeste del solar, formada por la calle Bucarest y la Av. de la Constitución. Este acceso está relacionado directamente con el control de policía, el registro Civil, el núcleo general de comunicación, las anteceras de las Salas de Vistas, la forensía y el juzgado de Guardia. **Su cercanía a la vía pública Avda. de la Constitución favorece la accesibilidad a los usuarios que también se benefician del mejor funcionamiento.**
- Acceso rodado al aparcamiento para funcionarios desde la esquina NE del solar en la Av. de la Constitución.
- Acceso directo a la antesala de la Sala de Bodas del Registro Civil en la calle Bucarest, con objeto de facilitar la salida directa a la calle de los invitados a las celebraciones, evitando así la interferencia con el uso normal del edificio.



000676d74233060218407e82440b0364

ESTUDIO DE DETALLE.

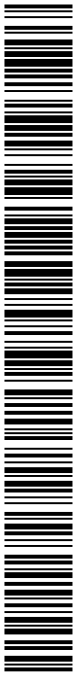
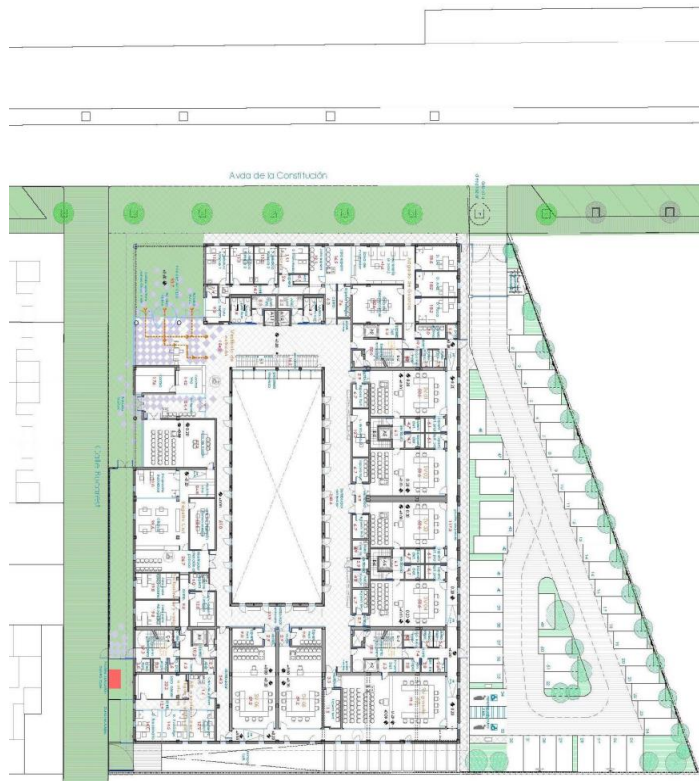
UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

El acceso rodado a planta sótano se realiza desde la esquina SO del edificio, en la calle Bucarest, situando la rampa en el espacio de retranqueo del lindero Sur. Al final de este recorrido un amplio zaguán permite la maniobra del furgón de policía, también haría las veces de muelle de carga y descarga general del edificio.

La Avda. de la Constitución es un bulevar arbolado con carriles de tráfico claramente diferenciados que conectan con el centro de la ciudad. Representa el único acceso público rodado a la parcela, con lo que resulta inevitable que configure su fachada principal.

El espacio de acceso al edificio se entiende como un espacio público, surge como lugar intermedio entre la vía pública y el edificio institucional. **La fachada a la Avda de la Constitución en planta baja se abre, creando una sensación de continuidad entre el interior y el exterior, formando la calle parte del edifio y penetrando en el.** El concepto de integración entre espacio público y privado cobra importancia especialmente en edificaciones de carácter público, ya que permiten una mayor flexibilidad y presentan escalas que hacen posible la aparición de espacios intermedios que los vinculan y que sin ser públicos, no dejan de ser espacios colectivos.

La solución adoptada garantiza una **unidad funcional** integrada en el tejido urbano en el que se inserta, pues **no altera el tratamiento y el trazado de su contorno ni modifica la conexión con su entorno urbano más inmediato.**



000676d74233060218407e82f40b0b364

2024 - 50648

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

06/11/2024

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

El P.G.O.U. prevé para este ámbito la aplicación de la Ordenanza 3- Equipamientos y usos terciarios del expediente 321/98 PG, que recoge en el Artículo 18.- Tipología de la edificación: *"Se admitirán la edificación exenta o abierta, con retranqueo obligado de tres metros para dar luces en aquellas parcelas en que la ocupación no sea del 100 por 100. No se establece retranqueo a las vías públicas"*.

Posteriormente, el **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora** (P.E.R.I.M. REORDENACIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO DE PALOMAREJOS) se redacta para modificar las condiciones urbanísticas de una manzana destinada íntegramente a equipamiento público, adaptando sus posibilidades edificatorias y de uso a las necesidades en el momento de su redacción. **La unidad funcional equivalente**, objeto del Estudio de Detalle se encuentra en el momento de la redacción del PERIM, formada por dos parcelas A y B; la Parcela A (10.716,20 m²) y B (8.870,00 m²), más tarde se realizó la división de las citadas parcelas, precisamente **por la conveniencia de disponer de varias parcelas diferenciadas para prevenir la implantación de diferentes tipos de equipamientos en la misma**; siendo por tanto acorde dicha "unidad funcional" con el uso Administrativo institucional (AI) que se pretende implantar ex art. 24.3.e) del Reglamento de Planeamiento, **y por cuanto su futura edificación constituirá un volumen diferenciado del resto**. Con este fin se realizó el **Proyecto de Reparcelación**, en el que la mencionada parcela A se divide en dos parcelas, **A1 (4.500,00 m²)**, afectada por el presente Estudio de Detalle, y A2 (6.216,20 m²). En el PERIM se recoge la normativa vigente en el ámbito en el momento de su redacción: el P.G.O.U. que prevé para este ámbito la aplicación de la Ordenanza 3- Equipamientos y usos terciarios del expediente 321/98 PG que establece lo mencionado anteriormente respecto a retranqueos a las vías públicas.



Q00676d74233060218407e82f40b0b364

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

PROYECTO DE PARCELACION

**PARCELAS -A- y -B- DEL PERIM REORDENACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTOS
DE PALOMAREJOS**

1. – Finalidad: Se redacta este proyecto con el fin de dividir en dos la parcela "A" y en tres partes la parcela "B" del ámbito del PP Sector 9 "Palomarejos".

2. – Antecedentes: El P.G.O.U. de TR fue aprobado definitivamente con fecha 22-07-1997. En él se recoge como parte integrante de la ordenación, por remisión, el Plan Parcial Palomarejos, expediente 178/94 PG, que fue modificado por el 321/98 PG.

Dos parcelas de equipamiento público reguladas por la ordenación de los planes mencionados, son modificadas posteriormente mediante el *PERIM Reordenación del área de equipamiento en Palomarejos*, en sus condiciones urbanísticas edificatorias y de uso, expte: 2/09 PG, aprobado definitivamente con fecha 30 de julio de 2009.

Se precisa la división de las citadas parcelas, por la conveniencia de disponer de varias parcelas diferenciadas para prever la implantación de diferentes tipos de equipamientos en las mismas.

3. – Fincas originales:

Parcela	Superficie (m²)	Referencia Catastral	Referencia Registral
A	10.716,20	6357803UK4265N0001WO	63.248
B	8.870,00	6357801UK4265N0001UO	63250

4.- División de parcelas "A" y "B", y parcelas resultantes:

La parcela "A" se divide en dos:

Parcela	Superficie (m²)
A1	4.500,00
A2	6.216,20

La parcela "B" se divide en tres:

Parcela	Superficie (m²)
B1	5.957,99
B2	1.872,31
B3	1.039,70

SERVICIO DE URBANISMO
EXPEDIENTE Nº

05/10
000001

Folio.....

El PERIM recoge en las Normas Urbanísticas ORDENANAZA - EQUIPAMIENTOS Y USOS TERCIARIOS

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77

E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

SERVICIO DE URBANISMO
EXPEDIENTE Nº

2/09

Folio 15

3. NORMAS URBANÍSTICAS.**ORDENANZA.- EQUIPAMIENTOS Y USOS TERCIARIOS****1.- Parcelas de uso Oficinas Públicas.**

Serán las destinadas a las actividades de las Administraciones públicas, así como sus organismos autónomos. También se incluyen los usos destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Usos: Educativo, cultural, sanitario, hospedaje, oficinas, social, deportivo, garaje-aparcamiento, vivienda aneja a la instalación, en todas las categorías y situaciones.

Tipología: Edificación abierta con retranqueo de tres metros a todas las lindes.

Condiciones edificatorias:

OCUPACION	Nº DE PLANTAS	ALTURA CORNISA	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS
50%	3	13 m	1,5 m ² / m ² s	3 m a linderos

Condiciones de parcelación: Se podrán agrupar parcelas y dividir siendo el tamaño mínimo de parcela de 1000m², a través de licencia de parcelación.

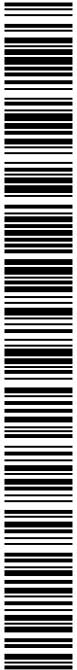
Otras condiciones: serán las recogidas en las normas comunes al suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana.

11 de 18

Si bien se recoge en el punto de la Tipología: "Edificación abierta con retranqueo de tres metros a todas las lindes", y que el objeto es "...modificar las condiciones urbanísticas de la manzana destinada íntegramente a equipamiento público, adaptando sus posibilidades edificatorias y de uso a las necesidades actuales" y " **La propuesta del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora se concreta en modificar las condiciones edificatorias de las dos parcelas y señalar los usos compatibles en ellas, sin que ello redunde en perjuicio del resto de la ordenación ni suponga aumento del aprovechamiento lucrativo**"

18

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82440b0364

ESTUDIO DE DETALLE.
 UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
 REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
 6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

ORDENACION ACTUAL:

Parcela	Usos	Superficie (m²)	Edificabilidad
A	Docente y compatibles	10.716,20	0,5 m ² /m ² s
B	Deportivo y compatibles	8.870,00	0,1 m ² /m ² s
C	Infraestructuras	45,00	

2/09
 Folio 08 12

ORDENACION PROPUESTA:

Parcela	Usos	Superficie (m²)	Edificabilidad
A	Docente, Oficinas públicas Deportivo, Cultural, Social y Otros servicios públicos.	10.716,20	1,5 m ² /m ² s
B	Docente, Oficinas públicas Deportivo, Cultural, Social y Otros servicios públicos.	8.870,00	1,5 m ² /m ² s
C	Infraestructuras	45,00	—



30 JUL 2009

8 de 18

*"La ordenación propuesta únicamente supone una **ampliación de los usos dotacionales** existentes en el ámbito, sin aumentar edificabilidad"*

Entendiendo que la **reducción del retranqueo a la vía pública donde vuelca su fachada el Nuevo Edificio de los Juzgados**, es acorde a lo establecido en el P.G.O.U. y no altera el objeto fundamental del PERIM; haciendo uso de lo que este Plan Especial recoge en el punto 2.6 *" Se podrán redactar Estudios de Detalle como máximo para el ajuste de alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, sin alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable"* se redacta el Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle no altera los usos Urbanísticos del ámbito, ni tampoco incrementa edificabilidad, volumen, alturas ó número de plantas.

El desarrollo de este E.D. es la figura de planeamiento indicada y necesaria para el reajuste del retranqueo en el vial público en la unidad urbana.

UTE GIRA FUSTER TALAVERA
 JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
 C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
 TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77
 E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es



000676d74233060218407e82f40b0b364

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>

2024 - 50648

06/11/2024

REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO

Ayuntamiento de Talavera de la Reina

ESTUDIO DE DETALLE.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE. PARCELAS -A- Y-B- DEL ÁMBITO DEL PP SECTOR 9 " PALOMAREJOS". TAVERA DE LA REINA.
REF CATASTRALES: 6357803UK4265N0001WO , 6357843UK4265N0001QO, 6357801UK4265N0001UO, 6357845UK4265N0001LO,
6357844UK4265N0001PO Y 6357802UK4265N0001HO

1.F CONCLUSIÓN.

La solución adoptada garantiza una **unidad funcional** integrada en el tejido urbano en el que se inserta, pues **no altera el tratamiento y el trazado de su contorno ni modifica la conexión con su entorno urbano más inmediato.**

La unidad ha sufrido su parcelación precisamente por la conveniencia de disponer de varias parcelas diferenciadas para prever la implantación de diferentes tipos de equipamientos en la misma; siendo por tanto acorde dicha "unidad funcional" con el uso Administrativo institucional (AI) que se pretende implantar ex art.24.3.e) del reglamento de Planeamiento, y por cuanto su futura edificación constituirá un volumen diferenciado del resto.

La propuesta que se concreta es **reducir el retranqueo del edificio de los Nuevos Juzgados** en la fachada principal que linda con la Avda. de la Constitución, sin que ello redunde en perjuicio del resto de la ordenación ni suponga aumento del aprovechamiento lucrativo.

La población se beneficia con la implantación en la trama urbana de este equipamiento facilitando la accesibilidad al mismo.

La propuesta mantiene la ordenación estructural establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Talavera, facilita la implantación de la nueva dotación y respeta y complementa el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que plantea el Plan General de Ordenación Urbana.

Desde el punto de vista urbanístico, con esta propuesta se pretende, no solo, no alterar el entorno, sino por el contrario integrar el edificio en la trama urbana, **mejorando la accesibilidad y funcionalidad** del edificio.

1.G. DOCUMENTACIÓN DE QUE CONSTA EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

En aplicación del Artículo 39.2 del TRLOTAU.

- Memoria Informativa y justificativa.
- Planos.
 - P.1. PLANO DE SITUACIÓN, VISTAS ENTORNO Y ORDENACIÓN UNIDAD URBANA.
 - P.2. PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - P.3. PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y PROPUESTA DE RETRANQUEOS ESTUDIO DE DETALLE.

20

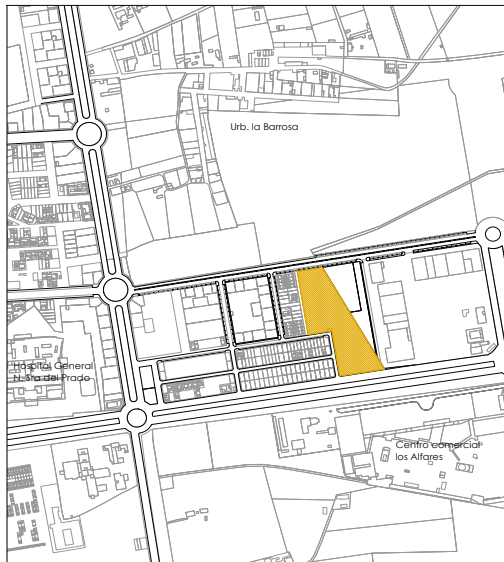
UTE GIRA FUSTER TALAVERA
JAVIER FUSTER GALIANA – ALBERTO GARCÍA SÁNZ – JUAN RODRÍGUEZ DE RIVAS AGUIRRE
C/ SAN EUGENIO 4, 4º A. 28012 MADRID
TFNOS: 91- 539 10 84 y 91-577 13 77

E-MAIL: talavera@giraarquitectos.com - info@fusterarquitectura.es

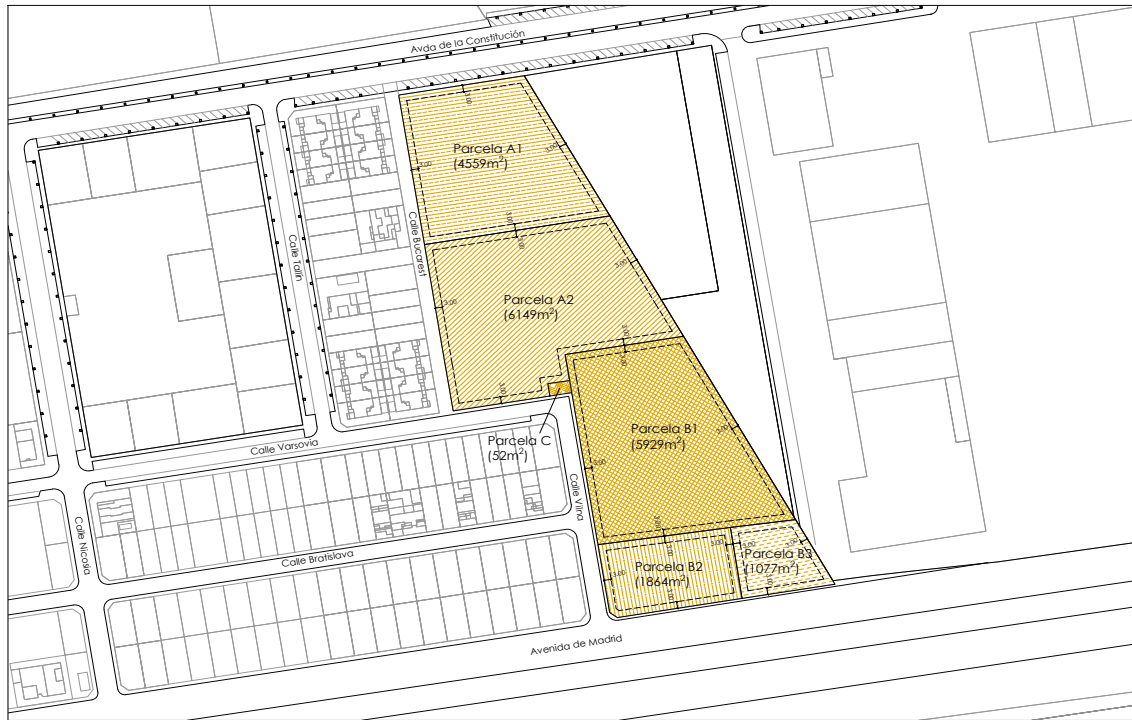


000676d74233060218407e82440b0b364

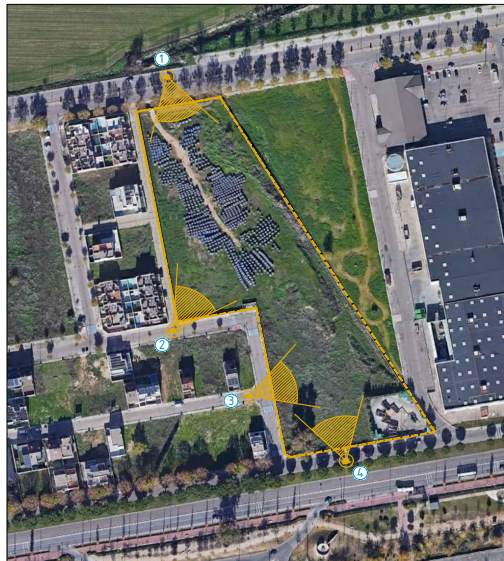
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacionDoc?entidad=45165>



SITUACIÓN e 1:5000



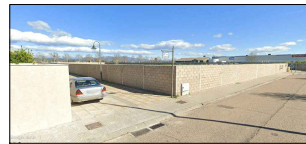
RETRANQUEOS ACTUALES e 1:1000



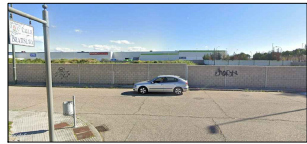
ENTORNO VISUAL UNIDAD URBANA EQUIVALENTE e 1:1500



1. VISTA AVDA. CONSTITUCIÓN



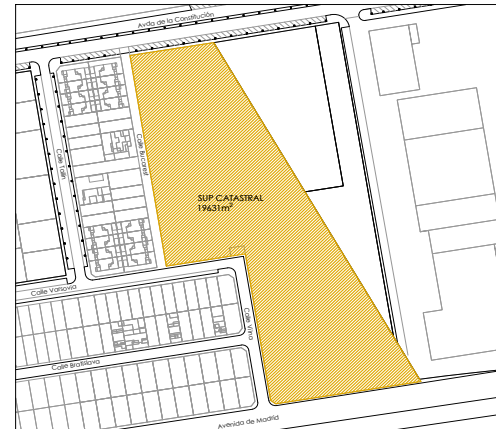
2. VISTA C/ VARSOVIA



3. VISTA C/ VILNA



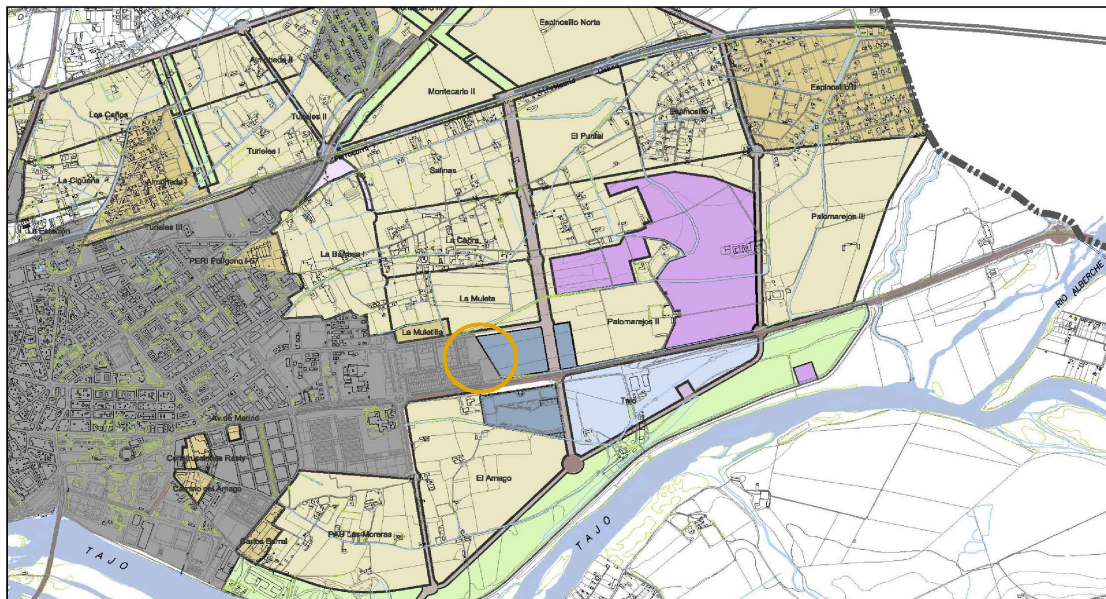
4. VISTA AVDA. MADRID



SUP. UNIDAD URBANA EQUIVALENTE e 1:1500



Promotor / Consultor: MINISTERIO DE JUSTICIA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y PATRIMONIO	
Proyecto: NUEVO EDIFICIO DE JUZGADOS DE TALavera DE LA REINA	
Situación: Avenida de la Constitución N°1A) Talavera de la Reina TOLEDO	
Fase de Proyecto: PROYECTO DE EJECUCIÓN	
Arquitectos: U.T.E. GIRA FUSTER TALAVERA Coordinadores: JAVIER FUSTER GALLANA, ALBERTO GARCÍA SANZ, JUAN RODRIGUEZ DE RIVAS AGUIRRE	
Firma Digital:	
Plano: PLANO DE SITUACIÓN, VISTAS ENTORNO Y ORDENACIÓN UNIDAD URBANA EQUIVALENTE	Nº Plano: P.1
Escala: A1 VARIAS ESCALAS	Fecha: MAYO 2024
Nombre Archivo: TAL_ESTUDIO DETALLE DWG	
Cantidad en:	



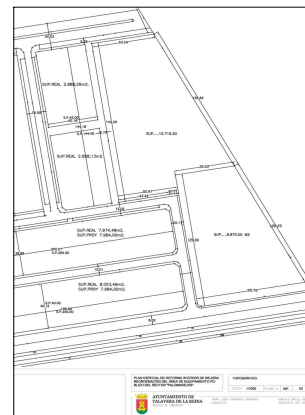
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA
ORDENACIÓN
Paseo de la Constitución 11A
42000 Talavera de la Reina (Toledo)

USOS DEL SUELO URBANIZABLE

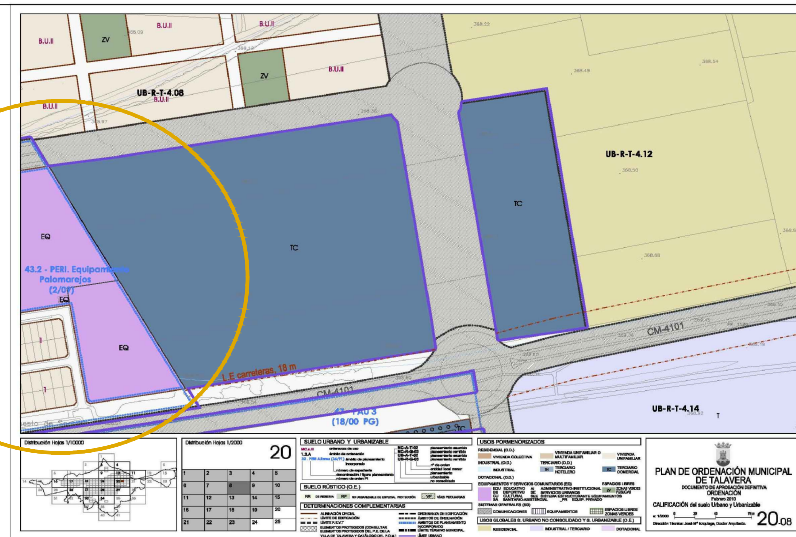
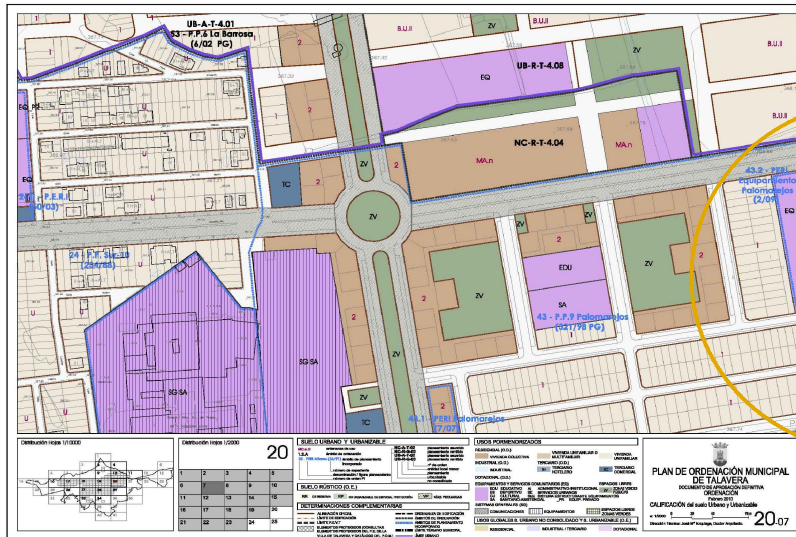
- residencial
- industrial
- deportivo
- zonas verdes
- SI comunitarios

USOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- residencial
- industrial
- deportivo
- límite de orlado



PERIM - PLANO TOPOGRÁFICO



MINISTERIO DE JUSTICIA
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y PATRIMONIO

Proyecto: **NUEVO EDIFICIO DE JUZGADOS DE TALAVERA DE LA REINA**

Situación: Avenida de la Constitución N°1A Talavera de la Reina TOLEDO

Fase de Proyecto: **PROYECTO DE EJECUCIÓN**

Arquitecto: **U.T.E. GIRA FUSTER TALAVERA**
JAVIER FUSTER GALIANA, ALBERTO GARCÍA SANZ, JUAN RODRIGUEZ DE RIVAS AGUIRRE

Firma Digital:

Plano: **PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL E. D.** Nº Plano: **P.2**

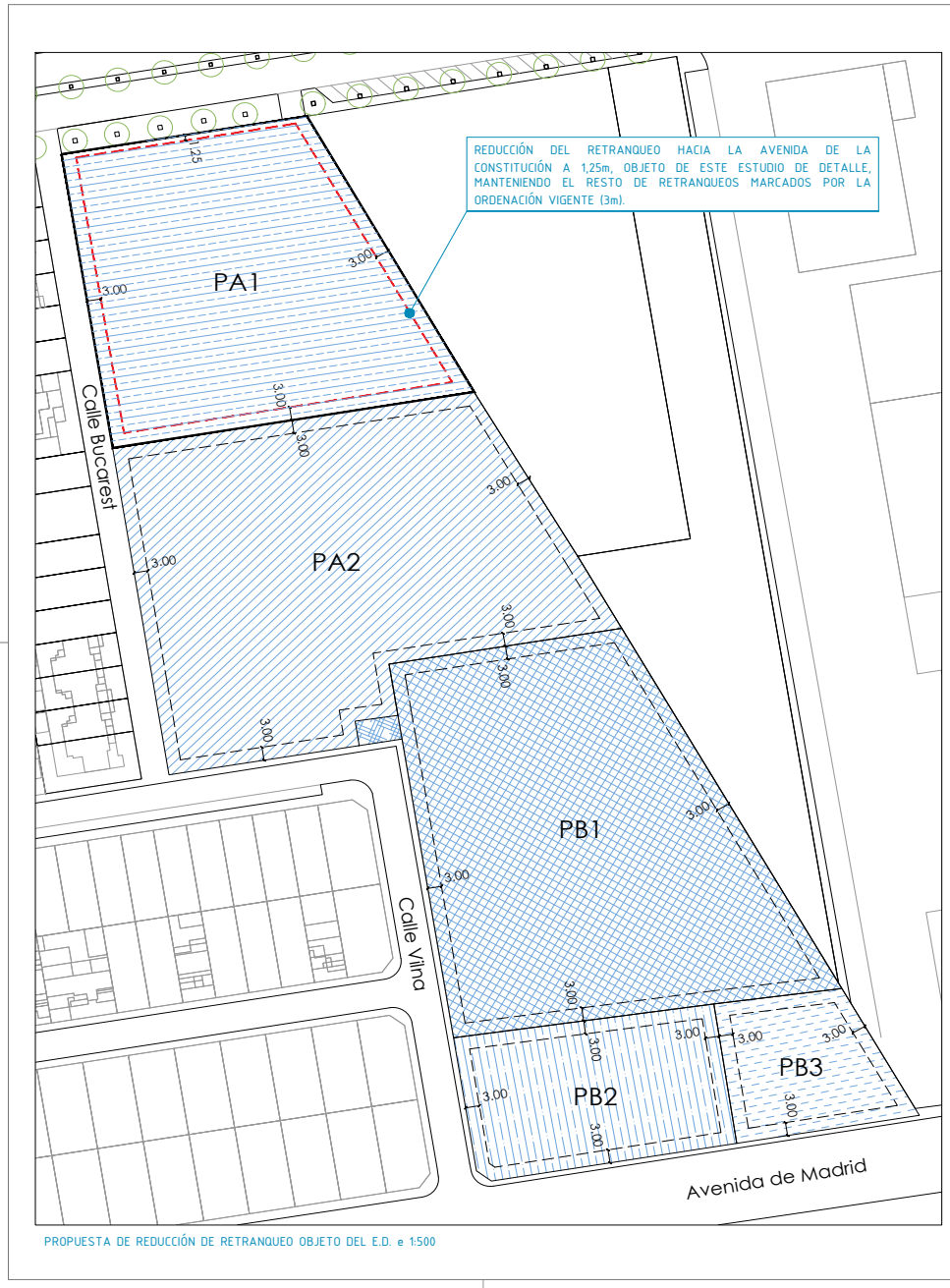
Escalas: **A1 VARIAS ESCALAS** Fecha: **MAYO 2024**

Nombre Archivo: **TAL_ESTUDIO DETALLE DWG**

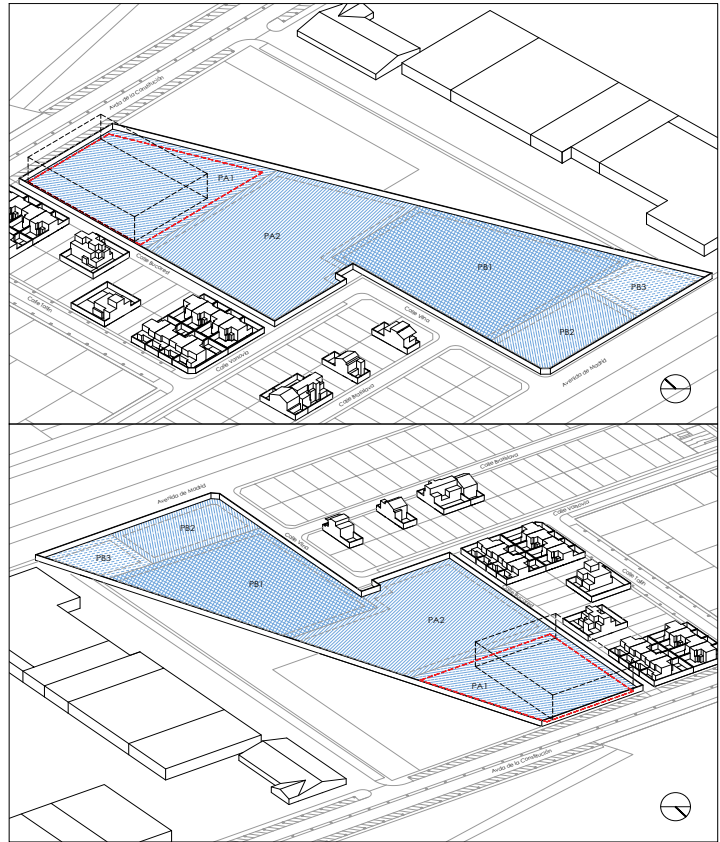
Cantidad en: **1**



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE RETRANQUEO OBJETO DEL E.D. e 1500



RELACIÓN VOLUMÉTRICA CON EL ENTORNO e 1:1200

Ministerio / Consejería: MINISTERIO DE JUSTICIA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y PATRIMONIO	
Proyecto: NUEVO EDIFICIO DE JUZGADOS DE TALAVERA DE LA REINA	
Situación: Avenida de la Constitución N°1A) Talavera de la Reina TOLEDO	
Fase del Proyecto: PROYECTO DE EJECUCIÓN	
Arquitecto: U.T.E. GIRA FUSTER TALAVERA Coordinadores: JAVIER FUSTER GALIANA, ALBERTO GARCÍA SANZ, JUAN RODRÍGUEZ DE VIVAS AGUIRRE	
Firma Digital:	
Plano: PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y PROPUESTA DE RETRANQUEOS E.D.	Nº Plano: P.3
Escalas: A1 VARIAS ESCALAS	Fecha: MAYO 2024
Nombre Archivo: TAL_ESTUDIO DETALLE DWG	
Cantidad en:	