



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

Mediante Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 1 de marzo de 2019, (D.O.C.M. núm. 49, de 11/03/19), se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina para el cierre de la circunvalación sur en el tramo entre las carreteras N-502 y CM-4102.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual del POM arriba referido:

1.-Modificación de Sectores de Suelo urbanizable artículo 273.

El mecanismo utilizado en la presente Modificación Puntual para dar viabilidad al desarrollo del planeamiento y lograr la obtención del suelo, consiste en realizar la ponderación del Índice de edificabilidad y la densidad relativa (vivienda/Ha.). De este modo se exime a los actuales propietarios de los terrenos de contribuir al pago del nuevo vial.

Se exponen a continuación las tablas que muestran los datos numéricos de la Modificación puntual, tanto los representativos del cambio de trazado del vial de Circunvalación Sur, como de la modificación de superficies de los cinco sectores afectados. No se produce modificación de superficie total del ámbito de la actuación, por lo que el incremento de superficie del vial de circunvalación, provoca la disminución de la superficie de los Sectores de Suelo Urbanizable.

TABLA 12 SECTORES SEGÚN P.O.M. DENTRO DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL							
Identificación s.POM 2010	Sup Sector (Ha)	Edificabilidad	Sup Edif Máx (m2)	densidad viv./Ha	Nº max de viv.	Carga Sobre Sistemas Generales Adscritos	Sup. SG Adscritos (Has)
UB-R-T-5-05	7,4341	0,25	18.585	25	186	4,8% SG-A-ZV-01 + 5,4% SG-A-V-TS-01	1,1957
UB-R-T-5-07	15,212	0,25	38.028	25	380	2,47 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 20,2% SG-A-V-TS-02	2,8725
UB-R-T-5-08	8,3538	0,25	20.885	25	209	1,22 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 10,2% SG-A-V-TS-01	1,4683
UB-R-T-5-09	16,6581	0,25	41.645	25	416	0,26 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 9,6% SG-A-ZV-01 + 14,9% SG-A-V-TS-02	2,6652
UB-R-T-5-10	30,1469	0,25	75.367	25	754	0,69 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 16% SG-A-ZV-01 + 31,3% SG-A-V-TS-02	4,8236
Total Sup SECTORES POM	77,8049		194.510		1.945		13,0253
VIAL CIRCUNVALACIÓN	1,6705						
Sup ÁMBITO ACTUACIÓN	79,4754						
SECTORIZACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL							
Identificación s.POM 2010	Sup Sector (Ha)	Edificabilidad	Sup Edif Máx (m2)	densidad viv./Ha	Nº max de viv.	Carga Sobre Sistemas Generales Adscritos **NOTA	Sup. SG Adscritos (Has)
UB-R-T-5-05	7,3902	0,2619	19.355	26,19	194	3.03% SG-A-ZV-01 + 1,55% SG-A-V-TS-01 + 6,61% SG-A-V-TS-02 + 0,46 Ha de SG Puente Nuevo + 0,3520 Ha de modificación de trazado	1,6481
UB-R-T-5-07	18,1133	0,2619	47.439	26,19	474	7.41% SG-A-ZV-01 + 3,80% SG-A-V-TS-01 + 16,20% SG-A-V-TS-02 + 1,13 Ha de SG Puente Nuevo + 0,8627 Ha de modificación de trazado	4,0394
UB-R-T-5-08	8,7171	0,2619	22.830	26,19	228	3.57% SG-A-ZV-01 + 1,83% SG-A-V-TS-01 7,80% SG-A-V-TS-02 + 0,54 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4152 Ha de modificación de trazado	1,9440
UB-R-T-5-09	30,8648	0,2619	80.836	26,19	808	12.63% SG-A-ZV-01 + 6,48% SG-A-V-TS-01 27,61% SG-A-V-TS-02 + 1,93 Ha de SG Puente Nuevo + 1,47 Ha de incremento de trazado	6,8831
UB-R-T-5-10	9,1824	0,2619	24.049	26,19	240	3.76% SG-A-ZV-01 + 1,93% SG-A-V-TS-01 8,21% SG-A-V-TS-02 + 0,57 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4373 Ha de modificación de trazado	2,0478
Total Sup SECTORES MP	74,2678		194.510		1.945	** NOTA es el resultado de las sumas parciales correspondientes a las adscritas a los sectores	16,5624



VIAL CIRCUNVALACIÓN	1,6705						
INCREMENTO VIAL	3,5371						
Sup ÁMBITO ACTUACIÓN	79,4754					4,8%+9,6%+16,0% SG-A-ZV-01 ; 5,4% +10,2% SG-A-V-TS-01: 20,2% +14,9%+31,3% SG-A-V-TS-02: 2,47 Ha +1,22Ha +0,26Ha +0,69 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo : +3,5371 Ha de incremento por modificación de trazado	

2.-Regularización de las instalaciones industriales.

El objeto de esta modificación es que las instalaciones industriales queden contenidas dentro de un mismo sector de uso industrial, al tratarse de una industria consolidada dentro del sector de Uso Industrial IE-2, urbanizada y con todos los servicios: Acceso por vía pavimentada; suministro de agua potable y energía eléctrica; evacuación de aguas residuales y acceso peatonal. La aplicación del artículo 104. 1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU supone la clasificación como suelo urbano consolidado de la instalación industrial COMPLETA.

Para llevar a cabo la regularización de las instalaciones industriales realizadas en suelo urbanizable sin programar, se procede a la redelimitación existente entre el Sector UB-R-T-5-05 y del sector de uso industrial IE-2, y adecuarla a la realidad de las edificaciones e instalaciones de la planta de prefabricados de hormigón cándido Zamora S.A. para integrar toda la planta de prefabricación dentro del mismo sector industrial y se evita que parte de las actuales instalaciones industriales queden en dentro de un sector residencial.

Esta modificación no supone variación de superficies ni de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos afectados, no afectando a la modificación del trazado de conexión de la circunvalación sur, objetivo principal de la Modificación Puntual.

La modificación del límite entre el suelo urbano y el urbanizable se realiza en una longitud de aproximadamente 270 m.

3.- Documentación del cambio de trazado de la variante sur oeste.

Aunque está fuera del ámbito de actuación de la Modificación Puntual, se actualiza el trazado viario de la variante Sur Oeste ejecutada por el Ministerio de Fomento, dejando constancia del ligero cambio en el trazado y del punto de entronque con la N-502 respecto al previsto en el POM, aportando nuevos planos y corrigiendo el plano 28 del POM: Ordenación_Clasificación del suelo y Sistemas Generales, Ordenación Estructural, mostrando que la estrecha banda de terrenos ubicados entre el sector UB-R-T-5.06 y la variante los terrenos mantienen su clasificación como suelo rústico.

Esta modificación se incorpora en los planos MP -3.3; MP-4.1A ; MP-4.1B ; MP-5.3 ; MP-2.28 que sustituyen a los planos del POM 3.3; 4.1A : 4.1B ; 5.3 ; 2.28.

Así como en los planos de la Modificación puntual; MP-01 ; MP-02 ; MP-03 ; MP-04; MP-05 y MP-06.

4.-Definición de Sistemas generales de la Modificación Puntual.

La Modificación Puntual fija la forma de obtención del suelo y la ejecución y financiación de las obras del sistema general.

La obtención de los terrenos para la primera fase del vial se realiza mediante expropiación por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, entrando a formar parte como propietario de suelo en cada sector y la adscripción.

La obtención de los terrenos para la segunda fase del vial, se realizará por adscripción a los sectores y obtención con el desarrollo de los mismos, de acuerdo a lo expuesto en la tabla 15 de la presente MP.

La ejecución y financiación de las obras de la primera fase del vial se realizará a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La ejecución y financiación de las obras de la segunda fase del vial se realizará por adscripción a los sectores, incluyendo la obligación en las fichas de cada uno de los sectores y definiéndose gráficamente en el plano MP-06, de acuerdo con la siguiente tabla:

SECTOR	Sup Neta Has	% participación	FASE2 Ha
UB-R-T-5.05	7,3902	9,95	0,2573
UB-R-T-5.07	18,1133	24,39	0,6307
UB-R-T-5.08	8,7171	11,74	0,3035
UB-R-T-5.09	30,8648	41,56	1,0747
UB-R-T-5.10	9,1824	12,36	0,3197
Total	74,2678	100,00	2,5860

5.-Fichas de planeamiento de la MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Dentro del POM de Talavera de la Reina, en el título IV "Normas reguladoras en suelo urbanizable", Capítulo 1 – "condiciones generales", se hace referencia a las Fichas de Planeamiento y planos que definen los sectores de suelo urbanizable.



Artículo 273. Ámbito (O.E.).

“Integran el suelo urbanizable del término municipal de Talavera los suelos así grafiados en los planos de ordenación del presente POM, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del RP LOTAU, con la división en sectores reflejada en los mismos planos y en las fichas de condiciones de ordenación”.

Como parte de los documentos del POM se encuentran las FICHAS DE PLANEAMIENTO, en ellas se incluyen la carpeta de “ Talavera Sur “ donde se encuentran los Sistemas Generales afectados por la Modificación Puntual 05-TAL-SUR-SG , y las fichas de desarrollo de los sectores UB-R-T-5.05, UB-R-T-5.07, UB-R-T-5.08, UB-R-T-5.09 y UB-R-T-5.10.

Se adjuntan las fichas de cada sector tal como quedan en la Modificación Puntual presentada:

NOMBRE	Calatravilla	CÓDIGO	UB-R-T-5 .05	HOJA PLANO	28-9/28-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.
SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)					
SUPERFICIE BRUTA (Ha)					7,3902
SUPERFICIE NETA (Ha)					7,3902
SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)					
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha)					0,000
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)					
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)		3.03% SG-A-ZV-01 + 1, 55% SG-A- V-TS-01 + 6,61% SG-A-V-TS-02 +			TOTAL
		0,46 Ha de SG Puente Nuevo + 0,3520 Ha de modificación de trazado			1,6481
OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0,2573 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur.			0,2573
EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)					
ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada	GESTIÓN		Indirecta	



NOMBRE	Calatravilla	CÓDIGO	UB-R-T-5.05	HOJA PLANO	28-9/28-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad.
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del área.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
5. Ordenar los usos industriales preexistentes, propiciando una mejora de su inserción en la trama residencial y de imagen urbana trasladándolos en algún caso a los nuevos desarrollos destinados y acondicionados este uso al norte de la ciudad.
6. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.
7. Por el sector discurre una Línea Eléctrica subterránea en Baja Tensión de 22 KV que parte desde la subestación de reparto "Talavera 2", situada en el centro urbano junto al río Tajo para dar servicio a las parcelas. La ordenación detalla deberá incorporar las afecciones las afecciones definidas en el artículo 5. 12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LA T-01 a09.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL, USOS (O.E.)

			195
	USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
	V Unifamiliar	Terciario-Comercial	Industrial

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

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2)	16.162
APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)	0, 1788

SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2)	19.355	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,2619
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)	9678		
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	26, 19	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	194

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)

ZONAS VERDES (m2)	art. 22 RP y 31 TRLOTAU	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2)	art. 22 RP y 31 TRLOTAU
APARCAMIENTOS	art. 22 RP y 31 TRLOTAU		

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

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Área de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



NOMBRE	Calatravilla	CÓDIGO	UB-R-T-5 .05	HOJA PLANO	28-9/28-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

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

El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales .*

NOMBRE	Viña de la Marquesa I	CÓDIGO	UB-R-T-5 .07	HOJA PLANO	28-14/28-19
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)	
SUPERFICIE BRUTA (Ha)	18,1133
SUPERFICIE NETA (Ha)	18,1133

SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha)	0,000

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)	Código: 7,41% SG-A-ZV-01 + 3,80% SG-A-V-TS-01 + 16,20% SG-A-V-TS-02 + 1,13 Ha de SG Puente Nuevo + 0,8627 Ha de modificación de trazado	TOTAL 4,0394
---	---	-----------------

OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,6307 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur.	0,6307
---	---	--------

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)		
ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada	GESTIÓN Indirecta



NOMBRE	<i>Viña de la Marquesa I</i>	CÓDIGO	UB-R-T-5.07	HOJA PLANO	28-14/28-19
CLASE DE SUELO	<i>Urbanizable</i>	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad.
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del área.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
4. Ordenar los usos industriales preexistentes, propiciando una mejora de su inserción en la trama residencial y de imagen urbana trasladándolos en algún caso a los nuevos desarrollos destinados y acondicionados este uso al norte de la ciudad.
5. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL, USOS (O.E.)

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
<i>V Unifamiliar</i>	<i>Terciario-Comercial</i>	<i>Industrial</i>

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

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2)			39.612
APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)			0, 1788
SUPERFICIE EDIFICABLE MAJ(MA (m2)	47.439	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,2619036
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)	23.720		
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	26,19	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	474

ESTANCARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)

ZONAS VERDES (m2)	<i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i>	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2)	<i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i>
APARCAMIENTOS	<i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i>		

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

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento.
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



NOMBRE	Viña de la Marquesa 1	CÓDIGO	UB-R-T-5 .07	HOJA PLANO	28-14/28-19
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

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

El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes . Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales .*

NOMBRE	Viña de la Marquesa II	CÓDIGO	UB-R-T-5 .08	HOJA PLANO	28-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)

SUPERFICIE BRUTA (Ha)	8,7171
SUPERFICIE NETA (Ha)	8,7171

SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha)	0,000
--	-------

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)	Código : 13,57% SG-A-ZV-01 + 1,83% SG-A-V-TS-01 7,80% SG-A-V-TS-02 + 0,54 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4152 Ha de modificación de trazado	TOTAL 1,9440
---	--	-----------------

OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,3035 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur.	0,3035
---	---	--------

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada	GESTIÓN	Indirecta
----------------------	---------	---------	-----------

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E)



NOMBRE	<i>Viña de la Marquesa II</i>	CÓDIGO	<i>UB-R-T-5.08</i>	HOJA PLANO	<i>28-14</i>
CLASE DE SUELO	<i>Urbanizable</i>	FIGURA DE PLANEAMIENTO			<i>P.P</i>

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. *Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad.*
2. *Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del municipio.*
3. *Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.*
4. *El sector es atravesado por una Línea Eléctrica subterránea en Baja Tensión de 22 KV en su esquina noreste que parte desde la subestación de reparto "Talavera 2", situada en el centro urbano junto al río Tajo para dar servicio a las parcelas de esta zona de la ciudad por lo que la ordenación detallada deberá incorporar las afecciones definidas en el artículo 5. 12 de la instrucción técnica complementaria ITC-LA T-01 a 09.*

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL , USOS (O.E.)

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
<i>V Unifamiliar</i>	<i>Terciario-Comercial</i>	<i>Industrial</i>

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

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2)			19.063
APROVECHAMIENTO TIPO (ualm2s)			0 , 1788
SUPERFICIE EDIFICABLE MAJOMA (m2)	22.830	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,2619036
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)	11.415		
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	26,19	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	228

ESTANCARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)

ZONAS VERDES (m2)	<i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i>	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2) 1	<i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i>
APARCAMIENTOS	<i>art. 22 RP y 31 TRLOTAU</i>		

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

1. *La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.*
2. *La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.*
3. *Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento*
4. *Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.*



NOMBRE	Viña de la Marquesa	CÓDIGO	UB-R-T-5 .08	HOJA PLANO	28-14
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

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

El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales.*

NOMBRE	Viña de la Marquesa III	CÓDIGO	UB-R-T-5 .09	HOJA PLANO	28-14/28-19
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)

SUPERFICIE BRUTA (Ha)	30,8648
SUPERFICIE NETA (Ha)	30,8648

SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E)

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha)	0,000
--	-------

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)	Código : 12,63% SG-A-ZV-01 + 6,48% SG-A-V-TS-01 27,61% SG-A-V-TS-02 + 1,93 Ha de SG Puente Nuevo + 1,47 Ha de incremento de trazado	TOTAL 6,8831
---	---	-----------------

OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1,0747 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur.	1,0747
---	---	--------

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada	GESTIÓN	Indirecta
----------------------	---------	---------	-----------

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E)



NOMBRE	Viña de la Marquesa III	CÓDIGO	UB-R-T-5.09	HOJA PLANO	28-14/28-19
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

OBJETIVOS , CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad .
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del municipio.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
4. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de cojón entre usos residenciales y el tráfico.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL , USOS (i.e..)

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
V Unifamiliar	Tercario-Comercial	Industrial

APROVECHAMIENTO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (i.e.)

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2)	67.498
APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)	0, 1788

SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2)	80.836	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,2619036
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)	40.418		

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (vív/ha)	26,19	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	808
----------------------------------	--------------	------------------------	-----

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (i.e..)

ZONAS VERDES (m2)	art. 22 RP y 31 TRLOTAU	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2)	art. 22 RP y 31 TRLOTAU
APARCAMIENTOS	art. 22 RP y 31 TRLOTAU		

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

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



NOMBRE	Viña de la Marquesa III	CÓDIGO	UB-R-T-5 .09	HOJA PLANO	28-14/28-19
CLASE DE	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

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

El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores.*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales.*

NOMBRE	Viña de la Marquesa IV	CÓDIGO	UB-R-T-5.10	HOJA PLANO	28-18/28-24
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)

SUPERFICIE BRUTA (Ha)	9,1824
SUPERFICIE NETA (Ha)	9,1824

SISTEMAS GENERALES DE ÁREA DE REPARTO (O.E.)

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Ha)	0,000
--	-------

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Ha)	Código: 3,76% SG-A-ZV-01 + 1,93% SG-A-V-TS-01 8,21% SG-A-V-TS-02 + 0,57 Ha de SG Puente Nuevo + 0,4373 Ha de modificación de trazado	TOTAL 2,0478
---	--	-----------------

OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,3197 Ha para tramo de cierre de Circunvalación Sur.	0,3197
---	---	--------

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO (O.E.)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada	GESTIÓN	Indirecta
----------------------	---------	---------	-----------

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)



NOMBRE	Vifa de la Marquesa IV	CÓDIGO	UB-R-T-5.10 HOJA PLANO	28-18/28-24
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO		P.P

OBJETIVOS , CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. Urbanización del ámbito con objeto de mejorar la calidad urbana en un entorno ambiental de enorme calidad
2. Creación de una nueva zona residencial de baja densidad integrando criterios de sostenibilidad paisajística procurando la mayor integración de los nuevos desarrollos respecto al suelo rústico de protección al sur del área.
3. Mejorar la accesibilidad y movilidad del ámbito mediante la ejecución de un viario estructurante que permite la comunicación de este ámbito con la "Circunvalación Sur" y con el este de la ciudad a través de dos nuevos puentes integrando el viario existente.
4. Localizar los sistemas locales de zonas verdes el borde del viario central estructurante con objeto de ejercer de colchón entre usos residenciales y el tráfico.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL , USOS (O.E.)

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
V Unifamiliar	Terciano-Comercial	Industrial

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

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2)		20.081	
APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)		0, 1788	
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2)	24.049	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,2619036
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)	12.025		
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	26,19	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	240

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (O.E.)

ZONAS VERDES (m2)	art. 22 RP y 31 TRLOTAU	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m2)	art. 22 RP y 31 TRLOTAU
APARCAMIENTOS	art. 22 RP y 31 TRLOTAU		

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

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte de la aportación económica para la ejecución de los SG adscritos que se indican en este documento
4. Este ámbito esta condicionado para su desarrollo a la garantía de ejecución y/o financiación de los Sistemas Generales viarios y de las redes de servicios que lo conecten con la ciudad de Talavera de la Reina, a fin de asegurar la accesibilidad, la integración en la estructura urbana de la ciudad, y el suministro. Esta garantía podrá realizarse por ejecución del urbanizador o urbanizadores de forma simultánea a la urbanización o por financiación de los mismos al cargo del ámbito y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.



NOMBRE	Viña de la Marquesa IV	CÓDIGO	UB-R-T-5 .10	HOJA PLANO	28-18/28-24
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DEL PLANEAMIENTO			P.P.

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

El Plan Parcial deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes :

1. *El esquema de ordenación del ámbito.*
2. *Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos .*
3. *Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes. Se respetará el trazado del viario reflejado en los planos de ordenación y será vinculante. Ya que se trata de un sistema local viario que afecta a la estructura del desarrollo de diferentes sectores .*
4. *Tratamiento de borde con áreas industriales.*

Talavera de la Reina, 8 de mayo de 2019.-La Concejal Delegada de Urbanismo, Vivienda, Obras y Eficiencia Energética, María Rodríguez Ruiz.

Nº. I.-2508