PLAN GENERAL
DE
ORDENACION URBANA

MODIFICACION
DEL SUELO URBANIZABLE

Se redacta de oficio esta Modificación de Plan General de Ordenación Urbana por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, actuando como técnico redactor Gonzalo Bauluz del Río.

1.- Objeto de la Modificación

El objeto de esta Modificación es la reconsideración de las condiciones urbanísticas fijadas por el PGOU para el suelo urbanizable perteneciente a las áreas de reparto I y II, en el sentido del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 6 de febrero de 2.001 es decir, nivelando el aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizable con el del Programa de Actuación Urbanizadora PAU-1 “Las Moreras” por medio de una moderada intensificación.

2.- Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de 1.997 actualmente vigente está sujeto al régimen de planeamiento establecido por la Ley de Medidas Urgentes de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 5/1.997 de 10 de julio así como a las disposiciones de aplicación inmediata de la Ley estatal 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones y de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Sobre la base de ello, todo el suelo urbanizable programado fue incluido en dos áreas de reparto, correspondiente a un cuatrienio cada una de ellas.

La intensidad de las actuaciones previstas en la mayor parte de los sectores se estableció en niveles moderados y, en consecuencia, también el aprovechamiento tipo resultante en ambas áreas de reparto.

La aprobación del P.A.U-1 "Las Moreras" sobre suelo anteriormente no sectorizado y por lo tanto excluido de las áreas de reparto supuso, por especiales circunstancias que permitían la obtención de dotaciones públicas extraordinarias, una intensificación en términos moderados de los aprovechamientos urbanísticos, y la apertura de un debate sobre las densidades idóneas para el modelo urbano que se persigue, que culminó con el Acuerdo plenario del Ayuntamiento en el sentido antes citado, más la generalización de las reservas para viviendas de protección pública como mecanismo para regular el precio del suelo y evitar la segregación socio económica dentro de la ciudad.

3.- Acuerdo del Pleno Municipal

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 de febrero de 2.001 aprobó la propuesta del concejal delegado de urbanismo que señala:

"El Programa de Actuación Urbanizadora PAU "Las Moreras" estableció, en su "Documento de Adaptación a la LOTAU", unas determinaciones urbanísticas para su ámbito que consistieron, básicamente, en señalar delimitaciones, usos, tipologías e intensidades. En su tramitación ante la

Consejería de Obras Públicas esta señaló la conveniencia de que se otorgara aprovechamientos similares a este al resto del suelo urbanizable.

Con apoyo en esa recomendación, diversos propietarios de los sectores PP6 y PP3, asociados en Agrupación de Interés Urbanístico, presentaron sendas propuestas de Plan Parcial para estos sectores que incluían modificaciones de alza de los aprovechamientos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

De los informes técnicos emitidos al respecto se deduce:

a) *La posibilidad de llevar a cabo las propuestas en líneas generales.*
b) *La necesidad de tramitar una modificación del planeamiento general.*
c) *La conveniencia de establecer algún mecanismo que equilibre la propuesta frente a las cargas extraordinarias del PAU-1 y PAU-2.*

Por otra parte, la Ley del Suelo de Castilla La Mancha establece en su art. 24.3 la obligatoriedad de calificar suelo con destino a viviendas protegidas en cantidad suficiente para 10 años, dentro de los planes adaptados a la nueva Ley.

En la actualidad, el encarecimiento del suelo ha producido un notable descenso en la producción de viviendas protegidas, que ha pasado de alrededor de un 80% en años precedentes a menos del 20%.

Como fórmula para corregir esta tendencia, unida a la necesidad de equilibrar las cargas extraordinarias del PAU-1 y PAU-2 se propone que una cantidad equivalente al incremento de aprovechamiento que se está proponiendo se destine a viviendas de protección pública. Esta cifra, en números redondos equivale al 30%.

En consecuencia se eleva al Pleno Municipal la siguiente

PROPUESTA

Iniciar los trámites para modificar el planeamiento general, siguiendo la recomendación de la Consejería de Obras Públicas, de modo que se aumente el aprovechamiento urbanístico del suelo clasificado como Urbanizable Programado por el Plan General de Ordenación Urbana, de un modo análogo al establecido para el PAU-1 "Las Moreras", en los siguientes términos:

1.- El trámite se realizará a través de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

2.- Los aprovechamientos serán análogos a los señalados para el PAU-1 y PAU-2.

3.- Se calificarán parcelas con destino a viviendas de protección oficial en la cuantía mínima del 30 % del aprovechamiento total del sector ".

4.- Procedencia de esta Modificación

El régimen innovación de los planes está regulado por el art. 39 de la LOTAU, que señala que cualquier innovación de sus determinaciones deberá ser establecida por la misma clase de plan y siguiente el mismo procedimiento de aprobación que aquel que se modifica, con la excepción de las innovaciones que pueden operar Planes Parciales y Planes Especiales.

Al no tratarse de una revisión puesto que no se reconsidera totalmente la ordenación estructural establecida sino simplemente de una parte de la misma, procede la aplicación de lo dispuesto en el art. 41 LOTAU, que regula la modificación de los planes.

El plazo señalado para la revisión total del P.G.O:U no ha expirado todavía por lo cual no es aplicable la prohibición de modificar establecida en el art. 41.3.b) de la LOTAU.

La modificación afecta a determinaciones incluidas en el art. 24.1 de la LOTAU que, en su apartado d) define como parte de la ordenación estructural del término municipal el establecimiento de las intensidades y densidades edificatorias máximas así como la fijación del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable.

Por otra parte, el P.G.O:U es un plan no adaptado a la LOTAU y que, de acuerdo con lo señalado en la Disposición Transitoria segunda 1 de dicha ley, conservará su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, sin que se pretenda con esta modificación adaptarlo parcialmente.

De este modo, se considera adecuada la figura de planeamiento propuesta a la finalidad que se persigue.

5.- Documentación

De acuerdo con lo previsto en el art. 39.7 y 39.8 de la LOTAU, la documentación precisa para efectuar esta modificación.

Consiste en:

a) La adecuada a la finalidad que se persigue
b) La justificación expresa de las mejoras para el bienestar de la población y de fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.
c) Documento de refundición para reemplazar la documentación antigua.

No procede la presentación de documentación gráfica puesto que no se propone ninguna modificación de delimitaciones.

No puede la presentación de estudio de impacto ambiental al no proponerse cambios en la clasificación del suelo rústico.

La documentación que figura en los apartados a) b) y c) forma parte de esta modificación por lo que se considera cumplimentado este requisito.

6.- Descripción de la Modificación. Parte normativa

6.1.- Objetivos

a) Intensificación moderada de la edificación en suelo urbanizable
b) Densificación de viviendas en términos correlativos.
c) Establecimiento de la proporción de aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública.
d) Corrección de algunos errores en el cálculo de superficies de sectores y dotaciones.
e) Fijación de coeficientes de producción para los distintos usos y tipologías

f) Establecimiento de otras normas comunes para el suelo urbanizable.

6.2.- Corrección de Superficies

Fruto de una medición más precisa de algunas áreas de suelo urbanizable, se corrigen las superficies de los sectores siguientes:

- PP3 “Avenida de Madrid”: 141.668 m2
- PP5 “Polígono Industrial Injertillos”: 124.775 m2
- PP6 “La Barrosa”: 280.126 m2
- PP10 “Polígono Industrial N-VA”: 47.640 m2
- PP11 “Los Turieles”: 43.853 m2
- PP12 “Polígono Industrial Talavera La Nueva”: 79.459 m2

Del mismo modo, se modifica la superficie de los sistemas generales. Las áreas 7,8,9,10 y 11 pasan a sumar 61.313 m2, y el total de este área de reparto I: 101.243 m2.

6.3.- Coeficientes de homogeneización en suelo urbanizable sin desarrollar.

Para la fijación de coeficientes de homogeneización se han seguido criterios de valor y de disponibilidad en el mercado para los distintos usos y tipologías.

En cuanto al valor, que no es una cifra estática ni homogénea en el término, se obtuvieron unas bandas de valor relacionadas con los Módulos Básicos de Repercusión señalados para la ciudad, ponderándolos en función de la diversa densidad urbana.

Finalmente, se obtuvo la relación de estos coeficientes entre sí otorgando el valor de la unidad a la tipología y uso predominante: Edificio de viviendas en manzana cerrada con bajo comercial, de cinco plantas.

El cuadro de coeficientes se distribuye del modo siguiente:

Vivienda y comercial en manzana…….. 1
Vivienda unifamiliar pareada o hilera…… 1,25
Vivienda unifamiliar aislada…….. 1,50
Vivienda en manzana, sin comercial…….. 0,75
Vivienda de protección pública sin comercial…… 0,6
Vivienda de p. pública y comercial en manzana…...0,9
Comercial…… 2
Industria ……..…… 0,707
Tipología de industria nido…… 0,8484

Con los datos anteriores, se ha ponderado cada sector en función de los usos y tipologías previstos, incluida la proposición de bloques de viviendas protegidas, ofreciendo los siguientes resultados:

PP2…….. 1.3605
PP3……. 1.0380
PP4……. 1.0380
PP5……. 0.8131
PP6……. 1,0005
PP7……. 1,1493
PP8…… 1,2243
PP10…… 0,7070
PP11…… 1,1250
PP12…… 0,7770

6. Areas de Reparto

Se mantienen las dos áreas de reparto ya previstas en el P.G.O.U. actualmente.

6.5.-Modificación de usos, intensidad edificatoria y densidad de viviendas

Se modifican los parámetros urbanísticos indicados en los siguientes sectores:

Sector	**PP2**	**PP 3**	**PP4**	**PP5**	**PP6**	**PP7**	**PP8**	**PP10**	**PP11**	**P12**
Uso	Se mantiene	Se mantiene	Se Mantiene	Se mantiene	Se mantiene	=====	===	======	Vivien-das	Se Mantiene
Edificabili-dad m2/m2	0,35	0,60	Se Mantiene	0,65	0,60	0,45	0,37	Se Mantiene	0,48	Se Mantiene
Densidad	25	50	Se Mantiene	======	50	35	Se man-tiene	======	35	====

6.6.- Proporción de viviendas de protección pública.

Los Planes Parciales residenciales que desarrollen los diferentes sectores delimitados en suelo urbanizable deberán calificar suelo con destino a la construcción de viviendas de protección pública en la proporción del quince y medio por ciento (15½ %) del aprovechamiento total de cada sector, según figura en las fichas del anejo a la Memoria de Gestión.

Las ponderaciones para obtener el aprovechamiento subjetivo correspondiente a este porcentaje se han realizado bajo el supuesto de construcción en bloques de vivienda plurifamiliares sin comercial.

Para cubrir este estándar los Planes Parciales calificarán parcelas en las que todas las viviendas serán de alguno de los regímenes de protección pública que figuren en los planes de vivienda oficiales vigentes.

6.7.- Orden de ejecución de sistemas generales.

La adscripción de sistemas generales a los diferentes sectores no se realiza de forma nominal, sino sólo cuantificando las cifras.

Los programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen los sectores propondrán qué sistemas generales se ejecutan conjuntamente con él atendiendo a los siguientes criterios:

1.- Adecuada conexión con la estructura urbana.
2.- Bordes perimetrales del sector
3.- Proximidad

En todo caso el Ayuntamiento interpretará la aplicación de estos criterios y garantizará que los PAUS contengan como mínimo los sistemas precisos para su perfecta funcionalidad. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación vigente sobre las obligaciones de los propietarios de terrenos y los urbanizadores sobre la ejecución de sistemas generales:

Ley 6/98 Sobre El Régimen Del Suelo Y Valoraciones

Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística, será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

***b)** Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en esta Ley para el suelo urbanizable. El desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.*

Artículo 15. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

***1**. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.*

Artículo 18. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

***2.** Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.*

***3**. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación ó refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.*

Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha

***Disposición Transitoria Primera**.- Las disposiciones de inmediata aplicación.*

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación inmediata y directa:

a) El régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable en ella contenido.

***Disposición Transitoria Segunda**.- Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.*

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento; si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

***Artículo 68**. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora*

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

***Artículo 51**. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.*

***1.** Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:*

***1.2.** Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:*

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

***2**. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.*

6.8.- Tolerancia en tipologías

Los planes parciales que desarrollen los sectores podrán modificar las tipologías de aplicación sin necesidad de un recálculo de aprovechamientos, siempre que dichas modificaciones no supongan más de un 5% de alteración con relación a lo previsto, teniendo en cuenta la suma de todas las tipologías modificadas.

Los planes parciales ya aprobados y con PAU en vigor no se verán afectados en su aprovechamiento por alteraciones en las tablas de las áreas de reparto producidas con posterioridad a su aprobación.

6.9.- Aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable Programado. Área de Reparto I

SECTOR	PP2 LAS VISTILLAS	PP3 AVDA. DE MADRID	PP5 INJERTILLOS	PP6 LA BARROSA	PP10 P. I. N-Va	PP11 LOS TURIELES	TOTALES
S. SECTOR SIN SG m2	63200	141668	124775	280126	47640	43853	701262
EDIF BRUTA m2/m2	0.35	0.6	0.65	0.6	0.8	0.48	
USOS Y TIPOLOGIAS	BU	60%MC 40%BM	75%IN 25%IA	75%MC 25%BM	IA	75%BM 25%MC	
DENSIDAD viv/Ha	25	50		50		35	
NÚM. MAX. VIVIENDAS	158	708		1407		153	2426
APROV REAL m2	22120	85000.8	81103.75	168075.6	38112	21049.44	415461.59
COEF HOMOG RELATIVO	1.3605	1.0380	0.8131	1.0005	0.707	1.125	
AP REAL HOMOG m2 UTC	30094.26	88230.83	65941.40	168159.64	26945.18	23680.62	403051.94
AP LUCRATIVO m2 UTC	31741.63	71151.48	62667.12	140690.76	23926.76	22024.77	352202.53
EXCESO-DEFECTO APROV	-1647.37	17079.35	3274.28	27468.88	3018.42	1655.85	50849.41
S ADSCRIBIBLE SGm2UTC	-3279	34006	6519	54692	6009	3296	101243

Aprovechamiento tipo:

$$AT = \frac{403051.94}{701.262+101.243} = \mathbf{0{,}502242\ m2/m2\ MC\text{-}a}$$

Sistemas Generales Adscribibles al Área de Reparto

SG 1 Avenida de Madrid 12.870 m2
SG 2 Las Vistillas 4.320 m2
SG 3 Las Vistillas 10.960 m2
SG 4 Ingertillos 11.780 m2
SG 7 a 11 La Barrosa 61.313 m2

Total Sistemas Generales Adscribibles….....…**101.243 m2**

6.10.- Aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable Programado. Área de Reparto II

SECTOR	PP4 VALLE INCLAN	PP7 TALAVERA LA NUEVA	PP8 PATROCINIO	PP12 P.I. T. LA NUEVA	TOTALES
S. SECTOR SIN SG m2	58000	52000	164100	79459	353559
EDIF BRUTA m2/m2	0.6	0.45	0.37	0.6	
USOS Y TIPOLOGIAS	40%BM 60%MC	BM	30%BU 70%BM	50%IA 50%IN	
DENSIDAD viv/Ha	50	35	30		
NÚM. MAX. VIVIENDAS	290	182	492		964
APROV REAL m2	34800	23400	60717	47675.4	166592.4
COEF HOMOGEN RELATIVO	1.0380	1.1493	1.2243	0.7770	
AP REAL HOMOGN m2 UTC	36122.40	26892.45	74332.79	37043.79	174391.42
AP. LUCRATIVO m2 UTC	27133.17	24326.29	76768.16	37171.98	165399.60
EXCESO-DEFECTO APROV.	8989.23	2566.16	-2435.38	-128.19	8991.82
S. ADSCRIBIBLE SG m2	19215	5485	-5205	-275	19220

Aprovechamiento tipo:

$$AT = \frac{174.391,42}{353.559+19220} = 0,467814 \text{ m2/m2 MC-a}$$

Sistemas Generales Adscribibles al Área de Reparto

SG1 Valle Inclán ……. 2.850 m2
SG2 Valle Inclán……. 4.725 m2
SG3 Valle Inclán……. 5.830 m2
SG4 Patrocinio……. 4.195 m2
SG5 Patrocinio……. 1.620 m2

Total Sistemas Generales adscribibles …..... **19.220 m2**

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: P.P.2. LAS VISTILLAS – I

SUPERFICIE: 63.200 m2. (No incluye S.G).

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 84,5% BU (Vivienda Unifamiliar Aislada)
  15,5% Vivienda Protección Pública sin comercial

- Usos característicos: Residencial
- Usos complementarios: Los correspondientes a la ordenanza BU
- Densidad máxima de viviendas: 25 Viv/Ha

- Número máximo de viviendas: 158
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m2/m2 (22.120 m2)
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios locales: Las reglamentarias
- Aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública: 15 ½ % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General

OBSERVACIONES

El desarrollo corresponde al primer cuatrienio.

Aprovechamiento tipo: 0,50224m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter General

No se adscriben los siguientes Sistemas Generales:

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: PP3 – AVENIDA DE MADRID – I

SUPERFICIE: 141.668 M2 (Sin Sistemas Generales)

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 40% BM (Vivienda Unifamiliar Adosada)
  44,5% MC (Vivienda Multifamiliar en Manzana Compacta)
  15,5% MC sin comercial
  (Datos referidos a la superficie construida)
- Usos característicos: Residencial (a)
- Usos complementarios: A fijar por el Plan General según tabla de usos a

- Densidad máxima de vivienda: 50
- Número máximo de viviendas: 708
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m2/m2 (85.000,80 m2)
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias
- Aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública: 15 ½ % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General

OBSERVACIONES

El desarrollo corresponde al primer cuatrienio.

Aprovechamiento tipo: 0,50224 m2/m2 MC-a

La vía norte-sur que enlaza la ciudad deportiva con el cordel de la carretera de Madrid debe incluir un carril para bicicletas.

Parte de la dotación reglamentaria destinada a espacios libres deberá organizarse de manera que enlace el bulevar de la carretera de Madrid con el camino del Amago.

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general

Sistemas generales adscritos: 34006 m2.

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: P.P.4 VALLE INCLAN – II

SUPERFICIE: 58.000 M2 (sin incluir S.G)

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 40% BM (Vivienda Unifamiliar Adosada)
  44,5% MC (Vivienda Multifamiliar en Manzana Compacta)
  15,5% MC sin comercial
- Usos característicos: Residencial
- Usos complementarios: Los correspondientes a MA

- Densidad máxima de viviendas: 50 Viv/HA
- Número máximo de viviendas: 290
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m2/m2
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias
- Aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública: 15 1/2 % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan General

OBSERVACIONES

El desarrollo corresponde al segundo cuatrienio.

Parte de la dotación destinada a espacios libres públicos deberá organizarse en el Plan Parcial de manera que enlace el camino del Amago con el camino de las Moreras, junto al límite oeste del Polígono.

La vía norte-sur que conecta la Ciudad Deportiva y la Cañada debe incluir un carril bici.
Aprovechamiento tipo: 0,46781m2/m2 MC-a

Coeficiente de Ponderación de usos y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter General

Sistemas Generales adscritos: 19.215 m2

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: PP 5. Polígono Industrial Ingertillos-I

SUPERFICIE: 124.775 m2 (sin incluir SG)

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 75% IN (Industria Nido)
  25% IA (Industria Adosada)
- Usos característicos: Industrial
- Usos complementarios: A fijar por el Plan Parcial según tabla de usos I

- Edificabilidad bruta máxima: 0,65 m2/m2
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General

OBSERVACIONES

Será necesario, que en la planificación se posibilite la continuación del parque lineal paralelo al ferrocarril, disponiéndose una banda verde de al menos 30 metros de anchura.

La edificación que limita con la vía que separa el ámbito construido con el parque oeste ha de constituir una cornisa de elevada calidad, frontera y borde, a la vez que se integra y vuelque sobre el parque.

Se prolongará la vía borde Sur del P.P Injertillos (87/74) hasta llegar a la vía Norte propuesta por el PAU.2

Aprovechamiento tipo: 0,50224 m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general.

Sistemas Generales adscritos 6.519 m2:

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: PP6 La Barrosa

SUPERFICIE: 280.126 m2

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 59,5% MC (Vivienda Multifamiliar en Manzana Compacta)
  25% BM (Vivienda Unifamiliar Adosada)
  15,5% MC sin comercial

- Usos característicos: Residencial (a)
- Usos complementarios: A fijar por el Plan Parcial según tabla de usos a

- Densidad máxima de viviendas: 50 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 1.407
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m2/m2 (168.075,60 m2)
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias
- Aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública: 15 ½ % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Cuatro años desde la entrada en vigor del P.G.O.U.

OBSERVACIONES

El desarrollo corresponde al primer cuatrienio.

La ordenación del ámbito ha de incluir la zonificación de las áreas de distinta tipología. Dichas zonas se dispondrán de acuerdo con su proximidad a las tipologías existentes en el entorno de borde del ámbito del Plan Parcial.

Aprovechamiento tipo: 0,50224 m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general

Se adscriben los siguientes Sistemas Generales: 54.692 m2

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: P.P.7-TALAVERA LA NUEVA-II

SUPERFICIE: 52.000 m2

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 84,5% BM (Vivienda Unifamiliar Adosada)
  15,5% Vivienda Protección Pública sin comercial
- Usos característicos: Residencial
- Usos complementarios: Las correspondientes a la zona BM

- Densidad máxima de viviendas: 35 Viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 182
- Edificabilidad bruta máxima: 0,45 m2/m2 (23.400 m2)
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias
- Aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública: 15 ½ % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan General

OBSERVACIONES

El desarrollo corresponde al segundo cuatrienio.

Aprovechamiento tipo: 0,46781 m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general

Se adscriben los siguientes Sistemas Generales: 5.485 m2

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: P.P.8. PATROCINIO – II

SUPERFICIE: 164.100 m2 (Sin incluir S.G.)

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Ambito situado al norte de la carretera de Calera y Chozas:
  54,5%BM (Vivienda Unifamiliar Adosada)
  15,5% Vivienda Protección Pública sin comercial
- Ambito situado al sur de la carretera de Calera y Chozas:
  30%BU (Vivienda Unifamiliar Aislada)
- Tipología de edificación: Unifamiliar en manzana y exento
- Usos característicos: Residencial
- Usos complementarios: Los fijados en las matrices correspondientes BU y BM

- Densidad máxima de vivienda: 30 Viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 492
- Edificabilidad bruta máxima: 0,37
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Será obligatorio definir una franja verde que separe el P.P.8 y el PU.15, a la vez que conecte con el parque paralelo a la carretera de Calera y Chozas.
- Aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública: 15 ½ % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

OBSERVACIONES

Aprovechamiento tipo: 0,46781 m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general

No se adscriben Sistemas Generales:

PLANES PARCIALES
REFERENCIA: P.P.10. POLIGONO INDUSTRIAL I-2 SUPERFICIE: 47.640 m2 (Sin incluir SG)
CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN • Ordenanza de aplicación • Tipología de edificación: IA (Industria Adosada) • Usos característicos: Industrial • Usos complementarios: Los fijados en el P.P. • Edificabilidad bruta máxima: 0,8 m2/m2 • Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias
CONDICIONES TEMPORALES Plazo máximo de aprobación del P.P: Cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU.
OBSERVACIONES Aprovechamiento tipo: 0,50224 m2/m2 MC-a Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general Sistemas Generales adscrito: 6.009m2/m2

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: P.P.11 – LOS TURIELES

SUPERFICIE: 43.853 m2

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación: 75% BM (Vivienda Unifamiliar Adosada)
  9,5% MC (Vivienda Multifamiliar en Manzana Compacta)
  15,5% MC sin comercial
- Edificabilidad bruta máxima: 0,48 m2/m2
- Densidad máxima de viviendas: 35 Viv/Ha
- Aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública: 15 ½ % del total del sector

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU.

OBSERVACIONES

Cargas: Costes de ejecución de la calle Paralela y la calle transversal de conexión con la rotonda

Reservas de suelo y ejecución obligatorias:

- Cesión gratuita de la zona verde paralela al ferrocarril con un ancho de 30 m.

- Se preverá un mínimo de 100 plazas de aparcamiento en superficie de titularidad pública y, además, un número de plazas, de titularidad pública y uso público, suficiente para cubrir los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento para Sectores residenciales.

Aprovechamiento tipo: 0,50224 m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter General

Se adscriben los siguientes Sistemas Generales: 3.296 m2

PLANES PARCIALES

REFERENCIA: P.P. 12. P.I. TALAVERA LA NUEVA. II.

SUPERFICIE: 79.459 m2

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

- Ordenanza de aplicación
- Tipología de edificación: 50% IA. (Industria Adosada)
  50% IN (Industria Nido)

- Usos característicos: Industrial
- Usos complementarios: Los fijados en el P.P. sobre la tabla de usos I

- Edificabilidad bruta máxima: 0,6 m2/m2 (47.676 m2)
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorios: Las reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

Plazo máximo de aprobación del P.P: Ocho años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U.

OBSERVACIONES

Aprovechamiento tipo: 0,46781 m2/m2 MC-a

Coeficiente de ponderación de uso y tipología: Los establecidos en el PGOU con carácter general

No se adscriben Sistemas Generales:

6.11. Justificación de idoneidad

La idoneidad de esta actuación se manifiesta en términos de bienestar para la población y de viabilidad económica.

En cuanto a la primera de las motivaciones, densidades de vivienda en torno a 50 por hectárea son adecuadas para el mantenimiento de una estructura urbana de tipo fundamentalmente mediterráneo, que se muestra en la actualidad como ejemplo de los modelos de ciudad sostenible en términos medio ambientales.

Por otra parte la densificación propuesta hace posible la exigencia de incluir una proporción importante de viviendas de protección pública en todos los planes parciales de carácter residencial, considerando que ésta es en realidad una de las pocas vías que poseen los Ayuntamiento para regular los precios del suelo y evitar la especulación con el mismo.

Esta medida favorece además la integración social en una ciudad que hasta ahora no ha carecido de ella, pero que empieza a apuntar en dirección a una segregación geográfica por motivos socioeconómicos, aspecto indeseable socialmente, que debilita la cohesión y la complejidad urbana conseguidas con grandes esfuerzos.

Por último, hay que hacer referencia a la difícil viabilidad económica del desarrollo de suelo con los niveles anteriores de intensidad, si se añade la exigencia de limitar su rentabilidad en la medida en que están limitados los precios de venta de las viviendas de protección pública.

Talavera de la Reina, 11 de mayo de 2.001
El Arquitecto Urbanista Municipal,

Incluye corrección de erratas en páginas 7 y 12 a 22.
24 de enero de 2001