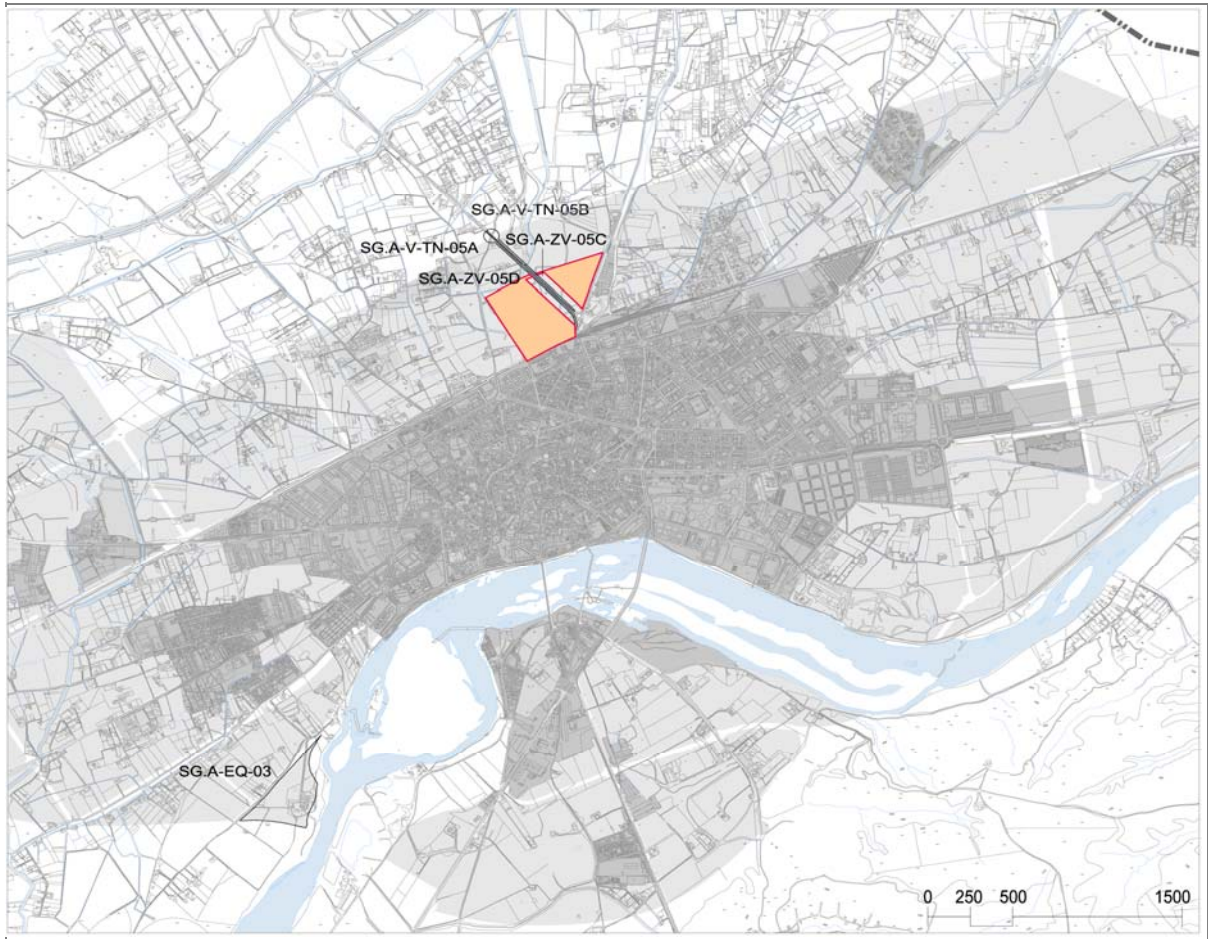


NOMBRE	<i>Cahozos I</i>	CÓDIGO	<i>UB-R-T-3.21</i>	HOJA PLANO	<i>9-24/19-4</i>
CLASE DE SUELO	<i>Urbanizable</i>	FIGURA DE PLANEAMIENTO	<i>P.P</i>		

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)

SUPERFICIE BRUTA (Has.)	21,4992
SUPERFICIE NETA (Has.)	21,4992

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

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

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Has)	Código	TOTAL
	<i>57,8% SG-A-V-TN-05A + 47% SG-A-V-TN-05B + 100% SG-A-ZV-05C + 100% SG-A-ZV-05D + 16,6% SG-A-EQ-03</i>	<i>5,4633</i>

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	<i>Privada</i>	GESTIÓN	<i>Indirecta</i>
----------------------	----------------	---------	------------------

NOMBRE	Cahozos I	CÓDIGO	UB-R-T-3.21	HOJA PLANO	9-24/19-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

OBJETIVOS, CONDICIONES DE DESARROLLO (O.E.)

1. Se pretende contribuir a la estructuración y consolidación de la ciudad hacia el norte conformando una estructura equilibrada y racional.
2. Creación de una nueva zona residencial en tipología de "ensanche" estructurada sobre una trama viaria rectangular favoreciendo los flujos de tráfico, la accesibilidad al sector y la movilidad.
3. Los usos compatibles terciario-comercial no superarán el porcentaje indicado en esta ficha y se situarán preferentemente en edificio exclusivo o en la planta baja de la edificación residencial.
4. Dar respuesta a las necesidades de vivienda e infraestructuras públicas básicas.
5. Se propone tipología de vivienda colectiva de media densidad localizando las de mayor altura en relación con el bulvar consolidando así la configuración del mismo. Los bulevares conforman sistemas generales de zonas verdes que facilitarán la accesibilidad y el disfrute de los ciudadanos a espacios abiertos cuya existencia en el suelo urbano consolidado es reducida.
6. El sistema general de zonas verdes que atraviesa el sector potencia la comunicación del ámbito con el resto de la ciudad aumentando la superficie destinada a zonas verdes.
7. El sector es atravesado por el gasoducto Toledo-Talavera, (una tubería de 10 ") derivación del gasoducto Madrid-Ciudad Real-Córdoba cuya afección viene determinada por la norma UNE 60.302, 30.305 de 1.974: Canalizaciones para combustibles Gaseosos. Emplazamiento. Zonas de Seguridad y Coeficientes de Cálculo según emplazamiento. Se deberán respetar las servidumbres establecidas en la legislación vigente en el momento de elaboración del planeamiento de desarrollo y las afecciones especificadas en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 01 a 09.
8. Se podrán realizar conexiones viarias a través del Sistema General de Zonas Verdes con el viario principal. Se pueden realizar ya que se superan las zonas verdes mínimas exigidas por la ley. Estas zonas verdes no podrán ser divididas en menos de 200 metros de longitud en el sentido del viario principal.

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

USO GLOBAL MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
V Colectiva	Terciario-Comercial	Industrial

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

APROVECHAMIENTO DEL AREA DE REPARTO (m2)	67.507
APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)	0,2504

SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2)	85.997	INDICE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,40
EDIFICABILIDAD DESTINADA VP (50%)	42.998		

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (viv/ha)	60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.290
----------------------------------	----	------------------------	-------

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.)

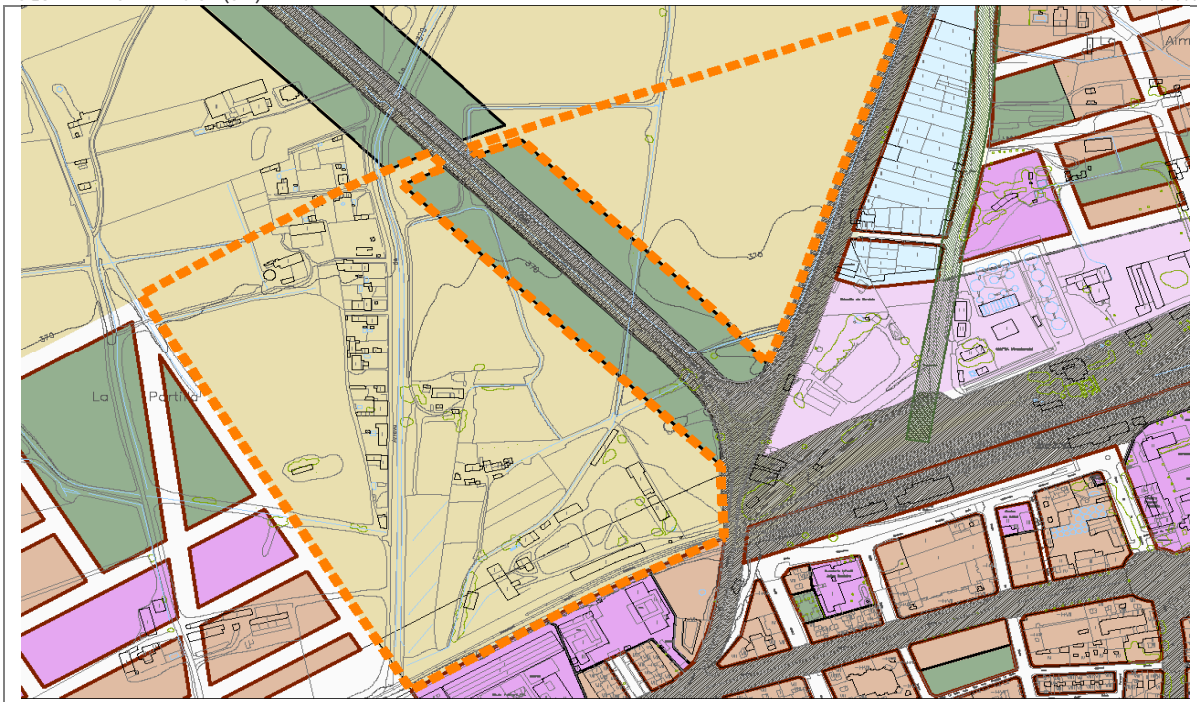
1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El sector y sus SG constituyen un Area de Reparto independiente.
2. La ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Parcial para el conjunto del ámbito.
3. Deberá pagar la parte 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. La garantía asume expresamente la ejecución en superficie del bulvar sobre la cubierta de las vías del tren.
5. El sector asumirá la urbanización de la cota superficial del ferrocarril soterrado de acuerdo a lo contenido en el POM, y al aprovechamiento de referencia.
6. El Plan Parcial que desarrolle el sector deberá definir las superficies que deban ser calificadas como Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias para asegurar la conservación y el mantenimiento del túnel, según dispone el artículo 25 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y obtener el informe favorable de la Administración correspondiente.
7. Aunque en el Plan Parcial se definan superficies vinculadas al túnel y se califiquen como SG, se mantendrá el aprovechamiento total otorgado por el POM, realizándose los ajustes necesarios en el coeficiente de edificabilidad bruta con este objetivo, sin que ello suponga modificación del POM.



NOMBRE	Cahozos I	CÓDIGO	UB-R-T-3.21	HOJA PLANO	9-24/19-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.P

## ESQUEMA DE ORDENACIÓN (O.D)

e: 1/7500



## 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. Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.
2. Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes.
3. 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. Resolución del contacto del ámbito con los Sistemas Generales de Zonas Verdes.
5. Articulación de una nueva fachada urbana hacia nuevo bulevar.

