

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### TALAVERA DE LA REINA

##### **APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL PERI-7, SITO EN LA CALLE CARLOS BARRAL Y CAMINO DEL AMAGO DE TALAVERA DE LA REINA**

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 25 de abril de 2011, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora modificadorio del PERI-7, sito en la calle Carlos Barral y camino del Amago, con la finalidad de adecuar la normativa que fija las condiciones edificatorias de las parcelas, modificando la Ordenanza número 1 Vivienda Unifamiliar en lo relativo al área de movimiento y ocupación en planta baja, modificación de volumen y eliminación de simetrías, en el citado ámbito.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, recurso de reposición ante el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, o, en el plazo de dos meses, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y recurso Contencioso-Administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime procedente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.1 y 46.1 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, y artículo 157 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la normativa del citado Plan Especial de Reforma Interior.

##### **ORDENANZA NUMERO 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Artículo 1.- Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente Plan de Ordenación.

Artículo 2.- La tipología predominante es la de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en conjuntos en hilera.

- Altura de cornisa 10.50 (tomada en el punto intermedio).
- Vuelo de cornisa 1 metro (respetando los tres metros de retranqueo la fachada).
- Pendiente de cubierta 50 por 100 máximo.
- Color uniforme: se admite variedad de materiales y colores afines a la arquitectura actual.

Artículo 3.- Ocupación:

La edificación se situará dentro del Area de Movimiento definido en planos con una ocupación máxima de:

- Planta sótano: Total.
- Planta baja:
  - 7 m. fachada: 75.00 m2
  - 8 m. fachada: 85.00 m2
- Viviendas de esquina: 95.00 m2
- Resto de las plantas: controlando la perspectiva visual de la calle. (4 m. de retranqueo).
  - 7 m. fachada: 70.00 m2
  - 8 m. fachada: 80.00 m2
- Viviendas de esquina: 90.00 m2

NOTA:

1.- El área de movimiento inicial obligaba a realizar viviendas adosadas con simetría una a una y accesos pareados de garaje, lo que coarta la libertad de diseño impidiendo cualquier otra actuación.

2.- El área de movimiento actual, en propuesta, dará como resultado un diseño de vivienda más acorde a las actuales condiciones y necesidades, como es el disponer de un mayor espacio de uso en planta baja, con un programa de vivienda más flexible, incluso el de poder ejecutar la vivienda en dos plantas máximo.

3.- Se permite un nuevo tipo de vivienda, sin anular los hasta ahora desarrollados, comunicando la misma, al menos en planta baja, con la calle.

Artículo 4.- Número de plantas:

Podrá levantarse hasta tres plantas.

Artículo 5.- Altura:

- La altura máxima de cornisa será de 10.50 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a tres plantas, con los retranqueos previstos.

- Solamente se autorizará sobre esta altura:

a) El aprovechamiento de vacío bajo cubierta, que no será computado a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que no rebase una altura libre de 2.20 m. y una pendiente de cubierta del 50 por 100 y su uso será para trastero o desván.

b) Terrazas visitables para instalaciones (aire acondicionado, energía solar, etcétera), de acuerdo al CTE, y dentro de un diseño integrado en la vivienda no computable al no ser cerrado (en su defecto, se aplicará el apartado a).

NOTA:

1.- El aprovechamiento bajo cubierta es igual en ambos casos.

Artículo 6.- Edificabilidad:

Se establece las siguientes edificabilidades máximas sobre parcela y sobre rasante para los distintos tipos de viviendas unifamiliares:

- Extremas = 200 m<sup>2</sup>

- Vivienda en hilera = 183 m<sup>2</sup>

Artículo 7.- Retranqueos y vuelos:

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- Laterales a vía pública 3 m.

- Frontal a vía pública:

- 0.00 m. en planta baja.

- 4.00 m. en el resto de plantas.

- Fondo 3 m.

- Se admiten voladizos de 1.20 m sobre fachadas, incluso al lateral.

NOTA:

1.- En el P.E.R.I. inicial se permite que la vivienda pueda disponer de fachada directa a la calle, y es el diseño el que lo regulariza.

2.- En el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, para dar mayor sensación de espacio entre viviendas, y en perspectiva menores alturas de construcción, se realiza un retranqueo del cuerpo de planta primera y superiores de 4m., respecto a la línea de fachada a la calle, pudiéndose utilizar el espacio como terraza no computable.

Artículo 8.- Garajes:

- No se contabilizarán a efectos de edificabilidad los garajes en semisótano ni sótano, siempre y cuando no se rebasen las alturas totales definidas en el artículo 5.

- Se admitirán como semisótano no computable aquel cuyo techo o cota inferior del forjado del mismo no rebase la altura de 1.30 m. sobre la rasante de acera.

NOTA:

1.- Tampoco contabilizará el espacio superior de las plantas baja, primera, etc., sobresaliente respecto del cuerpo general edificado de la planta correspondiente, siempre y cuando sea descubierto y abierto por dos de sus lados.

2.- La nueva disposición de diseño respetará los aparcamientos públicos existentes, para el caso de disposición de viviendas en situación de no simetría con la lindera.

## **ORDENANZA NUMERO 2: VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

Artículo 9.- Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 10.- La tipología admitida es la del bloque abierto con patio interior, para un uso preferente residencial.

Artículo 11.- Usos compatibles.

Locales comerciales en las plantas bajas de los bloques de las viviendas. En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas con portal de acceso independiente, manteniendo el número de viviendas admitido en las restantes plantas, de forma que se reduzca la superficie promedio de las viviendas. Garaje aparcamiento en sótanos con una ocupación admitida del 100 por 100 de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.

Artículo 12.- Ocupación.

Bajo rasante se admite una ocupación del 100 por 100 de la parcela para garaje.

Sobre rasante se establece como área de movimiento el espacio limitado por el fondo edificable y las alineaciones de bloques definidas en los planos de ordenación.

El espacio no ocupado tendrá la consideración de espacio libre de dominio privado y dentro del mismo no se admitirá más edificación que los accesos a los garajes, las ventilaciones de los mismos y las instalaciones exigibles al servicio de posibles equipamientos deportivos privados (depuradoras de piscinas, etc). Se admiten voladizos a fachadas de 1,20 m.

Artículo 13.- Número de plantas.

Los bloques serán de cinco plantas más ático.

Artículo 14.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima resultante de aplicar a cada parcela la edificabilidad de 5,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No computarán a efectos de edificabilidad las plantas bajas porticadas no cerradas que quedan incorporadas a los espacios libres de dominio privado.

Tampoco computarán los transformadores que fuera necesario realizar en estas plantas bajas porticadas por imperativo de las compañías suministradoras.

Artículo 15.- Tipos de bloques.

Se admiten las siguientes tipologías combinadas con sujeción a los límites de edificabilidad establecidos para cada manzana:

Plantas bajas porticadas no computables.

Plantas bajas para locales comerciales.

Plantas bajas para viviendas.

Plantas primeras para oficinas.

Plantas primeras para viviendas.

Resto de plantas para viviendas.

Queda expresamente prohibida la construcción de entreplantas.

### **ORDENANZA NUMERO 3: ZONAS VERDES**

Artículo 16.- La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas en el Plan Parcial como zonas libres de uso público y dominio público.

Artículo 17.- Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2 por 100 y una planta, los kioscos y espectáculos al aire libre.

Talavera de la Reina 25 de abril de 2011.-La Concejala Delegada de Urbanismo, María Angeles García Gómez.

*N.º I.- 4788*