



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

#### **Plan especial de reforma interior de mejora para la modificación de la ordenación detallada del ámbito del planeamiento incorporado PERI 7 (exp. 28/02 PG). Talgonper S.L. Aprobación definitiva.**

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 26 de octubre de 2017, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de mejora para la modificación de la ordenación detallada del ámbito del planeamiento incorporado PERI 7 (Expte. 28/02 PG) promovido por Talgonper S.L. (Expte. 7/2016PG).

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Reposición con carácter potestativo, ante el pleno municipal dentro del plazo de un mes a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación. Contra el planeamiento aprobado, y de no interponerse recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete, dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación, o de la publicación del planeamiento, sin perjuicio de que pueda interponer, en su caso, cualquier otro que estime procedente (artículos 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, y 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la normativa del citado Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Se modifica la Sección 57 de las normas urbanísticas del POM.

#### **Sección 57. Plan especial de reforma interior 7 (expte. 28/02) Modificado por expte. 7/16 PG.**

#### **Artículo 369. Ordenanza número 1: Vivienda Unifamiliar.**

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

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, 0,60 centímetros.
- Pendiente de cubierta 50%.
- Color uniforme en tono claro.

3. Ocupación.

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

- Viviendas de esquina, 74,00 metros cuadrados.
- Resto de viviendas, 66,00 metros cuadrados.

4. Número de plantas.

Podrán levantarse tres plantas.

5. Altura.

La altura máxima de cornisa será de 10,50 metros sobre el nivel del terreno, equivalente a tres plantas. Solamente se autorizará sobre esta altura 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 metros y una pendiente de cubierta del 50%, y su uso será para trastero o desván.

6. Edificabilidad.

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

- Extremas, 200 metros cuadrados.
- Viviendas en hileras, 183 metros cuadrados.

7. Retranqueos y vuelos.

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- Laterales a vía pública, 3 metros.
- Se admite voladizos de 1,20 sobre fachadas.

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 punto 5 de este mismo artículo.

Se admitirá como semisótano no computable aquél cuyo techo o cota inferior del forjado del mismo no rebase la altura de 1,30 metros sobre la rasante de acera.

#### **Artículo 370. Ordenanza número 2: Vivienda multifamiliar**

1. Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente plan de Especial de Reforma Interior.



2. La tipología admitida es la del bloque abierto con patio interior, para un uso preferente residencial.
3. Usos compatibles.

Locales comerciales y garajes en las plantas bajas de los bloques de 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% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.

4. Ocupación.

Bajo rasante se admite una ocupación del 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, etcétera).

Se admiten voladizos a fachadas de 1,20 metros.

5. Número de plantas.

Los bloques serán de cinco plantas más ático.

6. 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.

7. 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 y garaje aparcamiento.
- Plantas bajas para viviendas.
- Plantas primeras para oficinas.
- Plantas primeras para viviendas.
- Resto de plantas para viviendas.
- Queda expresamente prohibida la construcción de entreplantas.

### **Artículo 371. Ordenanza número 3: Zonas verdes.**

1. La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas como zonas libres de uso público y dominio público.

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



ORDENANZA 1 : VIVIENDA UNIFAMILIAR. USO CARACTERÍSTICO : RESIDENCIAL

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |   | En edificios de vivienda |   |    | Edif. de usos dist. viv. |                  | En espacios libres |                     |                  |                     |
|---------------------------------|---|--------------------------|---|----|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                 |   | P                        | S | FB | En planta primera        | En resto plantas | Con varios usos    | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar<br>Multifamiliar  |                          |   |    |                          | X                |                    |                     |                  |                     |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m2<br>Mayor de 2.000 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m2 ó d.profesionales<br>Mayor de 250 m2                                     |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas<br>4-30 plazas<br>Mayor de 30 plazas                                   |                          |   | X  |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                       | No mixtas a viv. Hasta 150 m2<br>Incompatible a viv. ó > 150 m2<br>Almacén industrial |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| HOTELERO                        | Hasta 15 dormitorios<br>De 16-30 dormitorios<br>> 30 dormitorios                      |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                       | Hasta 500 espectadores<br>> 500 espectadores  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                | Hasta 250 m2<br>> 250 m2<br>al aire libre   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO                       | Hasta 100 m2<br>101-500 m2<br>> 500 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DOCENTE                         | Hasta 200 m2<br>201-1.000 m2<br>> 1.000 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| CULTURAL                        | Hasta 200 m2<br>> 200 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                       | sin espectadores<br>Hasta 500 espectadores<br>> 500 espectadores                      |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| SANITARIO                       | Clinicas veterinarias<br>Urgencias y dispensario<br>Hasta 20 camas<br>> 20 camas      |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 |   |                          |   | X  |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                   |   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |

ORDENANZA 2 : VIVIENDA MULTIFAMILIAR. USO CARACTERÍSTICO : RESIDENCIAL

| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES |  | En edificios de vivienda |   |    | Edif. de usos dist. viv. |                  | En espacios libres |                     |                  |                     |
|---------------------------------|--|--------------------------|---|----|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                 |  | P                        | S | FB | En planta primera        | En resto plantas | Con varios usos    | Con usos exclusivos | Patio de manzana | Otros esp. Públicos |
| VIVIENDA                        | Unifamiliar<br>Multifamiliar   |                          |   |    |                          | X                |                    |                     |                  |                     |
| COMERCIO                        | Hasta 2.000 m2<br>Mayor de 2.000 m2  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OFICINAS                        | Hasta 250 m2 ó d.profesionales<br>Mayor de 250 m2  |                          |   |    | X                        | X                |                    |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO           | Hasta 3 plazas<br>4-30 plazas<br>Mayor de 30 plazas  |                          |   | X  | X                        | X                |                    |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                       | No mixtas a viv. Hasta 150 m2<br>Incompatible a viv. ó > 150 m2<br>Almacén industrial        |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| HOTELERO                        | Hasta 15 dormitorios<br>De 16-30 dormitorios<br>> 30 dormitorios                             |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                       | Hasta 500 espectadores<br>> 500 espectadores   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                | Hasta 250 m2<br>> 250 m2<br>al aire libre  |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| RELIGIOSO                       | Hasta 100 m2<br>101-500 m2<br>> 500 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DOCENTE                         | Hasta 200 m2<br>201-1.000 m2<br>> 1.000 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| CULTURAL                        | Hasta 200 m2<br>> 200 m2   |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                       | sin espectadores<br>Hasta 500 espectadores<br>> 500 espectadores                             |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| SANITARIO                       | Clinicas veterinarias<br>Urgencias y dispensario<br>Hasta 20 camas<br>> 20 camas             |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                 |  |                          |   | X  | X                        |                  |                    |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                   | Las oficinas en planta primera tendrán acceso con portal independiente del de las viviendas. |                          |   |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |



ORDENANZA N° 3. ZONAS VERDES

| EXPEDIENTE: 28/02 PG. P.E.R.I. 7 ( PGOU ) |   | En edificios de vivienda |    | Edif. de usos dist. viv. |                  | En espacios libres |                     |                  |                     |
|---|---|--------------------------|----|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES           |   | PS                       | PE | En planta primera        | En resto plantas | Con varios usos    | Con usos exclusivos | Patio de mansana | Otros esp. Públicos |
| VIVIENDA                                  | Unifamiliar   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Multifamiliar   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| COMERCIO                                  | Hasta 2.000 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Mayor de 2.000 m2   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OFICINAS                                  | Hasta 250 m2 ó d.profesionales  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Mayores de 250 m2   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| GARAJE / APARCAMIENTO                     | Hasta 3 plazas  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Hasta 10 plazas   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Mayor de 10 plazas  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| INDUSTRIA                                 | No compatibles a viv. Hasta 150 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Incompatible a viv. O > 150 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Almacén industrial  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| HOTELERO                                  | Hasta 15 dormitorios  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | De 16-30 dormitorios  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| ESPECTAC.                                 | Hasta 500 espectadores  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | > 500 espectadores  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| REUNIÓN Y RECREO                          | Hasta 250 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | > 250 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  | X                   |
| RELIGIOSO                                 | Hasta 100 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | 101-500 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | > 500 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DOCENTE                                   | Hasta 200 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | 201-1.000 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| CULTURAL                                  | Hasta 200 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | > 200 m2  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| DEPORTIVO                                 | Hasta 500 espectadores  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Hasta 300 espectadores  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | > 500 espectadores  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| SANITARIO                                 | Clinicas veterinarias   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Segurías y dispensario  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | Hasta 20 camas  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
|   | > 20 camas  |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OTROS SERVICIOS                           | Se admitirá como edificación exenta los quioscos y espectáculos al aire libre |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |
| OBSERVACIONES                             |   |                          |    |                          |                  |                    |                     |                  |                     |

Talavera de la Reina 26 de octubre de 2017.-La Concejala Delegada de Urbanismo, Obras, Patrimonio y Eficiencia Energética (P.D.: Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18.06.15), María Rodríguez Ruiz. N.º I.-5615