



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

#### **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "EQUIPAMIENTO MA-28 III, AVENIDA FRANCISCO DE AGUIRRE-CAMINO DEL PILAR (EXpte. 8/17 PG). APROBACIÓN DEFINITIVA**

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 20 de diciembre de 2018, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la modificación de la ordenación detallada del ámbito del MA-28, parcela de equipamiento (Expte. 3/99 y Expte. 12/07), consistente en el cambio de uso de la parcela 6 para que le sea de aplicación la matriz de usos del artículo 266 del POM (Ordenanza de uso global dotacional, equipamiento), en lugar del uso exclusivo de equipamiento escolar que tiene actualmente, promovido por el interesado con DNI número 04150462C (expte. 8/17 PG).

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 1/2010, de 18 de mayo, 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:

#### **3.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL**

Son de aplicación las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal y las ordenanzas de aplicación de Talavera de la Reina.

#### **3.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

Actualmente, sobre el ámbito objeto de esta actuación está vigente el PERI MA-28 EXPEDIENTE 12/07 PG, aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 2008.

El PERIM que se presenta ahora será modificadorio del 12/07 PG, y sus normas urbanísticas serán las mismas de este último, excepto en lo referente a los usos permitidos en la parcela 6, quedando como sigue.

##### **3.2.1. ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO (MA)**

Esta ordenanza será de aplicación en los tres solares 5+5, 6 y 14 definidos en este Plan Especial de Reforma Interior.

##### **3.2.1.1. Definición**

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas o sectores compuestas con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres, que podrán tener el carácter de propiedad privada o pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público.

Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

##### **3.2.1.2. Alineaciones y separación entre bloques**

Las alineaciones exteriores son las reflejadas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, referidas a las vías existentes.

##### **3.2.1.3. Separación entre bloques en el interior de la parcela.**

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:

–Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque elevado.

–Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado anterior cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de seis (6) metros.

##### **3.2.1.4. Separación de cuerpos edificados a linderos.**

Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.



La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la mitad del bloque más elevado posible de acuerdo con las presentes ordenanzas.

#### **3.2.1.5. Condiciones dimensionales de los bloques.**

1. La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales.

2. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

3. Sólo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar el máximo establecido en el apartado a) para usos distintos del de vivienda, cuando ello fuese imprescindible por razones funcionales y se garantice la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano, de modo que no cree barreras funcionales, visuales ni de ningún otro tipo en el mismo.

#### **3.2.1.6. Parcela mínima y ocupación en planta**

Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela en ninguna planta, no sobrepasando en ningún caso, sobre rasante, los 866,50 m<sup>2</sup> en la parcela 5+15, los 1.838,20 m<sup>2</sup> en la parcela 14, ni los 2.011,78 m<sup>2</sup> en la parcela 6. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y permeable al agua de lluvia.

En las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería sobre al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja.

Área de movimiento:

Para cada una de las parcelas 5+15, 14 y 6, el área de movimiento se fija en la ficha resumen y en el los planos 5.1 y 5.2 de este PERIM.

#### **3.2.1.7. Patios**

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido por el PGOU en las condiciones generales de diseño.

#### **3.2.1.8. Alturas**

La altura máxima será de doce (12) metros, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas.

Podrá disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se podrán elevar hasta una altura máxima de tres metros y noventa centímetros (3,90 m) sobre el forjado de la última planta.

#### **3.2.1.9. Cuerpos volados**

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados.

#### **3.2.1.10. Usos.**

Parcela 5+15:

CU\_PR Equipamiento Cultural Privado

Parcela 14:

SA\_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado

Parcela 6:

SA\_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado

TR\_PR Equipamiento Terciario-Recreativo Privado

DE\_PR Equipamiento Deportivo Privado

### **USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO**

#### **Artículo 92. Uso equipamiento sanitario-asistencial.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª.- Clínicas veterinarias.
- b. Categoría 2ª.- Clínicas de urgencia y dispensarios.
- c. Categoría 3ª.- Hasta 20 camas.
- d. Categoría 4ª.- Más de 20 camas.

#### **Artículo 86. Uso terciario recreativo.**

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones,



u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.

2. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc:

- a. Categoría espectáculos-1ª. Hasta 500 espectadores.
- b. Categoría espectáculos-2ª. Más de 500 espectadores.

3. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:

- a. Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m<sup>2</sup>.
- b. Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m<sup>2</sup>.
- c. Categoría recreativo- 3ª. Al aire libre.

4. Se establecen las siguientes modalidades para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:

- a. Modalidad recreativo - 1: Con horario normal de cierre nocturno hasta 24:00 horas p.m.
- b. Modalidad recreativo - 2: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 a.m. y no comprendidas en la modalidad 3.

c. Modalidad recreativo - 3: Bares especiales (pubs, disco-pubs, disco bar y similares), discotecas, salas de baile y salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-teatro y tablaos flamencos. (Grupos E, G y H de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 12 de enero de 1996).

5. Los establecimientos comprendidos dentro de la modalidad 3 deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Situarse en las zonas donde no se encuentre prohibida su instalación, necesariamente a una distancia de al menos 200 metros medidos de puerta a puerta por el camino más corto con respecto a otro establecimiento de la misma modalidad ya en funcionamiento. Prohibido el uso de reunión y recreo en la modalidad 3 en las áreas de especial incidencia así delimitadas en el POM. Esta prohibición se aplicará también en las zonas ordenadas con planeamiento de desarrollo propio, aun cuando sus ordenanzas específicas lo permitieran.

b. Las licencias de los establecimientos de esta modalidad que permanecieran inactivos durante al menos seis meses quedarán sin efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.2 del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, por lo que no podrán reanudar su actividad.

6. Los establecimientos actualmente en funcionamiento y que cuenten con licencia de apertura y actividad y no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo se considerarán fuera de ordenación, permitiéndose el ejercicio de la actividad en las condiciones en las que vienen ejerciéndose así como cambios de titularidad, pero no se autorizarán ampliaciones.

#### **Artículo 90. Uso equipamiento cultural.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- b. Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 91. Uso equipamiento deportivo.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª.- Deporte sin espectadores.
- b. Categoría 2ª.- Hasta 500 espectadores.
- c. Categoría 3ª.- Más de 500 espectadores.

#### **3.2.1.11. Aparcamiento**

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos y destinados a otros usos.

Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque, sólo podrá eximirse cuando la ordenación detallada de aplicación disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar.

Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

Talavera de la Reina, 28 de enero de 2019. –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.-567