



Ayuntamiento de  
Talavera de la Reina  
Secretaría

Acuerdo de Junta de Gobierno Local

## ACUERDO

LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión ORDINARIA de fecha VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**JGL.2024.5.6. Expte. 01302/2023/URB. Criterios interpretativos y aclaratorios para el cumplimiento de la normativa aplicable en los proyectos de adaptación de locales en planta baja para uso residencial. Aprobación.**

Vista la Propuesta formulada por la Concejala de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras Públicas, Servicios Generales, Limpieza Viaria y Recogida de Residuos de fecha 24 de enero de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

“En relación con la solicitud formulada por diversos arquitectos y arquitectos técnicos colegiados, para la emisión de un criterio interpretativo sobre determinados aspectos normativos que afectan a la redacción de proyectos y obtención de la preceptiva licencia municipal que autorice las obras de adaptación de locales en planta baja para uso residencial.

A lo largo de los últimos años, se aprecia el significativo cambio producido en los usos demandados en las ciudades, para la adaptación de locales de planta baja de los edificios de vivienda, constatándose un aumento progresivo de las peticiones de su adaptación para uso residencial, frente a una anterior y más elevada demanda para usos comerciales y hosteleros.

Las posibilidades de utilización de locales vacantes para uso vivienda, y la demanda de los colectivos referidos en la interpretación de la normativa aplicable a los mismos, han de tener en cuenta los distintos bienes objeto de protección, en su globalidad: por un lado, en la singularidad que pudiera presentar la aplicación de la normativa aplicable para construir viviendas, en locales de proyección inicial comercial, y en edificaciones multifamiliares construidas que cuentan con sus servicios y espacios comunes ya consolidados; de otro lado, en la obligatoriedad de los poderes públicos de compatibilizar, las demandas sociales y económicas de vivienda, con el derecho constitucional a garantizar unas condiciones dignas de calidad de vida, pero también con la salvaguarda de aquellas zonas en la que se evidencie y desee mantener actividad comercial; finalmente también han de considerarse las consecuencias que la eventual proliferación de viviendas a nivel de acera pueda generar en los espacios públicos y la convivencia ciudadana, igualmente digna de protección.

Tales planteamientos, a la vista de la solicitud interpretativa formulada, generan la conveniencia de establecer unos criterios aclaratorios, bien con carácter interpretativo o bien recordatorio, de aquellas prescripciones normativas que resulten aplicables a tales supuestos concretos, con la finalidad de que promotores y técnicos intervinientes, conozcan de manera clara y anticipada, cuál ha de ser el contenido de los proyectos aportados y cuantas autorizaciones éstos requieran por razón de su objeto.

Vistos, así mismo, los informes técnico de 23-01-2024 y el informe jurídico de 24-01-2024, favorables emitidos al efecto.

Es por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente Acuerdo:

Primero.- Los proyectos de viviendas en locales de planta baja deberán justificar técnicamente el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- El local se contempla en el planeamiento como compatible con la implantación de viviendas.
- Se cumplen los Documentos Básicos del CTE o las medidas alternativas que garanticen prestaciones

60067607422c1d04d4507e8166010c39f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
VIOLETA VICENTE DIAZ	SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL	29/01/2024 13:08



Ayuntamiento de  
Talavera de la Reina  
Secretaría

## Acuerdo de Junta de Gobierno Local

equivalentes.

- Se cumple el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
- Las viviendas y todas sus partes cumplen las condiciones mínimas del Decreto 65/2007 de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla La Mancha.
- Las viviendas son todas exteriores. Artículo 169 del POM.
- La altura mínima libre de suelo a techo es de 2,50 m.\* art. 125.1. POM.
- Todas las viviendas de más de un dormitorio poseen tendedero de superficie superior a 3 m2. . (para viviendas de mas de un dormitorio) o de 1,50m2 para viviendas de un solo dormitorio o estudios. \* art. 141 POM y art. 4.2.e) Decreto 65/2007.
- La superficie de los huecos para iluminación son, como mínimo, el 1/10 de la superficie útil de la estancia, de los cuales el 50%, al menos, es practicable.\* Decreto 65/2007 de 22 de mayo
- El aislamiento acústico de las viviendas se ajusta a lo establecido en las Ordenanzas Municipales y CTE.
- El saneamiento acomete a la bajante general del edificio o a un punto de la red de saneamiento anterior a la arqueta general del edificio. Si fuera necesario atravesar espacios de otra propiedad, se acreditará estar autorizado a hacerlo.
- Las cocinas cuentan con campana extractora con evacuación de humos directa a cubierta o, alternativamente, y solo para cocinas eléctricas, con sistema de filtrado de alta eficiencia que permita su reciclaje al ambiente interior y ventilación de la estancia mediante shunt a cubierta. En este último caso, en proyecto y en primera ocupación se acreditará esta instalación mediante certificación de instalador homologado.
- No hay extracción mecánica para ventilación a fachada en ningún caso.
- Las calderas de gas u otro combustible, si las hubiera, tendrán chimenea a cubierta.
- No se realizan instalaciones de ningún tipo en fachada, para el servicio de las viviendas.
- Los contadores se sitúan junto a los del resto de viviendas del edificio o en las zonas comunes o vestíbulos.
- Las instalaciones de climatización, en casos justificados de imposibilidad de ubicación en cubierta o patio, se ubicarán en el interior, con rejilla de intercambio de aire superior a altura de 3 m como mínimo, rejilla hacia arriba a 45° y distanciado de cualquier hueco. En el caso de poderse realizar a patio o a cubierta, no se realizará en fachada.
- Las fachadas se adecúan y armonizan con el edificio en su conjunto.
- El acceso a las viviendas se realiza desde los espacios comunes del edificio. Cuando, justificadamente, no sea posible acceder desde el portal del edificio, se podrán autorizar nuevas puertas de acceso a las viviendas de planta baja directamente desde el exterior, siempre que exista un vestíbulo común intermedio entre éste y las viviendas: para promociones de una sola vivienda en planta baja es

60067607422c1d04d4507e8166010c39f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
VIOLETA VICENTE DIAZ	SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL	29/01/2024 13:08



**Ayuntamiento de  
Talavera de la Reina  
Secretaría**

## Acuerdo de Junta de Gobierno Local

suficiente un vestíbulo cerrado, separado de las demás estancias de la vivienda, que cumpla tal finalidad; para promociones de más de una vivienda, se dispondrá de un espacio de acceso común para cada dos viviendas, al menos.

- La dotación de plazas de aparcamiento se justificará, de acuerdo con las previsiones de la normativa del planeamiento, cuando el resultado final exija mayor número de plazas que la licencia original.

- En caso de ubicarse en el Conjunto Histórico; en edificios protegidos o en ámbito de Plan Especial de la Villa, todas estas medidas se subordinarán a las que resulten de la aplicación de las normas de protección patrimonial.

Segundo.- Estos criterios se hacen extensivos, en los aspectos en que pudieran resultar afectados, a proyectos de nuevas viviendas ubicadas en plantas distintas de la baja, en edificios ya construidos. El cumplimiento de estos criterios se justificará según lo que se establece en los artículos correspondientes de la normativa de aplicación.”

La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad, acordó aprobar la preinserta Propuesta en sus propios términos.

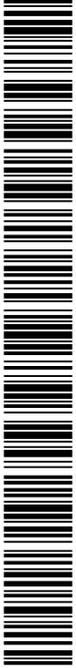
En Talavera de la Reina

Queda anotado el presente acuerdo en el expediente de referencia,  
sin perjuicio de la posterior aprobación del acta que lo contiene.

(Art. 3.2.h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo)

SECRETARÍA GENERAL

60067607422c10d44507e8166010c39f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
VIOLETA VICENTE DIAZ	SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL	29/01/2024 13:08