



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) para la modificación de las Ordenanzas reguladoras de la primera fase del polígono Torrehierro, del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, mediante la ampliación de usos terciarios (IM) en el ámbito de las calles Ingeniero Goicoechea, Juan de la Cierva, Gutemberg y Severo Ochoa, de Talavera de la Reina. Aprobación definitiva. (expte. 862/2023/urb/pg).

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 28 de junio de 2024, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de las Ordenanzas reguladoras de la primera fase del polígono Torrehierro, del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, mediante la ampliación de usos terciarios (IM) en el ámbito de las calles Ingeniero Goicoechea, Juan de la Cierva, Gutemberg y Severo Ochoa, de Talavera de la Reina. Aprobación definitiva. (expte. 862/2023/urb/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 del contenido documental de la referida modificación:

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 9. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de a LOTAU, se recogen para su sustitución en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina los siguientes documentos:

##### 9.1. Normativas urbanísticas, planeamiento incorporado.

Se sustituirá la normativa del ámbito con el siguiente contenido:

#### SECCIÓN 66. PLAN PARCIAL MODIFICATORIO DE LAS ORDENANZAS DEL P.P. TORREHIERRO I FASE (Exp. 15/07)

##### Artículo 413. CATEGORÍA DE INDUSTRIA

II) Industria grande con superficies de parcela superiores a 3.500 metros cuadrados. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

III) Industria media con superficie de parcela comprendidas entre 1.500 y 3.500 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.

III.2. Industria media menor: tipo de industria que puede darse dentro de la categoría de industria media, que consiste en:

Naves industriales de entre 200 y 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, que formen parte de una comunidad de propietarios en régimen de división horizontal.

Ámbito de aplicación: el área de Manzana entre las calles: Ingeniero Goicoechea, Juan de la Cierva, Gutemberg y Severo Ochoa, situada en el Polígono Industrial Torrehierro I.

Los accesos serán tanto por la Calle Principal, como por los viales interiores que serán gestionados por la comunidad de propietarios.

Los aparcamientos serán en la calle principal y en los viales interiores en lo que no contravenga a la normativa en vigor contra incendios.

La implantación de este tipo de industria no podrá superar el 30% de la superficie total del ámbito de aplicación.

Los usos deben, en su caso, limitarse para evitar aquellos que puedan resultar peligrosos o inadecuados en combinación con otros.

No podrán superponerse en una misma vertical dos establecimientos diferentes.

IV) Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre 500 y 1.500 m<sup>2</sup>. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal. Cuando un único promotor construya el



sector completo aquél podrá destinar las naves a alquiler o venta dentro de los usos establecidos en las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 414. SEGREGACIÓN DE PARCELAS**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m<sup>2</sup>.

Se permite la división de parcelas respetándose la limitación anterior siempre que dicha división no suponga un cambio en la categoría de Industria que se establece en las presentes Ordenanzas. La división de parcelas que supongan un cambio de categoría sólo podrá llevarse a cabo previa aprobación de Plan Especial de Reforma Interior, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza 15ª.

No se admiten parcelaciones en las que alguna parcela no cuente con acceso directo desde vía pública.

Las divisiones de parcelas autorizadas con anterioridad a la aprobación de la presente modificación de ordenanzas, se mantendrán sujetas a la categoría industrial que les correspondía por su dimensión.

#### **Artículo 415. AGRUPACIÓN DE PARCELAS**

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones siempre que dicha adición no suponga un cambio en la categoría de Industria que se establece en las presentes Ordenanzas.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 416. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.
- e) Acceso a parcela.
- f) Edificios para usos compatibles.

Definiéndose:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje. La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Bloques representativos. Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos de parcela. La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, las cuales tendrán resueltos los aparcamientos en la ordenación establecida para el polígono.

Cuando se propongan los usos compatibles se deberá presentar el estudio correspondiente a las necesidades del uso a implantar, y la solución necesaria del aparcamiento en cada parcela.

d) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos, elevadores, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc...

Su forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño razonado. Se localizarán siempre dentro del área de movimiento de la edificación.

Se entiende por área de movimiento de la edificación la superficie de terreno edificable comprendida entre las líneas de retranqueo obligatorio de la edificación o, en ausencia de éstas, por los límites de la parcela.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$ , siendo  $h$  = la altura del más alto de los edificios vecinos o del propio.

e) Accesos. El acceso rodado a cada parcela se producirá desde vía pública, transformando y urbanizando correctamente el espacio definido como acera y aparcamiento.

En la categoría de Industria Media o Ligera el acceso será único y su longitud la correspondiente al 20% de la longitud del frente de fachada de la parcela, estableciéndose la dimensión mínima de 6 metros.

En la categoría de industria media menor los accesos rodados se producirán tanto desde la vía pública como a través de los viales interiores (gestionados por la comunidad de propietarios), dependiendo de la ubicación de cada nave industrial constituida en división horizontal.

Se establece la dimensión mínima de 6 metros.

En la categoría de Industria Grande las parcelas podrán contar con más de un acceso siempre que la longitud total de los mismos no supere el 20% de la longitud del frente de parcela en donde se ubiquen.

Se establece la dimensión mínima de 6 metros.



f) Edificios para usos compatibles. Su forma es libre siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño razonado. Se localizarán siempre dentro del área de movimiento de la edificación.

Se entiende por área de movimiento de la edificación la superficie de terreno edificable comprendida entre las líneas de retranqueo obligatorio de la edificación o, en ausencia de éstas, por los límites de la parcela.

#### **Artículo 417. ESPACIOS COMUNES**

Corresponden a:

- a) Espacios libres.
- b) Equipamiento privado de uso público.
- c) Red viaria.
- d) Viales interiores.

Definiéndose:

- a) Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

b) Equipamiento Privado de Uso Público. – Corresponden a las zonas reservadas a edificios públicos de carácter administrativo, comercial, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c) Red viaria. El frente de las parcelas estará compuesto por 4 metros de acera y 3 metros para aparcamiento. En el supuesto de anchos diferentes, se mantendrá la dimensión de 3 metros para aparcamiento, destinándose el resto a la acera.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

d) Viales interiores: Calles interiores de acceso a las naves industriales incluidas en la categoría de industria media menor definida en el artículo 413. Su mantenimiento correrá a cargo de la comunidad de propietarios.

Cumplirán la normativa sobre aproximación e intervención de los bomberos en vigor.

#### **Artículo 418. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS**

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

#### **Artículo 419. COMPOSICIÓN DE LOS FRENTE DE FACHADA**

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán a las alineaciones oficiales establecidas para el polígono ateniéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a las vías de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de categoría I). Análogo tratamiento se realizará para los Usos Compatibles.

El bloque representativo no será obligatorio en las industrias de II) y III) categoría. Si por el contrario se opta por su ejecución, este deberá retranquearse frontalmente un mínimo de 5,00 m.

Para la implantación de Usos Compatibles en las parcelas asignadas para las industrias II) y III), el retranqueo mínimo a fachada será de 5,00 m.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halle cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 20,00 y máximo de 30,00 metros contados desde la alineación establecida, en cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta del titular de la parcela y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales y mercancías, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono. En los espacios de retranqueo no se permite la localización de construcciones accesorias.

**Artículo 420. SOLUCIONES DE ESQUINA**

a) Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo, al menos en planta baja, el espacio correspondiente al ángulo formado por las normales trazadas a las alineaciones de las calles consideradas, por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos tramos rectos.

b) En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener su fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

c) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

d) El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.

**Artículo 421. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS, SALVO LO PREVISTO EN LA ORDENANZA RELATIVA A CONDICIONES PARTICULARES USOS IAS**

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3,00 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

b) Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5,00 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

c) Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose cerramientos laterales entre parcelas colindantes. Análogo tratamiento se realizará para los Usos Compatibles.

d) Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

e) Las alineaciones de los frentes de fachada se materializarán físicamente con cualquier solución que defina y separe claramente la parcela privada del viario público. Los lugares de acceso a las industrias habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura mínima de 2,00 metros.

f) Las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con la siguiente cerca tipo: será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metros entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

g) La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

h) En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración del polígono corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.

i) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo, la altura de cornisa del más alto.

j) Con excepción de las viviendas para personal encargado de vigilancia y conservación, las restantes construcciones accesorias quedan fuera de la anterior prescripción.

k) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. Análogo número de plantas será el máximo permitido para los edificios definidos como Usos Compatibles.

l) En las parcelas superiores a los 15.000 m<sup>2</sup> la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 20,00 m y a 40,00 m el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.

m) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

n) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones, excepto en las edificaciones de uso compatible, no tiene limitación.

o) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

p) En caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacén, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios será tal que permita la inscripción de un círculo de 4,00 metros de diámetro.

q) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Excepto en la categoría de industria media menor.

r) Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

s) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Excepto en la categoría de industria media menor

t) Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

**Artículo 422. ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES / USOS COMPATIBLES**

- a) Se prohíben los elementos estilísticos.
- b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

d) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

e) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables –en todo momento– de su buen estado de mantenimiento y conservación.

**Artículo 423. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar como mínimo un hidrante en su interior. La localización de los hidrantes debe ser tal que cualquier punto de la fachada del edificio se encuentre a una distancia inferior 50m.

Todo ello independientemente del sistema de hidrantes que sea exigible en cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

**Artículo 424. CONDICIONES DE LOS USOS.**

Para cada tipo de industria, se definen los usos: característico, compatible, complementario y prohibido, del siguiente modo:

USO CARACTERÍSTICO es aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.

USO COMPATIBLE es aquel que puntualmente puede sustituir al uso característico, aportando diversidad funcional de forma que contribuye a un mejor funcionamiento del sector.

USO COMPLEMENTARIO es aquel supeditado al característico y que lo complementa, quedando integrado funcional y jurídicamente con éste.

USO PROHIBIDO los no contemplados.

1. Condiciones de uso en la INDUSTRIA GRANDE (IP).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

2. Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería. Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto (Real Decreto 113/2004, de 23 de enero, el Real Decreto 114/2004, de 23 de enero, y Orden de 31 de marzo de 1992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

2. Condiciones de uso en la INDUSTRIA MEDIA (IM).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.





Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales, hoteleros y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo.

La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos

2. Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida. 6. Uso equipamiento docente-cultural guardería. Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto (Real Decreto 113/2004, de 23 de enero, el Real Decreto 114/2004, de 23 de enero, y Orden de 31 de marzo de 1992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

2.1. Condiciones de uso en la INDUSTRIA MEDIA MENOR (IMM)

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

La autorización de este uso estará, en su caso, tras estudiarse cada caso particular a implantar, limitado en aras a evitar aquellos que puedan resultar peligrosos o inadecuados en combinación con otros.

b. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

2. Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, como lugar de implantación de formación relacionada con las industrias existentes, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

c. USOS PROHIBIDOS.

Sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas con carácter general para esta categoría y de las prohibiciones que al efecto establezca la normativa sectorial para la implantación en esta categoría de actividades industriales con potencial repercusión en el entorno por resultar actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, se relacionan los siguientes usos o similares:

- Almacenamiento de productos petroquímicos o gases licuados del petróleo.
- Fabricación, almacenamiento o manipulación de explosivos.
- Incineración de residuos.
- Curtido de pieles.
- Fabricación de cemento.
- Prefabricados de hormigón.
- Elaboración de piensos.
- Elaboración de abonos o fertilizantes.
- Mataderos
- Salas de despiece.
- Industria cárnica.
- Elaboración de tripas.
- Industria láctea.

3. Condiciones de uso en la INDUSTRIA LIGERA (IL).

a. USOS CARACTERÍSTICOS.

El uso característico es el de industria, que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres.

b. USOS COMPATIBLES.

Se consideran usos compatibles los usos terciarios (comerciales y de oficinas) y los dotacionales de equipamiento de uso privado, en todas sus categorías y en edificio exclusivo.

c. USOS COMPLEMENTARIOS.

1. Uso de vivienda. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 metros cuadrados ni superior a 150,00 metros cuadrados.



Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

Página 60-70

2. Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

3. Uso de comercios. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza denominada "Espacios comunes", apartado b).

4. Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas denominadas "Composición de las parcelas" y "Espacios comunes".

5. Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

6. Uso equipamiento docente-cultural guardería. Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto (Real Decreto 113/2004, de 23 de enero, el Real Decreto 114/2004, de 23 de enero, y Orden de 31 de marzo de 1992 de la Consejería de Bienestar Social (D.O.C.M. Núm. 26 de 3 de abril de 1992).

#### **Artículo 425. CONDICIONES DE HIGIÉNICAS**

Serán de obligado cumplimiento las siguientes Ordenanzas municipales:

a) Ordenanza municipal de protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia.

b) Ordenanza municipal reguladoras del vertido de aguas residuales y su depuración.

c) Ordenanza municipal de protección frente a la contaminación acústica.

#### **Artículo 426. DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE**

Dentro del objeto que la legislación les atribuye se podrá redactar Estudio de Detalle que reordene manzanas completas, con el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas y sin modificar la categoría de las parcelas.

#### **Artículo 427. DESARROLLO MEDIANTE PERI**

Podrá proponerse la realización de Programas de Actuación Urbanizadora que contengan uno o varios PERI para la reordenación de una o varias manzanas cuando se pretenda modificar la categoría de las parcelas y/o de las industrias.

En caso de que se creen nuevas vías interiores, estas deberán realizarse con anchura mínima de 16 metros y no podrán finalizar en fondo de saco, excepto los viales interiores privados que forman parte de naves en división horizontal gestionadas por comunidades de propietarios como en el caso de la Industria media menor del punto III.2 del artículo 413 de categorías de industrias, los cuales podrán contar con una anchura mínima de 15 metros y finalizar en fondo de saco.

Para su realización será necesario un Proyecto de Urbanización en las condiciones generales exigibles y serán cedidas al Ayuntamiento.

Están sujetas al cumplimiento de los estándares urbanísticos y a la cesión de aprovechamiento fijados por la normativa en vigor.

#### **Artículo 428. CONDICIONES GENERALES**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación.

#### **Artículo 429. CONDICIONES PARTICULARES USO IAS**

a) Parcela destinada a albergar Industria Grande, con las condiciones definidas en la presente ordenanza, y a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

b) Condiciones de uso:

Uso característico:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo. Infraestructuras de cualquier clase.

c) El tipo de construcción es el de Edificación Aislada

d) Condiciones de Parcelación:

Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 20 m.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m de diámetro.

e) Edificación en las Parcelas:

La resultante de las condiciones de altura y retranqueo.



f) Condiciones de Edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente a viario.

Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario.

g) Retranqueos:

A lindero público: > 10,00 m.

A lindero privado: > 3,00 m.

h) Alturas:

Máxima: 10,00 m salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 m. de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. nº de plantas:

Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

i) Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a lo estipulado en estas ordenanzas.

j) Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

k) Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

l) Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

m) Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

**ZONA: IP, IM, IL, IAS, IMM  
USO CARACTERÍSTICO**

EXPEDIENTE: Torrejuelo 1ª Fase		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES (1), COMPLEMENTARIOS (2) Y COMPLEMENTARIOS EN CATEGORÍA IMM (3)		P	S	PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar						X (2)			
	Multifamiliar									
COMERCIO	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>						X (2)	X (1)		
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>									X (1)
OFICINAS	Hasta 250 m <sup>2</sup> ó d. profesionales						X (2), X (3)*	X (1)		
	Mayores de 250 m <sup>2</sup>						X (2)	X (1)		
GARAGE/ APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas						X (2), X (3)			X
	4-30 plazas						X (2), X (3)			X
	Mayor de 30 plazas						X (2)			X
INDUSTRIA	No molestas a viv. hasta 150 m <sup>2</sup>									
	Incompatibles a viv. ó > 150 m <sup>2</sup>									
	Almacén industrial									
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios							X (1)		
	De 16-50 dormitorios							X (1)		
	> 50 dormitorios							X (1)		
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores							X (1)		
	> 500 espectadores							X (1)		
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m <sup>2</sup> ó d. profesionales						X (2)	X (1)		
	> 250 m <sup>2</sup>							X (1)		
	al aire libre							X (1)		
RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>									
	101-500 m <sup>2</sup>									
	> 500 m <sup>2</sup>									
DOCENTE	Hasta 200 m <sup>2</sup>						X (2)	X (1)		
	201-1000 m <sup>2</sup>						X (2)	X (1)		
	> 1000m <sup>2</sup>							X (1)		
CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>							X (1)		
	> 200 m <sup>2</sup>							X (1)		
DEPORTIVO	sin espectadores							X (1)		
	Hasta 500 espectadores							X (1)		
	> 500 espectadores							X (1)		
SANITARIO	Clinicas veterinarias							X (1)		
	Urgencias y dispensario							X (1)		
	Hasta 20 camas							X (1)		
	> 20 camas							X (1)		
OTROS SERVICIOS						X (2)	X (1)			
OBSERVACIONES	* En la CATERORIA IMM (INDUSTRIA MEDIA MENOR), el uso complementario de oficinas estará vinculado a la formación relacionada con las industrias.									

Talavera de la Reina, 3 de julio de 2024.-El Concejal de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras Públicas, Servicios Generales, Limpieza Viaria y Recogida de Residuos, Benedicto García González.

N.ºI.-3634