



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO Y ZONIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS Y LA REDEFINICIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS, DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "TALAVERA LA NUEVA II" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) DE TALAVERA DE LA REINA. APROBACION DEFINITIVA. (EXPTE. 1257/2022 URB/PG)

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 06/09/2024 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior para para la modificación del trazado y zonificación de los espacios públicos, dotaciones comunitarias y la redefinición de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, del polígono industrial "Talavera la Nueva II" del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Talavera de la Reina.

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

Documento de refundición del Plan de Ordenación Municipal

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

8.1. Normas urbanísticas. Planeamiento incorporado

Se sustituirá la normativa del ámbito con el siguiente contenido:

SECCIÓN 65. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. Polígono industrial Talavera la Nueva II (expediente 1/13 PG).

Zona Industrial

Definición

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de tipología abierta con edificación aislada, pareada o adosada y que se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

Condiciones de uso

Los usos permitidos en esta ordenanza son los correspondientes a industria.

De acuerdo con lo anterior, para cada tipo de parcela se especifican unos usos característicos, usos compatibles y complementarios.

–Se define uso característico aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en éstos en su calificación por el instrumento de ordenación.

–Se define uso compatible aquel supeditado al característico, de forma que contribuye a su correcto funcionamiento, están vinculados directamente al mismo y aportan diversidad funcional, no pudiendo superar el 20 por 100 del uso característico.

–Se define uso complementario aquel supeditado al característico y que lo complementa y quedando integrado funcional y jurídicamente con éste.

Formas de agrupación de la parcela

De acuerdo con el PGOU vigente de Talavera de la Reina, se establecen los tipos de industria, que se recogen en los artículos a continuación.

–Se considera industria pequeña a efectos de cálculo de aprovechamiento urbanístico a aquella que tiene una superficie menor de 1.500 metros cuadrados.

–Se considera industria mediana a efectos de cálculo de aprovechamiento a aquella que tiene una superficie mayor de 1.500 y menor de 15.000 metros cuadrados.



–Se considera industria grande a efectos de cálculo de aprovechamiento a aquella que tiene una superficie mayor de 15.000 metros cuadrados.

Tipos de parcelas

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela industria aislada 1 (IAS-1).
- Parcela industria aislada 2 (IAS-2).
- Parcela industria aislada 3 (IAS-3).
- Parcela industria escaparate (IES).
- Parcela industria escaparate-aislada (IES-1).
- Parcela industria adosada (IAD).

Además de los usos industriales, e independientemente del espacio destinado a la red viaria, en la actuación se desarrollan otros usos complementarios públicos y privados, con los tipos de parcelas siguientes:

- Parcela de equipamiento público (EP).
- Parcela de infraestructuras (INF).
- Parcela de espacios libres y zonas verdes (ZV).
- Parcela de viario público (VP).

Industria aislada 1 (IAS 1)

Definición:

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

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: Según tabla de usos Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 5 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Son vinculantes las determinaciones gráficas y numéricas de este plan parcial.

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.

Retranqueos:

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero privado: > 5,00 metros.

Alturas:

Máxima: 15,00 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Composición de las parcelas:

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

Patios:

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

**Ajardinamiento:**

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

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Industria aislada 2 (IAS 2)**Definición:**

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

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: Según tabla de usos Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 10 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Son vinculantes las determinaciones gráficas y numéricas de este plan parcial.

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.

Retranqueos:

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero trasero > 5,00 metros.

A lindero lateral privado conforme los grafiado en el plano 0.3 del PERIM de 2013.

Alturas:

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

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Composición de las parcelas:

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

Patios:

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

Ajardinamiento:

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

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Industria aislada 3 (IAS 3)**Definición:**

Responde a aquella zona destinada a albergar industria grande y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

**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: Según tabla de usos Terciario oficinas en todas sus categorías.

El 10 por 100 terciario de reunión y recreo para la implantación de café, bar, taberna o restaurante que dé servicio a las necesidades del uso característico.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Se establece una parcela mínima de 2.000 m² con frente mínimo de 30 m a vía pública.

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.

Retranqueos:

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero trasero: > 5,00 metros.

A lindero lateral privado: 5m

Alturas:

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

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Composición de las parcelas:

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

Patios:

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

Ajardinamiento:

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

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Industria escaparate (IES)**Definición:**

Responde a aquella zona destinada a implantar industria escaparate dentro de la actuación.

Condiciones de uso:

–Uso característico: Industrial ligado a la actividad comercial que hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial con posibilidad de realizar exposición y comercialización mayorista y minorista de productos.

–Uso compatible: Según tabla de usos. Industrial en edificación aislada. Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo. Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 800 metros cuadrados.



Frente mínimo: 15 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: La que resulte de aplicar retranqueos.

Edificabilidad: 0,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

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.

Retranqueos:

A lindero público: > 10,00 metros.

A lindero privado: > 0,00 metros.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

Alturas:

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

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Patios:

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

Ajardinamiento:

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

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de local de uso característico comercial exposición y una plaza por cada 200 metros cuadrados de resto de usos, de producción o almacén de la edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. En caso de usos compatibles será de aplicación la ordenanza correspondiente observando siempre un mínimo de una plaza por cada 200 metros construidos.

Industria escaparate (IES-1)**Definición:**

Responde a aquella zona destinada a albergar industria pequeña y mediana a implantar usos industriales, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

Condiciones de uso:

–Uso característico: Industrial ligado a la actividad comercial que hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial con posibilidad de realizar exposición y comercialización mayorista y minorista de productos.

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: Según tabla de usos. Industrial en edificación aislada. Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo. Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 800 metros cuadrados.



Frente mínimo: 15 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: La que resulte de aplicar retranqueos.

Edificabilidad: 0,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

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.

Retranqueos:

A lindero público: > 5,00 metros.

A lindero privado: > 0,00 metros.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

Alturas:

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

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Patios:

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

Ajardinamiento:

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

Aparcamiento:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de local de uso característico comercial exposición y una plaza por cada 200 metros cuadrados de resto de usos, de producción o almacén de la edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. En caso de usos compatibles será de aplicación la ordenanza correspondiente observando siempre un mínimo de una plaza por cada 200 metros construidos.

Industria adosada (IAD)**Definición:**

Responde a aquella zona de industria de pequeño tamaño destinada a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio de almacenaje.

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: Según tabla de usos. Terciario oficinas en todas sus categorías.

Tipo de construcción:

Edificación adosada

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

Frente mínimo: 10 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 100 por 100.



Edificabilidad: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

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.

Retranqueos:

A lindero público frontal: 0,00 metros.

A lindero privado trasero: 0,00 metros.

Alturas:

Máxima: 8,50 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Máximo número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Patios:

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

Aparcamiento:

El Reglamento de Planeamiento dispone que se deberá dotar de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en el interior de la parcela. En cuanto a las plazas de aparcamiento en espacios públicos anejos al viario, éstas deben ser al menos el 50 por 100 de las previstas con carácter privado. El presente plan parcial supera en gran medida el número de plazas mínimas en viario público que establece dicho Reglamento en su artículo 23.5.

Equipamiento público (EP)**Definición:**

Los equipamientos públicos son los que sirven de soporte a servicios públicos colectivos o comunitarios, cualquiera que sea su finalidad.

Los edificios destinados a dotaciones de titularidad pública se regirán por lo establecido en este plan especial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Condiciones de uso:

–Uso característico:

Equipamiento deportivo: Espacio destinado a la práctica de la actividad deportiva en sus diversas modalidades y en instalación de todo tipo, ya sean cubiertas, polideportivos, construcciones al aire libre, etc.

–Uso compatible: Según tabla de usos.

Infraestructuras de cualquier clase.

Los edificios de este uso de titularidad pública se regirán por lo establecido en este plan especial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.

Frente mínimo: 10 metros.

Forma de la parcela:

Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 20 por 100.

Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

**Retranqueos:**

A lindero público: 5,00 metros.

A lindero privado: 5,00 metros.

Alturas:

Máxima: 15 metros salvo usos tales como salas de proyección que requieren instalaciones especiales.

Mínima: 3,00 metros de altura libre.

Máximo número de plantas: Tres plantas

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 metros.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Ajardinamiento:

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

Patios:

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

Aparcamiento:

Sin perjuicio de la normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento que señala el plan general para los diferentes usos además de los espacios para carga y descarga señalados en esas normas, observando un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación proyectada.

Infraestructuras (INF)**Definición:**

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros semejantes (centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales de enlace, vertederos y basureros, etc.).

Los espacios de zonas de Infraestructuras se regirán por lo establecido en el plan general con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

Condiciones de uso:

–Uso característico: Instalaciones e infraestructuras que sean necesarias implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.

–Uso compatible: Las parcelas calificadas de uso infraestructuras podrán destinarse en su totalidad a los usos de equipamientos públicos.

Edificación en las parcelas:

Edificabilidad: 0,15 metros cuadrados/metro cuadrado.

Retranqueos:

Parcelas mayores de 500 metros cuadrados

A lindero público: 5,00/>3,00 metros (principal/testero).

A lindero privado: >3,00 metros

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

**Ajardinamiento:**

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados. Se dará tratamiento específico a toda actuación de forma que no perjudique el carácter estético general de la edificación.

Aparcamiento:

Se dará tratamiento específico a toda actuación de forma que no perjudique el carácter estético general de la edificación.

Viario Publico (VP)**Definición:**

Se define como uso viario público el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Condiciones de uso:

–Uso característico: En los terrenos calificados viario público podrán, además, disponerse como uso complementario el uso de infraestructuras.

Zonas verdes públicas (ZV)**Condiciones de las zonas verdes:**

Los espacios de zonas verdes de titularidad pública, se regirán por lo establecido en el plan general, con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidos en los epígrafes posteriores.

Condiciones de uso:

–Uso característico: Dotacional de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

–Uso compatible: Según tabla de usos.

Infraestructuras: podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de esas dotaciones.

Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público o bien de carácter lucrativo mediante concesión administrativa que no superen los 6 metros y no rebasen una planta de altura.

Aparcamiento bajo rasante.

8.2. Normas generales comunes a todos los usos

1. Se requiere que se garantice la accesibilidad universal, para el viario existente se analiza la accesibilidad en el apartado 3-4 y 5.

Respecto de los nuevos espacios aun por desarrollar (Zonas Verdes) se realizará el correspondiente Proyecto de Urbanización a fin de garantizar la accesibilidad universal, con el fin de que estos espacios se integren en el itinerario peatonal accesibles, así como las futuras áreas de estancia, destinadas a zona de parques y/o jardines.

2. Para las nuevas Zonas verdes, se adecuarán los espacios según las necesidades que requiera la población del entorno, con zonas de parques y jardines y zonas de juegos infantiles y de ejercicios.

En cada una de la Zonas Verdes, se realizará un ajardinamiento del 60% de su superficie. Excepto en las Zonas Verdes A9 y A10 que el ajardinamiento será superior con el fin de crear un gran espacio de regeneración y conexión entre las Zonas Verdes A3 y A16. En cualquier caso, se procurará el uso y mantenimiento de arbóreos existente y la utilización de especies autóctonas.

3. En la parcela denominada A15ZV (antes IES a1.1-A1.2), se completará la urbanización del sector mediante el correspondiente Proyecto de Obras Publicas o Proyecto de Urbanización la finalización de la urbanización. En esta parcela se desarrollará un trazado peatonal accesible que pueda conectar el pueblo con el polígono industrial. Tanto la pavimentación y mobiliario urbano se realizará según la orden TMA/851/2021. Además, este espacio se dotará de un ajardinamiento de al menos el 60 % de la superficie, a fin de que sea una zona de paso y transición entre las dos zonas urbanas.

Los vados vehiculares no alterarán los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán en ningún caso, con los vados de uso peatonal. En caso de realizarse una rampa de acceso para el vado vehicular este resolverá en el espacio de aparcamiento existente.

4. Con el objetivo de que el Polígono Industrial y sus espacios cumplan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados existentes, se realizan los ajustes necesarios.

5. Para ello se realiza un análisis del viario existente. En referencia al itinerario peatonal accesible:

- La anchura libre de paso es superior a 1,80 m.



- No existe una altura libre de paso inferior a 2,20 m.
- La pavimentación reúne los requisitos indicados en el artículo 11 de la orden TM-851-2021 será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.
- La pendiente máxima transversal máxima es del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima es del 6%.
- Los niveles de iluminación del recorrido se ajustarán a los el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Se dispondrá de una correcta comunicación y señalización.

En referencias a las plazas de aparcamiento:

- El polígono industrial contemplada 195 plazas de aparcamiento público, de las cuales, para cumplir con el porcentaje exigible de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, (1/40), se han dispuesto 5 plazas. Estas plazas de aparcamiento se ubicarán junto al paso de peatones existentes, y se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible. Las plazas están dispuestas en línea, por lo que tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud * 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m son plazas en línea. En este caso la longitud de la plaza es de 5,00 m de longitud y 3,00 m de ancho, y existe una zona libre de obstáculos de 5,00 m de longitud.

Actualmente no hay desarrolladas áreas de estancia.

En cuanto a los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares:

- Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua en todo su desarrollo.

- El diseño y ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados, de acuerdo con las condiciones establecidas en este artículo. La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m. El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm. Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal. El pavimento del vado cumplirá las características del itinerario accesible e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 de la orden TM-851-2021, a fin de facilitar la seguridad de utilización. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%. La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá un contrapendiente máximo del 2%. En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera.

- El diseño y ubicación de los pasos de peatones se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera. Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo, que cumplan con la exigencia de resbaladidad. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.



EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP). USO CARACTERÍSTICO: EQUIPAMIENTO

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. Viv.		En espacios libres	
		PS	PB	P PRIMERA	RESTO PLANTAS	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	hasta 2.000m2								
	mayor de 2.000m2								
OFICINAS	hasta 250m2 o d. profesionales								
	mayores de 250m2								
GARAJE / APARCAMIENTO	hasta 3 plazas					*			
	4-3 plazas					*			
	mayor de 30 plazas					*			
INDUSTRIA	no molesta a viv. Hasta 150m2								
	Incompatible a viv. o >150m								
	almacén industrial								
HOTELERO	hasta 15 dormitorios								
	de 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	hasta 500 espectadores								
	>500 espectadores								
REUNION Y RECREO	hasta 250m2 o d. profesionales								
	> 250m al aire libre								
RELIGIOSO	hasta 100 m2								
	101-500 m2								
	> 500m2								
DOCENTE	hasta 200 m2								
	201-1.000 m2								
	> 1.000m2								
CULTURAL	hasta 200 m2								
	> 200m2								
DEPORTIVO	sin espectadores					X	X		
	hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores					X	X		
SANITARIO	Clinicas veterinarias								
	urgencias y dispensario								
	hasta 20 camas > 20 camas								
OTROS SERVICIOS									
OBSERVACIONES		Las oficinas de equipamiento administrativo de carácter publico: * Mínimo 1 plaza de aparcamiento/ 200m2., construidos							



INDUSTRIA AISLADA (IAS-1, IAS-2, IAS-3). USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL

EXPEDIENTE:16/06 PG P.P.12 Polígono Talavera La Nueva II (PGOU)									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edlf. de usos dist. Viv.		En espacios libres	
		PS	PB	P PRIMERA	RESTO PLANTAS	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	hasta 2.000m2								
	mayor de 2.000m2								
OFICINAS	hasta 250m2 o d. profesionales					X			
	mayores de 250m2					X			
GARAJE/ APARCAMIENTO	hasta 3 plazas					*			
	4-3 plazas					*			
	mayor de 30 plazas					*			
INDUSTRIA	no molesta a viv. Hasta 150m2								
	Incompatible a viv. o >150m								
	almacén industrial								
HOTELERO	hasta 15 dormitorios								
	de 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	hasta 500 espectadores								
	>500 espectadores								
REUNION Y RECREO	hasta 250m2 o d. profesionales					**			
	> 250m								
	al aire libre								
RELIGIOSO	hasta 100 m2								
	101-500 m2								
	> 500m2								
DOCENTE	hasta 200 m2								
	201-1.000 m2								
	> 1.000m2								
CULTURAL	hasta 200 m2								
	> 200m2								
DEPORTIVO	sin espectadores								
	hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias								
	urgencias y dispensario								
	hasta 20 camas								
	> 20 camas								
OTROS SERVICIOS						X	X		
OBSERVACIONES		**, solo al servicio de la población vinculada con uso industrial: 55 superficie en IAS-1. 10% superficie en IAS *, Mínimo 1 plaza de aparcamiento/ 200m2., construidos							



**INDUSTRIA ESCAPARATE (IES, IES-1).
USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL LIGADO A ACTIVIDAD COMERCIAL**

EXPEDIENTE:16/06 PG P.P.12 Polígono Talavera La Nueva II (PGOU)										
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. Viv.		En espacios libres		
		PS	PB	P PRIMERA	RESTO PLANTAS	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos	
VIVIENDA	Unifamiliar									
	Multifamiliar									
COMERCIO	hasta 2.000m2					X				
	mayor de 2.000m2									
OFICINAS	hasta 250m2 o d. profesionales					X				
	mayores de 250m2					X				
GARAJE / APARCAMIENTO	hasta 3 plazas					*				
	4-3 plazas					*				
	mayor de 30 plazas					*				
INDUSTRIA	no molesta a viv. Hasta 150m2									
	Incompatible a viv. o >150m									
	almacén industrial									
HOTELERO	hasta 15 dormitorios									
	de 16-50 dormitorios									
	> 50 dormitorios									
ESPECTAC.	hasta 500 espectadores									
	>500 espectadores									
REUNION Y RECREO	hasta 250m2 o d. profesionales									
	> 250m									
	al aire libre									
RELIGIOSO	hasta 100 m2									
	101-500 m2									
	> 500m2									
DOCENTE	hasta 200 m2						X			
	201-1.000 m2						X			
	> 1.000m2						X			
CULTURAL	hasta 200 m2						X			
	> 200m2						X			
DEPORTIVO	sin espectadores						X			
	hasta 500 espectadores						X			
	> 500 espectadores						X			
SANITARIO	Clinicas veterinarias						X			
	urgencias y dispensario						X			
	hasta 20 camas						X			
	> 20 camas						X			
OTROS SERVICIOS						X	X			
OBSERVACIONES		*, En espacios libres. Mínimo 1 plaza / 50m2., de uso comercial y 1 200m2., de uso industrial								



INDUSTRIA ADOSADA (IAD). USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL

EXPEDIENTE:16/06 PG P.P.12 Polígono Talavera La Nueva II (PGOU)										
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. Viv.		En espacios libres		
		PS	PB	P PRIMERA	RESTO PLANTAS	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos	
VIVIENDA	Unifamiliar									
	Multifamiliar									
COMERCIO	hasta 2.000m2									
	mayor de 2.000m2									
OFICINAS	hasta 250m2 o d. profesionales					X				
	mayores de 250m2					X				
GARAJE/ APARCAMIENTO	hasta 3 plazas					*				
	4-3 plazas					*				
	mayor de 30 plazas					*				
INDUSTRIA	no molesta a viv. Hasta 150m2									
	Incompatible a viv. o >150m									
	almacén industrial									
HOTELERO	hasta 15 dormitorios									
	de 16-50 dormitorios									
	> 50 dormitorios									
ESPECTAC.	hasta 500 espectadores									
	>500 espectadores									
REUNION Y RECREO	hasta 250m2 o d. profesionales									
	> 250m al aire libre									
RELIGIOSO	hasta 100 m2									
	101-500 m2									
	> 500m2									
DOCENTE	hasta 200 m2									
	201-1.000 m2									
	> 1.000m2									
CULTURAL	hasta 200 m2									
	> 200m2									
DEPORTIVO	sin espectadores									
	hasta 500 espectadores									
	> 500 espectadores									
SANITARIO	Clinicas veterinarias									
	urgencias y dispensario									
	hasta 20 camas > 20 camas									
OTROS SERVICIOS						X				
OBSERVACIONES		*, Mínimo 1 plaza de aparcamiento/ 200m2., construidos								



ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV)

EXPEDIENTE:16/06 PG P.P.12 Polígono Talavera La Nueva II (PGOU)										
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. Viv.		En espacios libres		
		PS	PB	P PRIMERA	RESTO PLANTAS	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos	
VIVIENDA	Unifamiliar									
	Multifamiliar									
COMERCIO	hasta 2.000m2									
	mayor de 2.000m2									
OFICINAS	hasta 250m2 o d. profesionales									
	mayores de 250m2									
GARAJE/ APARCAMIENTO	hasta 3 plazas									
	4-3 plazas									
	mayor de 30 plazas									
INDUSTRIA	no molesta a viv. Hasta 150m2									
	Incompatible a viv. o >150m									
	almacén industrial									
HOTELERO	hasta 15 dormitorios									
	de 16-50 dormitorios									
	> 50 dormitorios									
ESPECTAC.	hasta 500 espectadores									
	>500 espectadores									
REUNION Y RECREO	hasta 250m2 o d. profesionales									
	> 250m									
	al aire libre									
RELIGIOSO	hasta 100 m2									
	101-500 m2									
	> 500m2									
DOCENTE	hasta 200 m2									
	201-1.000 m2									
	> 1.000m2									
CULTURAL	hasta 200 m2									
	> 200m2									
DEPORTIVO	sin espectadores									
	hasta 500 espectadores									
	> 500 espectadores									
SANITARIO	Clinicas veterinarias									
	urgencias y dispensario									
	hasta 20 camas									
	> 20 camas									
OTROS SERVICIOS						X	X			
OBSERVACIONES		Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter publico o de carácter lucrativo								

4.2.1. Ficha de la parcela resultante

Se redacta la ficha correspondiente a las parcelas A1.1 de uso Industria Escaparate 1

PARCELA: A1.1

Superficie de parcela: 2.843 m²

Uso característico: Industrial

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad máxima (m²/m²): 1.990 m²

Ocupación (m²): 1.827 m²

Altura máxima (m): 10,00 m

Retranqueos:

Frente: 5,00 m

Fondo: 0,00 m

Lateral: 5,00 m

Condiciones de uso

Ordenanza: Industria Escaparate (IES) / Industria Aislada (IAS)

Usos compatibles:

Industrial en edificación aislada

Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo

Infraestructuras de cualquier clase



Observaciones:

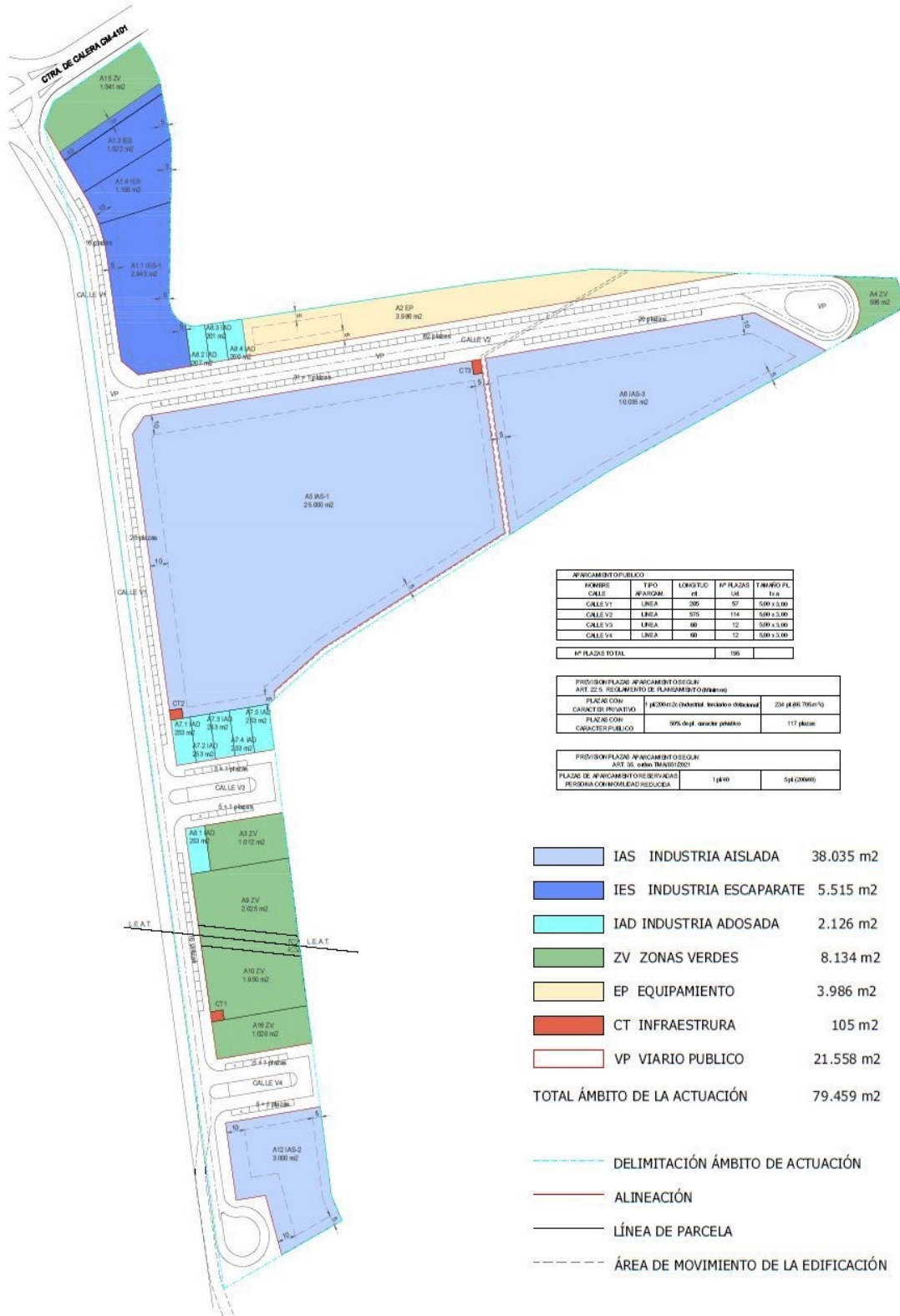
Linderos:

Frente: Vial polígono

Derecha: Parcela A8.2

Fondo: parcela 50, polígono 17

Izquierda: Parcela A1.4



AFINCAMIENTO PÚBLICO					
NOMBRE CALLE	TIPO	LONGITUD (m)	Nº PLAZAS	TAMANO PL.	Un.
CALLE V1	LINEA	265	67	500 x 3,00	173
CALLE V2	LINEA	375	114	500 x 3,00	
CALLE V3	LINEA	60	12	500 x 3,00	
CALLE V4	LINEA	60	12	500 x 3,00	
Nº PLAZAS TOTAL			196		

PROVISIÓN PLAZAS AFINCAMIENTO OSEGUAN (ART. 22.5. REGLAMENTO DE PLAZAMIENTO/OSEGUAN)		
PLAZAS CON CARÁCTER PRIVADO	1 plaza/200 m ² de parcela edificable	234 (4.66.706 m ²)
PLAZAS CON CARÁCTER PÚBLICO	95% de pt. parcela pública	117 plazas

PROVISIÓN PLAZAS AFINCAMIENTO OSEGUAN (ART. 22.5. REGLAMENTO DE PLAZAMIENTO/OSEGUAN)		
PLAZAS DE AFINCAMIENTO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD REDUCIDA	1 plaza/100 m ²	54 (2000 m ²)

	IAS INDUSTRIA AISLADA	38.035 m2
	IES INDUSTRIA ESCAPARATE	5.515 m2
	IAD INDUSTRIA ADOSADA	2.126 m2
	ZV ZONAS VERDES	8.134 m2
	EP EQUIPAMIENTO	3.986 m2
	CT INFRAESTRUCTURA	105 m2
	VP VIARIO PÚBLICO	21.558 m2
TOTAL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN		79.459 m2

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- ALINEACIÓN
- LÍNEA DE PARCELA
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Código de verificación: 2024.00005545
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoleto.es/webEboP/csv.jsp>