



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM). APROBACIÓN DEFINITIVA (EXPTE.564/2023 URB/PG)

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 6 de septiembre de 2024, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de las Ordenanzas reguladoras de los usos con ordenanza de bloque de viviendas multifamiliares –salvo en aquellas parcelas clasificadas para VPP–, en el Sector 1 “Las Moreras”, Sector 3 “Villajustina”, Sector 4 “Valle Inclán”, Sector 6 “La Barrosa” y Sector 9 “Palomarejos”, del planeamiento incorporado al 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

9. 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:

9.1. Artículos que se modifican del Planeamiento Incorporado. (Anexo IV del POM).

–SECCIÓN 43 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR – 9. “PALOMAREJOS” (EXPT 321/98). Art. 311.3- Usos compatibles.

–SECCIÓN 44 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 PAU- 1– “LAS MORERAS” (EXPT 25/99). Art. 317.10- Usos compatibles.

–SECCIÓN 51 - PLAN PARCIAL – 4 – “VALLE INCLÁN” (EXPT 43/01). Art.346.2- Usos compatibles.

–SECCIÓN 53 - PLAN PARCIAL – 6 – “LA BARROSA” (EXPT 6/02). Art. 358.2- Usos compatibles.

–SECCIÓN 55 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 – “VILLA JUSTINA” (EXPT 11/02). Art. 362.3- Usos compatibles.

Cuyo texto propuesto para todas ellas es:

Usos compatibles.

En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas manteniendo el número de viviendas que resultaran por tanto de menor superficie promedio. Garaje aparcamiento, en sótanos con una ocupación admitida del 100% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda. Se admiten como usos compatibles con el residencial en planta baja todos los señalados en la matriz de usos correspondientes. Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el artículo 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas. Deberá garantizarse en los usos terciarios el cumplimiento de la Normativa de Ruidos: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y Documento Básico HR de Protección frente al ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, y M.P. del POM (expte. 7/19 PG), Regulación del uso de locales de juegos y apuestas.

9.2. Refundición SECCIÓN 43 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR – 9. “PALOMAREJOS” (EXPT 321/98). Art. 311.3- Usos compatibles y matriz.

SECCIÓN 43 – PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9 PALOMAREJOS 21/98) “PALOMAREJOS” (EXPT 321/98)

Artículo 311.ORDENANZA NÚMERO 2: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

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

2. La tipología admitida es la del bloque abierto, para un uso preferente residencial.

3. Usos compatibles: En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas manteniendo el número de viviendas que resultaran por tanto de menor superficie promedio. Garaje aparcamiento, en sótanos con una ocupación admitida del 100% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.



Se admiten como usos compatibles con el residencial en planta baja todos los señalados en la matriz de usos correspondientes. Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el artículo 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas.

Deberá garantizarse en los usos terciarios el cumplimiento de la Normativa de Ruidos: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y Documento Básico HR de Protección frente al ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, y M.P. del POM (expte. 7/19 PG), Regulación del uso de locales de juegos y apuestas.

4. Ocupación: Bajo rasante se admite una ocupación del 100% para garaje.

Sobre rasante se establece las alineaciones de bloques definidas en los planos de ordenación admitiendo voladizos de 1,20 metros.

El espacio no ocupado tendrá la consideración de espacio libre de dominio privado y dentro del mismo no se admitirá más edificación que los accesos a los garajes, las ventilaciones de los mismos y las instalaciones exigibles al servicio de posibles equipamientos deportivos privados (depuradoras de piscinas, etcétera).

5. Número de plantas: Los bloques serán de siete plantas más ático, cinco plantas más ático y cuatro plantas.

6. Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima resultante de aplicar a cada parcela una superficie de 105 metros cuadrados por vivienda, que multiplicada por el número de viviendas y sumada a la superficie edificable en planta baja para uso comercial, en los casos en que este uso esté previsto y establecidos en 350 metros cuadrados por bloque, dará la superficie edificable sobre rasante de cada parcela.

No computarán a efectos de edificabilidad las plantas bajas porticadas no cerradas que quedan incorporadas a los espacios libres de dominio privado.

Tampoco computarán los transformadores que fuera necesario utilizar en estas plantas bajas porticadas por imperativo de las compañías suministradoras.

7. Tipos de bloques: Se establecen cuatro tipos de bloques en función de las alturas de los mismos y de los usos admitidos en sus plantas bajas.

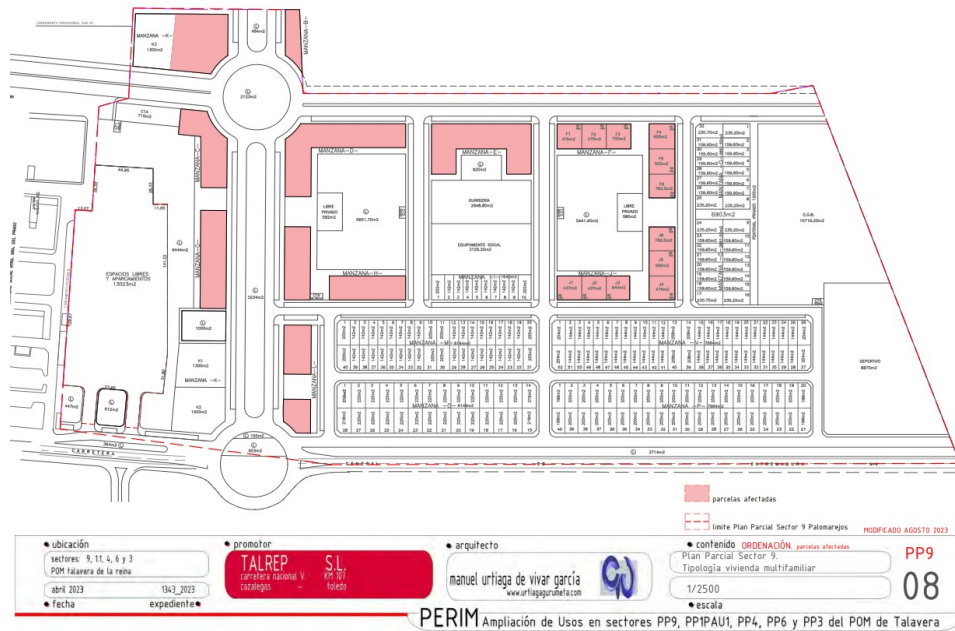
TIPO	Nº DE PLANTAS	ALTURA CORNISA	USO PLANTA BAJA
1	7 Plantas + ático	23 m.	Comercial
2	5 Plantas + ático	17 m.	Comercial
3	4 Plantas + ático	14 m.	Comercial
4	4 Plantas + ático	14 m.	Diáfana porticada

En los bloques con plantas bajas para uso comercial se admitirá el uso de oficinas en las plantas primeras, permaneciendo en tal caso constante la edificabilidad total del bloque y sin variación del número de viviendas que se repartirán en las plantas superiores, resaltando por tanto un promedio de superficie inferior a 105 metros por vivienda.

Queda expresamente prohibida la construcción de entreplantas.

ORDENANZA 2 : VIVIENDA MULTIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

EXPEDIENTE: 14/01 PG.		P.P.9 "Palomarejos"						
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P o P	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Individual							
	Multifamiliar			X				
COMERCIO	Hasta 2.000 m ²		X					
	Mayor de 2.000 m ²							
OFICINAS	Hasta 250 m ² ó 6 profesionales		X	X				
	Mayor de 250 m ²			X				
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas		X	X				
	4-10 plazas		X	X				
	Mayor de 10 plazas		X					
INDUSTRIA	No mixta a viv. hasta 150 m ²			X				
	Incompatible a viv. ó > 150 m ²							
	Almacén industrial							
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios			X				
	De 16-40 dormitorios			X				
	> 50 dormitorios							
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores			X				
	> 500 espectadores							
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m ²			X				
	> 250 m ²							
	En área libre							
RELIGIOSO	Hasta 100 m ²			X				
	101-500 m ²			X				
	> 500 m ²							
DOCENTE	Hasta 350 m ²			X				
	351-1.000 m ²			X				
	> 1.000 m ²							
CULTURAL	Hasta 250 m ²			X				
	> 250 m ²							
DEPORTIVO	sin espectadores			X				
	Hasta 500 espectadores							
	> 500 espectadores							
SANITARIO	Clinicas veterinarias			X				
	Urgencias y dispensario			X				
	Hasta 20 camas							
	> 20 camas							
OTROS SERVICIOS			X	X				
OBSERVACIONES	Las oficinas en planta primera tendrán acceso con puerta independiente del de las viviendas. Las parcelas clasificadas para VPP, tendrán este uso en exclusiva sobre rasante. Deberá cumplirse la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido. Documento Básico HR - Protección frente a ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, y MP del POM (expte. 7/19 PG) Regulación del uso de locales de Juegos y Apuestas. Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el art. 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24.00 horas.							



9.3. Refundición SECCIÓN 44 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 PAU- 1-“LAS MORERAS” (EXPT 25/99). Art. 317.10- Usos compatibles y matriz

SECCIÓN 44 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 PAU- 1- LAS MORERAS (EXPT 25/99)

Artículo 317. Zona de Bloque Abierto M.A.

1. Definición.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas compuestas con bloques de edificación con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

Las alineaciones de las edificaciones son las señaladas en los planos que se adjunta, que definen en planta de semisótano una anchura de quince metros y en las restantes una anchura de trece metros (viviendas «pasantes» o de «doble crujía»:

Las parcelas mínimas edificables en esta zona serán las diferentes parcelas señaladas en el plano correspondiente, y cédulas urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación resulte conveniente su reajuste en aras de un más adecuado reparto de cargas y beneficios.

2. Altura máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en cinco plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de $A = 1,00 + 3 \times 5 = 16,00$ metros.

El nivel de la planta baja se elevará 1,00 metros, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

3. Áticos.

Con el objeto exclusivo de aumentar la ocupación mínima de parcela establecido en el punto 1 de este artículo, se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la altura máxima.

Sus fachadas se retranquearán en planta al menos tres metros de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el punto 4 de este artículo.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el último forjado.

4. Cuerpos volados.

Podrán realizarse cuerpos volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1,20 m. medidos sobre las alineaciones de las fachadas definidas en el punto 1 párrafo segundo.

5. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50 por 100) de la manzana (en la parcela, la que resulte de la parcelación definitiva), debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

6. Edificabilidad máxima

La superficie edificable máxima por manzana sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano de garaje), será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente que para las manzanas MP1 y MP2 es de 2,0531 m²t/m²s y para las MP3 y MP4 es de 2,1337 m²t/m²s (por parcela vienen establecidas en las Cédulas Urbanísticas



adjuntas, sin perjuicio de su determinación . final como resultante de la eventual parcelación definitiva en virtud de lo señalado en el punto 1, párrafo 3).

7. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en semisótano bajo cada bloque con una altura máxima sobre rasante de 1,00 m. y ocupando una anchura de 15,00 metros.

8. Espacios libres privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al cuarenta por ciento (40 por 100) de la manzana (y por parcela la que resulte de la parcelación definitiva). Podrá destinarse a juego de niños u otros usos comunitarios como deportivos, por ejemplo, o a un Centro de Transformación en caso necesario.

9. Ordenaciones volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el TRLOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana completa o, como mínimo, a la parcelación señalada en este Plan Parcial (o las definitivas resultantes del proyecto de reparcelación) entendidas como «unidades urbanas equivalentes», con el objeto de proponer ordenaciones volumétricas alternativas a las establecidas en los puntos anteriores.

En cualquier caso, la separación entre bloques deberá cumplir los siguientes requisitos:

–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:

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

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

–La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Asimismo, el Estudio de Detalle deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

Definición del área de movimiento, en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de los parámetros utilizados en la ordenación que en ningún caso superará la ocupación máxima de parcela del 50 por 100 ni superará las cinco plantas de altura máxima.

Justificación de dicha localización teniendo en cuenta los siguientes criterios:

–Ha de guardarse una separación proporcionada respecto a los distintos límites de la parcela.

–Han de incluir un estudio de soleamiento que contemple las obstrucciones producidas sobre los espacios libres resultantes y los bloques cercanos existentes.

–No se podrán crear paños medianeros sobre las parcelas colindantes,

Las dimensiones de los eventuales bloques de edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

Los patios cerrados y abiertos habrán de cumplir las especificaciones reguladas en el presente POM.

10. Usos compatibles

En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas manteniendo el número de viviendas que resultaran por tanto de menor superficie promedio. Garaje aparcamiento, en sótanos con una ocupación admitida del 100% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.

Se admiten como usos compatibles con el residencial en planta baja todos los señalados en la matriz de usos correspondientes.

Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el artículo 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas.

Deberá garantizarse en los usos terciarios el cumplimiento de la Normativa de Ruidos: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y Documento Básico HR de Protección frente al ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, y M.P. del POM (expte. 7/19 PG), Regulación del uso de locales de juegos y apuestas.



MANZANAS MP. VIVIENDA PLURIFAMILIAR. USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL

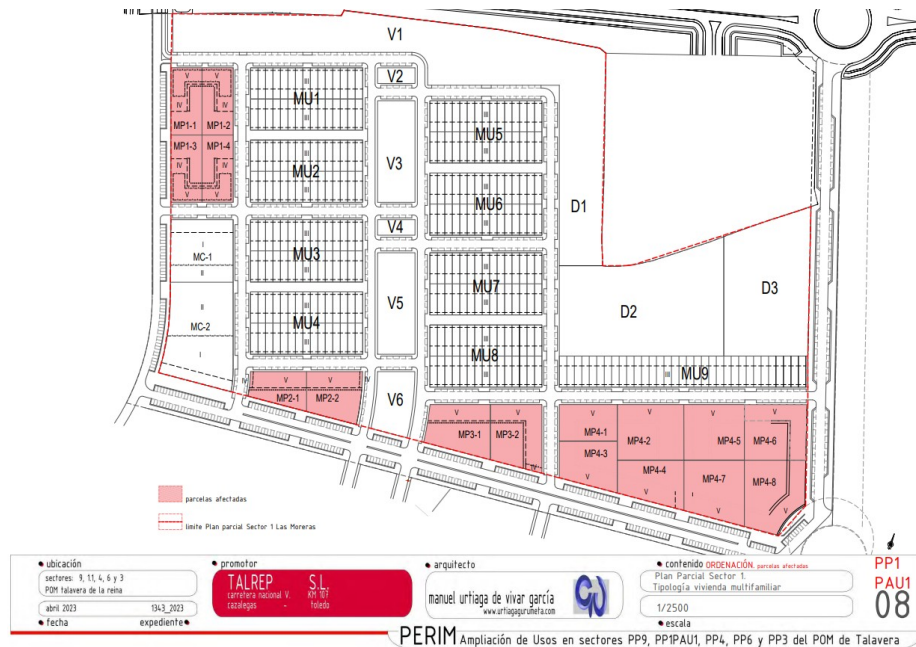
EXPEDIENTE: 25/99 PAU-1 "Las Moreras" (PGOU)

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de viviendas			Edif. de usos dist. viv.	En espacios libres	
	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos		Ratio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA Unifamiliar Multifamiliar		X				
COMERCIO Nómina 2.000 m ² Nómina de 2.000 m ²		X				
OFICINAS Nómina 250 m ² o 2 profesionales Nómina de 250 m ²	X	X				
GARAJE / APARCAMIENTO Nómina 2 plazas 1-30 plazas Nómina de 20 plazas	X	X				
INDUSTRIA No silenciosa o viv. Nómina 100 m ² Compartido a viv. o > 300 m ² Almacén industrial		X				
HOTELEDO Nómina 15 habitaciones De 10-50 habitaciones 2-30 habitaciones	X					
ESPECTAC. Nómina 500 espectadores 2.500 espectadores		X				
REUNIÓN Y RECREO Nómina 250 m ² 2.500 m ² No más de 100m ²		X				
RELIGIOSO Nómina 100 m ² 100-500 m ² 2.500 m ²		X				
DOCENTE Nómina 200 m ² 200-1.000 m ² 2.500 m ²		X				
CULTURAL Nómina 200 m ² 2.500 m ²		X				
DEPORTIVO Aloj. espectadores Nómina 500 espectadores 2.500 espectadores		X				
SANITARIO Clínica veterinaria Dispensario y diagnóstico Nómina 75 camas 2-30 camas		X				
OTROS SERVICIOS	X	X				
OBSERVACIONES	Las oficinas en planta primera tendrán acceso con portal independiente del de las viviendas. Las parcelas clasificadas para VPP tendrían este uso en exclusiva sobre rasante. Deberá cumplirse la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido. Documento Básico HR - Protección frente a ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, y MP del POM (expte. 7/19 PG) Regulación del uso de locales de Juegos y Apuestas. Los usos Terancieros de espectáculos y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el art. 66 de las INMUL del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24.00 horas.					

9.4. Refundición SECCIÓN 51 - PLAN PARCIAL - 4 - "VALLE INCLÁN". (EXPT 43/01).

Art.346.2- Usos compatibles y matriz.

SECCIÓN 51 PLAN PARCIAL - 4 - VALLE INCLÁN (EXPT 43/01)



Artículo 346.Ordenanza nº 2.- vivienda multifamiliar

Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente ámbito.

1. La tipología admitida es la del bloque abierto, para un uso preferente residencial.
2. Usos compatibles.

En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas manteniendo el número de viviendas que resultaran por tanto de menor superficie promedio. Garaje aparcamiento, en sótanos con una ocupación admitida del 100% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.

Se admiten como usos compatibles con el residencial en planta baja todos los señalados en la matriz de usos correspondientes.



Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el artículo 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas.

Deberá garantizarse en los usos terciarios el cumplimiento de la Normativa de Ruidos: Ley 37/2003 de 17 de noviembre y Documento Básico HR de Protección frente al ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, y M.P. del POM (expte. 7/19 PG), Regulación del uso de locales de juegos y apuestas.

3. Ocupación.

Bajo rasante se admite una ocupación del 100% para garaje. Sobre rasante se establece como área de movimiento el espacio limitado por las alineaciones de bloques definidas en los planos de ordenación.

El espacio no ocupado tendrá la consideración de espacio libre de dominio privado y dentro del mismo no se admitirá más edificación que los accesos a los garajes, las ventilaciones de los mismos y las instalaciones exigibles al servicio de posibles equipamientos deportivos privados (depuradoras de piscina, etcétera).

Se admiten voladizos a fachadas de 1,20 metros.

4. Número de plantas.

Los bloques serán de cinco plantas más ático.

5. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima resultante de aplicar a cada bloque una superficie de 112,75 m² por vivienda incluida la parte proporcional de comercial, que multiplicada por el número de viviendas de cada bloque que se establece en 20 viviendas resulta una superficie total de 2.255 m² que será la superficie edificable total sobre rasante de cada bloque con comercial.

Los bloques sin comercial tendrán 24 viviendas de protección pública y una superficie por vivienda de 112,375 m² lo que hace un total de superficie de bloque sin comercial de 2.697 metros cuadrados.

No computarán a efectos de edificabilidad las plantas bajas porticadas no cerradas que quedan incorporadas a los espacios libres de dominio privado.

Tampoco computarán los transformadores que fuera necesario realizar en estas plantas bajas porticadas por imperativo de las compañías suministradoras.

6. Tipos de bloques.

Se admiten las siguientes tipologías combinadas con sujeción a los límites de edificabilidad establecidos para cada manzana: Plantas bajas porticadas no computables.

–Plantas bajas para locales comerciales.

–Plantas bajas para viviendas.

–Plantas primeras para oficinas.

–Plantas primeras para viviendas.

Resto de plantas para viviendas.

Se admitirá cualquier otra alternativa en la que se destinen mayores superficies a usos terciarios mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior en el que habrán de mantenerse la edificabilidad, número máximo de plantas y ocupación preestablecidos en el Plan Parcial, pudiendo modificarse las alineaciones y volúmenes dentro de la manzana.

Estas alternativas habrán de realizarse sobre manzanas completas. Queda expresamente prohibida la construcción de entreplantas.

Queda prohibida la ejecución de fachadas ciegas de bloque.

Artículo 347. Ordenanza nº 3 Equipamiento y usos terciarios

Esta Ordenanza será de aplicación en las parcelas que admiten estos usos en el presente ámbito de ordenación

1. Usos autorizados.

Según el uso general previsto para cada tipo de equipamiento, se autorizarán los siguientes:

–Educativo.

–Cultural.

–Sanitario.

–Hospedaje.

–Comercio.

–Oficinas.

–Reunión.

–Social de todo tipo.

–Deportivo.

–Garaje aparcamiento.

–Vivienda aneja a la instalación (vivienda guardería).

2. Tipología de edificabilidad.

Se admitirá la edificación exenta o abierta, con retranqueo obligado de 3 m para dar luces en aquellas parcelas en que la ocupación no sea del 100%

No se establece retranqueo a las vías públicas.

3. Usos distintos de parcelas.



Se establecen dentro de estas Ordenanzas tipos distintos de aplicación en función de los usos admisibles:

- a) Parcelas de uso docente.
- b) Parcela de equipamiento social.
- c) Parcela de uso deportivo.
- d) Parcela de uso Comercial.
- e) Parcela de uso cultural.
- 4. Parcela de uso cultural: Ocupación: 70%. Edificabilidad: 0,7 m²/m².
- 5. Parcelas dotacionales públicas edificabilidad 1,5 m²/m².

Artículo 348. Ordenanza nº4: Zonas verdes

- 1. La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas como zonas libres de uso público y dominio público.
- 2. Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2% y una planta, los kioscos y espectáculos al aire libre.



MODIFICADO AGOSTO 2023

ubicación: sectores: 9, 11, 4, 6 y 3 POM Talavera de la Reina
 fecha: abril 2023 expediente: 043_2023

promotor: TALREP S.L. (Taller de Arquitectura y Urbanismo de Toledo)

arquitecto: manuel urtiaga de vivar garcía (www.urtagaruiola.com)

contenido ORDENACIÓN: Plan Parcial Sector 4, Tipología vivienda multifamiliar, 1/2500, escala

PP4 08

ORDENANZA 2: VIVIENDA MULTIFAMILIAR. USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL

EXPEDIENTE: 43/01 PG. P.P.4 "Valle Inclán" (PGOU)

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
	P	S	PS	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA Multifamiliar					X				
COMERCIO hasta 2.500 m ² Mayor de 2.500 m ²				X					
OFICINAS hasta 250 m ² o d.profesionales Mayor de 250 m ²				X	X				
GARAJE / APARCAMIENTO hasta 9 plantas 4-30 plantas Mayor de 30 plantas				X	X				
INDUSTRIA No mixta ni a viv. hasta 150 m ² Incompatible a viv. 5 > 150 m ² Almacén industrial				X					
HOTELERO hasta 15 dormitorios de 14-50 dormitorios > 50 dormitorios				X					
ESPECTAC. hasta 500 espectadores > 500 espectadores				X					
REUNIÓN Y RECREO hasta 250 m ² > 250 m ² al aire libre				X					
RELIGIOSO hasta 200 m ² 201-500 m ² > 500 m ²				X					
DOCENTE hasta 200 m ² 201-1.000 m ² > 1.000 m ²				X					
CULTURAL hasta 200 m ² > 200 m ²				X					
DEPORTIVO sin espectadores hasta 500 espectadores > 500 espectadores				X					
SANITARIO clínicas veterinarias urgencias y dispensarios hasta 25 camas > 25 camas				X					
OTROS SERVICIOS				X	X				
OBSERVACIONES	Las oficinas en planta primera tendrán acceso con portal independiente del de las viviendas. Las parcelas clasificadas para VPP tendrán este uso en exclusiva sobre rasante. Deberá cumplirse la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido. Documento Básico HR - Protección frente a ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG). Regulación Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, y MP del POM (expte. 7/19 PG) Regulación del uso de locales de Juegos y Apuestas. Los usos terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, solo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el art. 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24.00 horas.								



9.5. Refundición SECCIÓN 53 - PLAN PARCIAL – 6 – “LA BARROSA”. (EXPT. 6/02).

Art. 358.2- Usos compatibles y matriz.

SECCIÓN 53 -PLAN PARCIAL - 6 - LA BARROSA (EXPT 6/02)

Artículo 358. Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar

1. Tipología edificatoria.

La tipología admitida es la del bloque abierto en manzanas semicerradas, formadas por agregación de bloques considerados indicativamente de 21 por 20 de superficie básica, a los que se asigna un uso predominante residencial.

Se definen tres tipos de bloque en función del establecimiento o no de retranqueos obligatorios en sus plantas bajas y localizados atendiendo a motivos funcionales, estéticos ó climáticos.

Tipo A. Bloque tipo de 21 por 20, con doble soportal formada por retranqueos de 3 metros respecto a la alineación interior, y alineación exterior de calle.

Tipo B. Bloque tipo de 21 por 20, con un soportal formado por retranqueo de 3 metros respecto a la alineación exterior de calle.

Tipo C. Bloque tipo de 21 por 20, sin retranqueo obligado y con aprovechamiento total en planta baja.

2. Usos compatibles.

En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas manteniendo el número de viviendas que resultaran por tanto de menor superficie promedio. Garaje aparcamiento, en sótanos con una ocupación admitida del 100% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.

Se admiten como usos compatibles con el residencial en planta baja todos los señalados en la matriz de usos correspondientes.

Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el artículo 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas. Deberá garantizarse en los usos terciarios el cumplimiento de la Normativa de Ruidos: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y Documento Básico HR de Protección frente al ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, y M.P. del POM (expte. 7/19 PG), Regulación del uso de locales de juegos y apuestas.

3. Ocupación.

Bajo rasante se admite una ocupación del 100% para garaje y trasteros. Sobre rasante se define como ocupación máxima el área de movimiento.

Se establece como área de movimiento el espacio limitado por el fondo edificable de 20 metros y las alineaciones de bloques definidas en los planos de ordenación. Las separaciones o aberturas marcadas sólo lo son a título orientativo y no vinculantes.

El espacio no ocupado tendrá la consideración de espacio libre de dominio privado y dentro del mismo no se admitirá más edificación que los accesos a los garajes, las ventilaciones de los mismos y las instalaciones exigibles al servicio de posibles equipamientos deportivos privados (depuradoras de piscinas, pistas, etc.).

Los espacios porticados no ocupados de planta baja deberán ser tratados como espacios exteriores incorporables a la vía pública en el caso de los soportales de fachada y con cerramiento a la vía pública en el resto de los casos.

Por encima de la planta baja se admiten cuerpos volados a fachadas de 1,20 metros de longitud que podrán ser rematados con cornisa ornamental de 0,80 metros sobre dichos cuerpos volados.

Los cerramientos de parcela deberán ser semidiáfanos admitiendo sólo cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,60 m. Los locales comerciales solamente podrán abrirse a vía pública.

4. Número de plantas.

Los bloques serán de cinco plantas. Sobre la última planta se admitirá una planta ático retranqueada 3 metros a las fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana.

La altura máxima de cornisa será de 16,50 metros.

5. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima resultante de aplicar a cada manzana y bloque, una superficie de 115,65 metros cuadrados por vivienda, incluido comercial aplicable al número máximo de dieciséis viviendas por bloques de viviendas, con comercial.

Computarán al 100% los cuerpos volados cerrados y al 50% los cuerpos volados abiertos.

No computará a efectos de edificabilidad las plantas bajas porticadas que queden incorporadas a los espacios libre de uso público o privado.

Tampoco computarán los transformadores que fuera necesario realizar en estas plantas bajas porticadas por imperativo de las compañías suministradoras.

Se establece una edificabilidad de 98,68 metros cuadrados por vivienda de protección pública aplicable a las 22 viviendas por bloque sin comercial que se distribuyen en las manzanas dedicadas a esta tipología.

6. Tipos de bloques.

Se admiten las siguientes tipologías combinadas con sujeción a los límites de edificabilidad establecidos para cada manzana:

Manzanas dedicadas a viviendas en régimen libre:

Plantas bajas:



- Plantas bajas porticadas no computables.
- Plantas bajas para locales comerciales.
- Plantas bajas para viviendas.

Restantes plantas:

Plantas primeras para oficinas.

- Plantas primeras para viviendas.

Resto de plantas para viviendas.

Manzanas dedicadas a viviendas de protección pública:

Plantas bajas:

- Plantas bajas porticadas no computables.
- Plantas bajas para viviendas.

Restantes plantas:

- Resto de plantas para viviendas.

Se admitirá cualquier otra alternativa en la que se destinen mayores superficies a usos terciarios mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior en el que habrán de mantenerse el aprovechamiento urbanístico, número máximo de plantas y ocupación preestablecidos en el Plan Parcial, pudiendo modificarse las alineaciones y volúmenes dentro de la manzana. Estas alternativas habrán de quedarse sobre manzanas completas. Queda expresamente prohibida la construcción de entreplantas. Queda prohibida la ejecución de fachadas ciegas de bloque.

7. Modificaciones de superficie de parcelas.

Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación se podrá hacer modificaciones en los casos siguientes:
Para agrupar dos o más parcelas.

Para dividir en parte o en su totalidad una manzana siempre que se mantenga como parcela mínima aquella que tenga un frente mínimo de 12 metros.

Para realizar una propuesta conjunta de modificación de los retranqueos definidos en el Plan para al menos todas las parcelas que compongan en una manzana una fachada completa.

8. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se admite por encima de la última planta o ático el aprovechamiento de vacío bajo cubierta que no será computado a efectos de cálculo de edificabilidad, siempre que no rebase una altura libre de 2,20 metros entre elementos estructurales, una pendiente cubierta inferior al 50 por 100 con cubierta de doble vertiente simétricas y extremos de altura no superior a 0,80 centímetros y su uso será de trastero o desván.

9. Condiciones de cerramiento y ajardinamiento.

Las manzanas serán delimitadas y cerradas en sus linderos no construidos por elementos en forma de pérgola de 3 metros de anchura, realizada con losa de hormigón de 20 centímetros sobre pilares circulares de 20 centímetros cada 4 metros de distancia o solución similar homogénea.

Este cerramiento, que queda definido en el plano número 13 de Ordenación y Parcelación, será de carácter obligatorio y delimitará el espacio público del privado, pudiendo ser cerrada al interior, con enrejado o malla metálica.

Los restantes cerramientos de parcela deberán mantener un carácter semidiáfano admitiéndose sólo cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,60 centímetros.

Será condición necesaria el ajardinamiento y tratamiento conjunto del espacio interior de las manzanas, disponiendo como mínimo de un 20% de la superficie cubierta por arbolado.

ORDENANZA 2: VIVIENDA MULTIFAMILIAR. USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL									
EXPEDIENTE: 6/02 PG.		P. P. 6 "La Barrosa"			(PGOU)				
CONDICIONES DE USOS COMBATIBLES		En edificios de vivienda			Self. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P. S. PB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos mixtos	Parque de Manana	Otros esp. Públicos	
VIVIENDA	Multifamiliar			X					
COMERCIO	Hasta 2.000 m ²		X						
OFICINAS	Hasta 2.000 m ²		X	X					
USOS / AFANCIAMIENTO	Hasta 3 plantas	X	X						
	4-10 plantas		X	X					
	Más de 10 plantas		X						
INDUSTRIA	De depósito a viv. Hasta 100 m ²			X					
	Comercio a viv. 20 m ² a 100 m ²								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 habitaciones		X						
	De 16-30 habitaciones								
	30-50 habitaciones								
ESPECTAC.	Hasta 100 espectadores		X						
	100-500 espectadores								
REUNIÓN Y BARRIO	Hasta 100 m ²		X						
	100-500 m ²								
	Más de 500 m ²								
RELIGIOSO	Hasta 100 m ²		X						
	100-500 m ²								
	Más de 500 m ²								
DOCENTE	Hasta 100 m ²		X						
	100-500 m ²								
	Más de 500 m ²								
CULTURAL	Hasta 100 m ²		X						
	100-500 m ²								
	Más de 500 m ²								
DEPORTIVO	Hasta 100 espectadores		X						
	100-500 espectadores								
	Más de 500 espectadores								
SANITARIO	Clínica ambulatoria		X						
	Inspección y diagnóstico		X						
	Hasta 20 camas								
	Más de 20 camas								
OTROS SERVICIOS			X	X					

Las oficinas en planta primera tendrán acceso con portal independiente del de las viviendas.
Las parcelas clasificadas para VPP tendrán este uso en exclusiva sobre rasante.
Deberá cumplirse la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido. Documento Básico HR - Protección frente a ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, y MP del POM (expte. 7/19 PG) Regulación del uso de locales de Juegos y Apuestas.
Los usos terciarios de espectáculos y recreo y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el art. 86 de las NNJJ del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas.



9.6. Refundición SECCIÓN 55 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 – “VILLA JUSTINA” (EXPT 11/02). Art. 362.3- Usos compatibles y matriz.

SECCIÓN 55 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 AVDA DE MADRID - VILLA JUSTINA (EXPT 11/02)

Artículo 362.Ordenanza nº2: Vivienda Multifamiliar

1. Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en este ámbito.

2. La tipología admitida es la del bloque abierto en manzanas semicerradas, para un uso preferente residencial.

3. Usos compatibles.

En estos bloques podrá destinarse la planta primera a oficinas manteniendo el número de viviendas que resultaran por tanto de menor superficie promedio. Garaje aparcamiento, en sótanos con una ocupación admitida del 100% de la parcela y un mínimo de una plaza por vivienda.

Se admiten como usos compatibles con el residencial en planta baja todos los señalados en la matriz de usos correspondientes.

Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el artículo 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas.

Deberá garantizarse en los usos terciarios el cumplimiento de la Normativa de Ruidos: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y Documento Básico HR de Protección frente al ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, y M.P. del POM (expte. 7/19 PG), Regulación del uso de locales de juegos y apuestas.

4. Ocupación.

Bajo rasante se admite una ocupación del 100% para garaje.

Sobre rasante se establece como área de movimiento el espacio limitado por el fondo edificable y las alineaciones de bloques definidas en los planos de ordenación, siendo las separaciones o aberturas marcadas sólo a título orientativo y no vinculantes.

El espacio no ocupado tendrá la consideración de espacio libre de dominio privado y dentro del mismo no se admitirá más edificación que los accesos a los garajes, las ventilaciones de los mismos y las instalaciones exigibles al servicio de posibles equipamientos deportivos privados (depuradoras de piscinas, etcétera).

Se admiten voladizos a fachadas de 1,20 metros.

5. Número de plantas: Los bloques serán de cinco plantas más ático.

6. Edificabilidad: En la parte de las manzanas destinadas a viviendas libres y comercial, se establece una edificabilidad máxima resultante de aplicar una superficie de 113,40 metros cuadrados por vivienda, que multiplicada por el número de viviendas libres de cada parcela que se establece en 108 viviendas resulta una superficie total de 12.247,20 metros cuadrados que será la superficie edificable total sobre rasante de cada parte de la manzana dedicada a edificación libre.

La parte de las manzanas destinada a viviendas de protección pública, coincidente con un cuarto de cada manzana, contendrá cada una 37 viviendas con una superficie edificable de 4.391,53 metros cuadrados, equivalente a 118,69 metros cuadrados, por vivienda.

No computarán a efectos de edificabilidad las plantas bajas porticadas no cerradas que quedan incorporadas a los espacios libres de dominio privado.

Tampoco computarán los transformadores que fuera necesario realizar en estas plantas bajas porticadas por imperativo de las compañías suministradoras.

7. Tipos de bloques: Se admiten las siguientes tipologías combinadas con sujeción a los límites de edificabilidad establecidos para cada manzana: Plantas bajas porticadas no computables.

Plantas bajas para locales comerciales. Plantas bajas para viviendas.

Plantas primeras para oficinas. Plantas primeras para viviendas. Resto de plantas para viviendas.

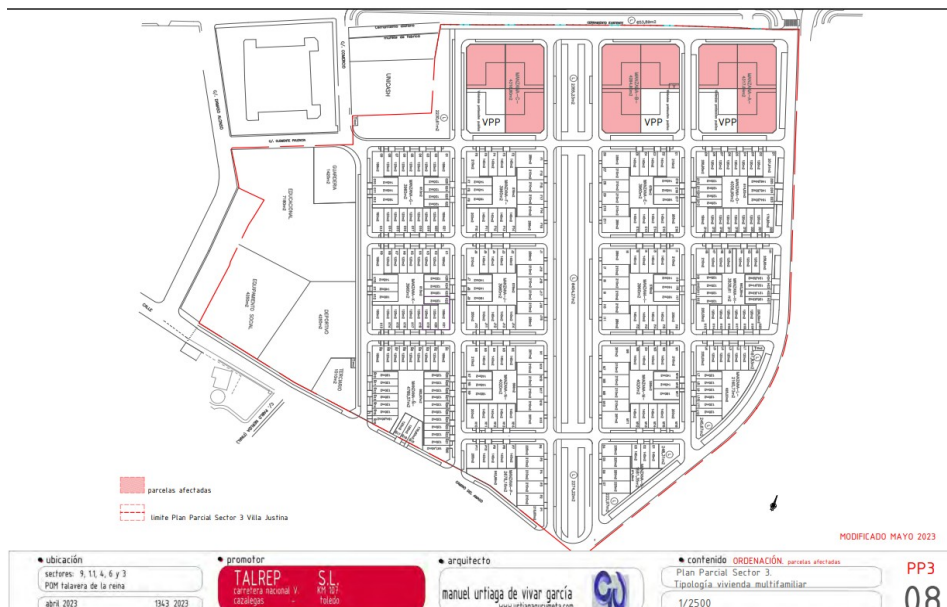
Se admitirá cualquier otra alternativa en la que se destinen mayores superficies a usos terciarios mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior en el que habrán de mantenerse la edificabilidad, número máximo de plantas y ocupación preestablecidos en el Plan Parcial, pudiendo modificarse las alineaciones y volúmenes dentro de la manzana.

Estas alternativas habrán de realizarse sobre manzanas completas.

Queda expresamente prohibida la construcción de entreplantas. Queda prohibida la ejecución de fachadas ciegas de bloque.

ORDENANZA 2 : VIVIENDA MULTIFAMILIAR. USO CARACTERÍSTICO : RESIDENCIAL		P.P.3 "Avenida de Madrid I" (PGOU)							
EXPEDIENTE: 11/02 PG.									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P.1	P.2	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Folio de manzana	Usos esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar: Bifamiliar:				X				
COMERCIO	Hasta 2.000 m ² Mayor de 2.000 m ² :			X					
OFICINAS	Hasta 200 m ² 2-3 profesionales Mayor de 200 m ² :			X	X				
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 2 plantas 4-20 plazas Mayor de 20 plazas:			X	X				
INDUSTRIA	No mixtas a viv. Hasta 150 m ² Incompatibles a viv. > 100 m ² Almacén industrial:			X					
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios > 50 dormitorios:			X					
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores > 500 espectadores:			X					
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 200 m ² > 200 m ² Al aire libre:			X					
RELIGIOSO	Hasta 100 m ² 101-500 m ² > 500 m ² :			X					
DOCENTE	Hasta 200 m ² 201-1.000 m ² > 1.000 m ² :			X					
CULTURAL	Hasta 100 m ² > 200 m ² :			X					
DEPORTIVO	sin espectadores Hasta 500 espectadores > 500 espectadores:			X					
SANITARIO	Clinicas veterinarias Dispensarios y diagnóstico Hasta 20 camas > 20 camas:			X					
OTROS SERVICIOS				X	X				
OBSERVACIONES	<p>Las oficinas en planta primera tendrán acceso con portal independiente del de las viviendas.</p> <p>Las parcelas clasificadas para VPP tendrán este uso en exclusiva sobre rasante</p> <p>Deberá cumplirse la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido. Documento Básico HR - Protección frente a ruido. M.P. del POM (expte. 3/17 PG), Regulación Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, y MP del POM (expte. 7/19 PG) Regulación del uso de locales de Juegos y Apuestas.</p> <p>Los usos Terciarios de espectáculos y reunión y reunión y recreo, sólo se admitirán en modalidad 1ª, según se establece en el art. 86 de las NNUU del POM, es decir, con horario normal de cierre nocturno hasta las 24:00 horas.</p>								

Talavera de la Reina





9.7. Planos de Refundición.

No se aportan planos, pues no afecta a los existentes y por lo tanto siguen vigentes los existentes aprobados en el apartado 6 de este documento.

Talavera de la Reina, 7 de octubre de 2024.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras Públicas, Servicios Generales, Limpieza Viaria y Recogida de Residuos, Benedicto García González.

N.º I.-5640