

definitivamente el Plan Parcial modificatorio de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de la Primera Fase del polígono Torrehierro (expediente 2074/65) para adaptar las antiguas Ordenanzas del polígono a los requerimientos actuales y al cambio de uso de una manzana de equipamiento privado a industrial (expediente 15/07 PG).

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición ante el pleno de este Excmo. Ayuntamiento o, en el plazo de dos meses, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime procedente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.1 y 46.1 de la Ley 29 de 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 de 1985, de 2 de abril, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, y artículo 157 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la normativa de la citada Modificación Puntual.

#### ORDENANZAS REGULADORAS

##### 1. Categoría de industria.

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

II) Industria media con superficie de parcela comprendidas entre 1.500 y 3.500 metros cuadrados. Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.

III) Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre 500 y 1.500 metros cuadrados. 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.

##### 2. Segregación de parcelas por medio de licencia de parcelación.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 metros cuadrados.

Se permite la división de parcelas respetándose la limitación anterior siempre que dicha división ni 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 15.

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.

##### 3. 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.

##### 4. Composición de las parcelas.

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

- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- Bloques representativos.
- Espacios libres para aparcamientos de parcela.
- Construcciones accesorias.
- Acceso a parcela definiéndose:

#### TALAVERA DE LA REINA

##### PLAN PARCIAL MODIFICATORIO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE LA PRIMERA FASE DEL POLIGONO TORREHIERRO (EXPT. 15/07 PG) EN TALAVERA DE LA REINA. APROBACION DEFINITIVA

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 28 de mayo de 2009, se aprobó

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 por 100 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.

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 por 100 de la longitud del frente de fachada de la parcela, estableciéndose 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 por 100 de la longitud del frente de parcela en donde se ubiquen. Se establece la dimensión mínima de 6 metros.

## 5. Espacios comunes.

Corresponden a:

- Espacios libres.
- Equipamiento privado de uso público.
- Red viaria.

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.

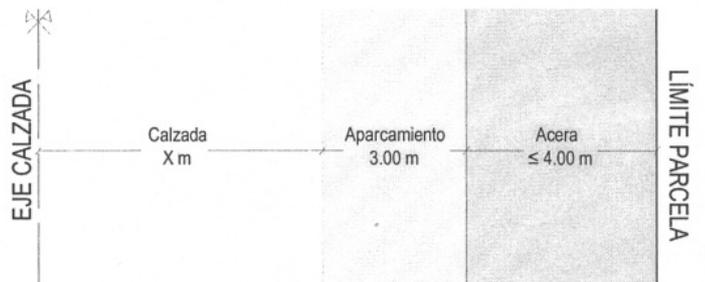
b) Equipamiento privado de uso público.—Corresponden a las zonas reservadas a edificios públicos de carácter administrativo, comercial, deportivo o cultural.

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.



Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

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

## 6. 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 4 y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

## 7. Composición de los frentes 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 I) categoría

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 metros.

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.

## 8. 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 e palme 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.

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 la edificación será continua.

### **9. Edificación de las parcelas, salvo lo previsto en la Ordenanza 17.**

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.

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

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose cerramientos laterales entre parcelas colindantes.

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

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 diáfnas y altura mínima de 2,00 metros.

Las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con la siguiente cerca tipo: Será de tela metálica sobre basamento acizo 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 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

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.

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.

b) 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.

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

c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 metros cuadrados la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 20,00 metros y a 40,00 metros el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.

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

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

e) 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.

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.

f) Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

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.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

### **10. Estética de los edificios industriales.**

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.

### **11. 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 a 50 metros.

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

### **12. Usos.**

a) Uso de industria.–Se permite el uso industria que engloba los usos de transformación, producción, almacenaje y talleres

b) Uso de vivienda.–Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 200 metros cuadrados 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

c) Uso de garajes.–Se permite el uso de garajes.

d) Uso de comercios.–Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas de la Ordenanza 5, apartado b).

e) Uso de oficinas.–Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4 y 5.

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

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativo.

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

h) Uso equipamiento docente-cultural guardería.–Se considera compatible con el industrial, debiendo cumplir lo dispuesto en la legislación vigente al respecto (Real Decreto 113 de 2004, de 23 de enero, el Real Decreto 114 de 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).

### **13. Condiciones higiénicas.**

a) Residuos gaseosos.–La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 300 kilogramos por hora.

b) Aguas residuales.–Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18° C.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono –sin estación de depuración–, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores o coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos.–Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

#### 14. 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.

#### 15. 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.

En caso de que se creen nuevas vías interiores, éstas deberán realizarse con anchura mínima de 16 metros y no podrán 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.

#### 16. Condiciones generales.

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

#### 17. 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 metros cuadrados.

–Frente mínimo: 20 metros.

–Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros 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) Retranqueo:

–A lindero público: > 10,00 metros.

–A lindero privado: > 3,00 metros.

h) Alturas:

–Máxima: 10,00 metro, 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.

i) Vallado perimetral: Se realizará de acuerdo a lo estipulado en estas Ordenanzas.

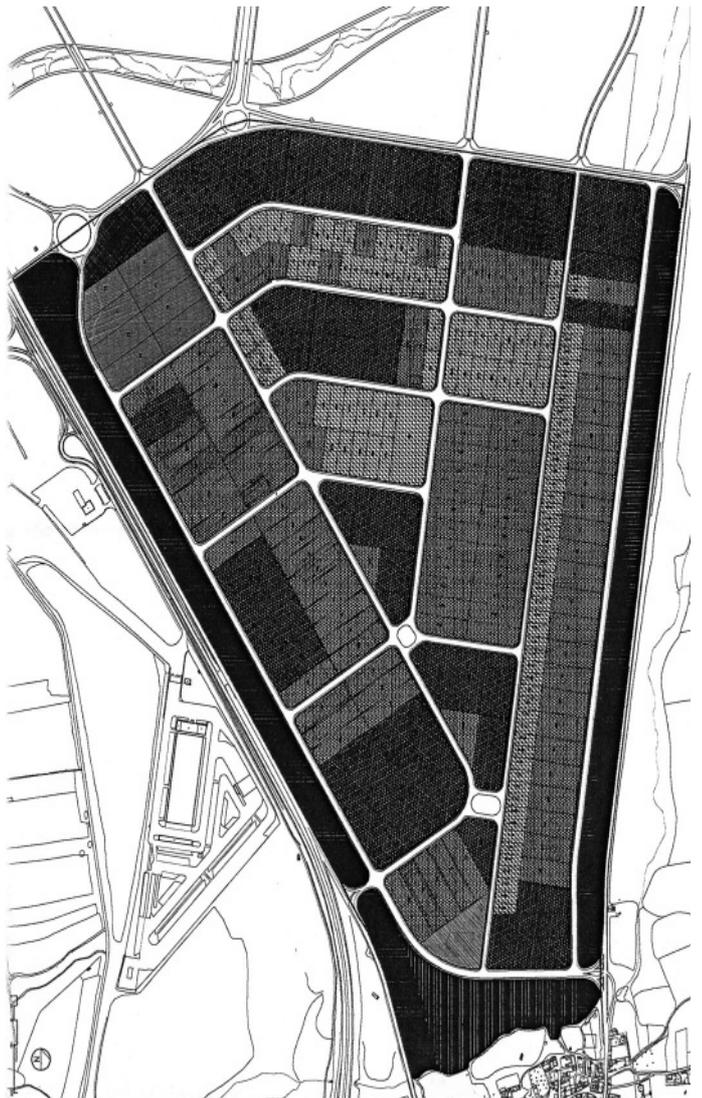
j) Composición de las parcelas: Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

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: Deberá 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.

#### PLANO DE SITUACION



Talavera de la Reina 28 de mayo de 2009.–La Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda, María Angeles García Gómez.