

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### TALAVERA DE LA REINA

##### APROBACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR 2 DEL PAU 1 «LAS MORERAS» DEL SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TALAVERA DE LA REINA

El pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 26 de febrero de 2009, acordó la aprobación del programa de actuación urbanizadora para el desarrollo del sector 2 del PAU-1 «Las Moreras», del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana, expediente 18 de 03PG, compuesto por los siguientes documentos: Alternativa técnica, integrada por Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización; proposición jurídico-económica y convenio urbanístico y, asimismo, su adjudicación a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico PAU-1 de los Sectores 2 y 3 «Camino del Amago».

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, en el plazo de un mes, desde el día siguiente al de su publicación, recurso de reposición ante el Pleno del excelentísimo Ayuntamiento, o, en el plazo de dos meses, 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 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 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 del citado plan parcial.

#### 4. NORMAS URBANISTICAS

##### 4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Generalidades:

1.- Las presentes ordenanzas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan Parcial de Ordenación.

2.- Además de las presentes Ordenanzas será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina, así como todas las disposiciones vigentes que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

3.- Para la realización de cualquier tipo de obra, bien sea de nueva planta, ampliación o reforma, será imprescindible la previa obtención de la licencia municipal correspondiente.

4.- Las normas relativas a la obtención de licencia de obras cumplirán lo estipulado por la legislación vigente al respecto.

5.- En cuanto a la vigencia y caducidad de las licencias de obra, las presentes ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.

##### 4.1.1. Vivienda

Es el edificio dedicado a residencia familiar. Puede ser de dos tipos:

Unifamiliar, con acceso individual por vivienda

Multifamiliar o en bloque, con acceso común para varias viviendas.

##### 4.1.1.1. Prescripciones:

a) No se permitirán habitaciones vivideras en sótanos.

b) El programa mínimo no podrá ser inferior a cocina, comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un baño completo.

##### 4.1.1.2. Superficies

Las superficies útiles no podrán ser inferiores a:

a) Comedor-estar 10 m<sup>2</sup>.

b) Dormitorio doble 10 m<sup>2</sup>.

c) Dormitorio sencillo 6 m<sup>2</sup>.

d) Cocina 5 m<sup>2</sup>.

e) Baño 3 m<sup>2</sup>.

##### 4.1.1.3. Dimensiones

a) Altura mínima libre 2,50 m.

b) Ancho de pasillo mínimo 0,90 m.

#### 4.1.1.4. Condiciones higiénicas

a) Todas las piezas vivideras tendrán luz y ventilación naturales, siendo el hueco destinado a este fin como mínimo de 1/6 de la superficie útil de la pieza.

b) Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina. Dispondrán de una salida de humos independiente del hueco de luz y ventilación y no podrán estar comunicadas directamente con los aseos.

#### 4.1.2. Zonas deportivas

Se denominan así a las destinadas a instalaciones y edificios adecuados para la práctica de los diversos deportes.

#### 4.1.3. Zonas verdes

Son las destinadas al esparcimiento, recreo y reposo de la población, en las cuales dominan los espacios ajardinados y masas de vegetación, admitiéndose sólo en casos excepcionales algún tipo de edificación.

#### 4.1.4. Zona usos terciarios y dotacional

Se denominan así las parcelas destinadas a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, seguro, etcétera, ó para la provisión del equipamiento educacional: cultural, de salud y en general aquel encaminado a proveer al ciudadano del bienestar necesario.

##### 4.1.4.1. Condiciones de uso:

a) Usos característicos:

Educacional.

Cultural.

Sanitario.

Hospedaje.

Comercio.

Oficinas.

Reunión.

b) Usos compatibles:

Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m<sup>2</sup>. de superficie útil. Garaje aparcamiento. Será obligatorio proveer de una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

c) Usos prohibidos:

Los no señalados en los apartados anteriores.

#### 4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

El ámbito objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, está constituido por el sector 2 del P.A.U.1 de suelo urbanizable no programado incluido en el Plan General de Ordenación de Talavera de la Reina. El carácter general de este sector es el de residencial.

##### 4.2.1. Usos pormenorizados

Atendiendo a la diversidad tipológica y de usos compatibles, los usos pormenorizados para el sector son:

Residencial unifamiliar.

Residencial multifamiliar con comercial.

Equipamiento y usos terciarios.

Equipamiento deportivo.

Zonas verdes.

##### 4.2.2. Estudios de detalle y Planes Especiales de Reforma Interior

El presente Plan Parcial de Ordenación admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior sobre manzanas completas, agrupaciones de parcelas y zonas de equipamiento.

Los Estudios de Detalle se atenderán a lo dispuesto en el decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, y más concretamente lo dispuesto en el capítulo III, sección cuarta, subsección sexta, artículos 72, 73, 74 y 75. Contendrán la siguiente documentación mínima:

Los Planes Especiales de Reforma Interior se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

##### 4.2.3. Parcelaciones

En el presente Plan Parcial figura ya determinada la parcelación de las manzanas de viviendas unifamiliares pero no de las manzanas de vivienda multifamiliar.

Asimismo queda admitida la posibilidad de remodelación de la solución viaria y parcelación consiguiente, mediante los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior.

#### 4.3.- NORMAS DE EDIFICACION

##### ORDENANZA NUMERO 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR

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

Artículo 2.- La tipología predominante es la de viviendas unifamiliares pareadas o en hilera, convertibles en aisladas por la agrupación de dos o más parcelas.

Las viviendas pareadas y los conjuntos de viviendas en hilera deberán realizarse según proyectos que garanticen la uniformidad de diseño al menos en tramos completos de manzanas completas.

A tal fin deberán mantenerse las siguientes condiciones, además del resto de las ordenanzas:

Retranqueo obligado a fachada 4 m.

Altura de cornisa 7,50 (tomada en el punto intermedio).

Vuelo de cornisa 0,80 cm.

Pendiente de cubierta 50 por 100 color uniforme en tono claro.

Artículo 3.- Ocupación.

Se establece un espacio libre mínimo sobre parcela del 40 por 100.

Artículo 4.- Número de plantas podrán levantarse dos plantas.

Artículo 5.- Altura.

La altura máxima de cornisa será de 7,50 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a dos plantas. Solamente se autorizará sobre esta altura el aprovechamiento de vacío bajo cubierta, que no será computado a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que no rebase una altura libre de 2,20 m. hasta la estructura horizontal y una pendiente de cubierta del 45 por 100 una altura de arranque interior de 0,80 m., y su uso será para trastero ó desván.

Artículo 6.- Edificabilidad.

Se establece las siguientes edificabilidades máximas sobre parcela y sobre rasante para los distintos tipo de viviendas unifamiliares:

Pareadas 150 m<sup>2</sup>.

Viviendas en hileras 135 m<sup>2</sup>.

Artículo 7.- Retranqueos y vuelos.

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

A fachada principal 4 m. salvo garajes en planta baja que podrá ser autorizados sin retranqueo.

En fondos 3 m.

Laterales a vía publica 3 m.

Laterales a medianera en pareados 3 m.

Se permite en las primeras plantas cuerpos volados sobre la planta baja de 1,20 m, sobre los que a su vez se permitirán cornisas de 0,80 m. Como remate ornamental de las fachadas.

Artículo 8.- Garajes.

No se contabilizarán a efectos de edificabilidad los garajes en semisótano ni sótano, siempre y cuando no se rebasen las alturas totales definidas en el artículo 5.

Los semisótanos que sobresalgan en su cota inferior más de 1.30 m. sobre la rasante computarán como superficie edificada.

**ORDENANZANUM. 2: VIVIENDAMULTIFAMILIAR**

Artículo 9.- Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente Plan de Ordenación.

Artículo 10.- **TIPOS DE BLOQUES.** La tipología predominante admitida es la del bloque abierto en manzanas semicerradas, formadas por agregación de bloques considerados indicativamente de 21x20 de superficie básica a los que se asigna un uso predominante residencial.

Se definen cuatro tipos de bloque:

A: Bloque tipo predominante, dimensión mínima 21x20 para dieciseis viviendas tipo en régimen libre con retranqueo obligatorio de tres metros formando soportal en la planta baja de fachada a la vía pública.

B: Bloque para Viviendas de Protección Pública. Bloque similar al anterior destinado en toda su superficie a viviendas sin que sea compatible el uso comercial ó el de oficinas.

C: Bloque singular manzana número 51, de forma rectangular en planta baja y cuadrada de dimensiones 30x30 en el resto de plantas.

D: Minibloques. Bloque de menor tamaño y altura situado en parcela privativa dentro de una supermanzana con parte común para uso de varios minibloques. Esta tipología admite como uso compatible el de oficinas ó consultas profesionales en su planta baja y primera.

Artículo 11.- Usos compatibles

Locales comerciales en las plantas bajas de los bloques tipo A, C y D.

Oficinas en las plantas primeras de los bloques tipos A, C y D con acceso independiente.

Garaje aparcamiento en sótanos de manzana con un mínimo de una plaza por vivienda.

Artículo 12.- Ocupación

Bajo rasante se admite una ocupación del 100 por 100 para garaje y trasteros.

Sobre rasante se define como ocupación máxima el área de movimiento en los bloques tipo A, B, C y D.

Se establece como área de movimiento el espacio limitado por el fondo edificable de 20 m. y las alineaciones de bloques definidas en los planos de ordenación.

En los minibloques tipo D se establece una ocupación máxima del 40 por 100 de la parcela privativa.

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, piscinas cubiertas, 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 m. de longitud que podrán ser rematados con cornisa ornamental de 0,80 m. 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.

Artículo 13.- Número de plantas:

**BLOQUES TIPO A**

Seis plantas (baja + 5). Sobre la última planta se admitirá una planta ático retranqueada 3 m. a las fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana.

No podrá ser cerrado el espacio de terraza exterior retranqueado en planta ático.

La altura máxima de cornisa será de 19,50 m.

**BLOQUES TIPO B (V.P.P.)**

Se han previsto varios tipos de bloque para Viviendas de Protección Pública con diferentes alturas que se definen a continuación:

**Manzana 1**

Seis plantas (baja + 5), excepto parcela 1.4 que será de siete plantas (baja + 6).

Sobre la última planta se admitirá una planta ático retranqueada 3 m. a las fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana, excepto en parcela 1.4 que no se admitirá la realización de planta ático.

No podrá ser cerrado el espacio de terraza exterior retranqueado en planta ático.

La altura máxima a cornisa será de 19.50 m. excepto en bloque de parcela 1.4 que será de 22.50 m.

**Manzana 2**

Seis plantas (baja + 5), excepto parcela 2.3 que será de siete plantas (baja + 6)

Sobre la última planta se admitirá una planta ático retranqueada 3 m. a las fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana, excepto en parcela 2.3 que no se admitirá la realización de planta ático.

No podrá ser cerrado el espacio de terraza exterior retranqueado en planta ático.

La altura máxima a cornisa será de 19.50 m. excepto en bloque de parcela ,2:3 que será de 22.50 m.

**Manzana 3.**

En esta manzana se ha previsto la realización de bloques de forma escalonada, con tres plantas (baja + 2), en parcela 3.1; cuatro plantas (baja + 3) en parcela 3.2 y cinco plantas (baja + 4) en parcela 3.3.

Sobre la última planta se admitirá una planta ático retranqueada 3 m. a las fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana en cada uno de los bloques.

No podrá ser cerrado el espacio de terraza exterior retranqueado en planta ático La altura máxima a cornisa será de:

Parcela 3.1. - Altura máxima a cornisa 10.50 m.

Parcela 3.2. - Altura máxima a cornisa 13.50 m.

Parcela 3.3. - Altura máxima a cornisa 16.50 m.

**BLOQUES TIPO C**

Bloque característico situado en manzana 51

diez plantas (baja + 9).

No admisible la realización de planta ático.

Altura máxima a cornisa 31.50 m.

**BLOQUES TIPO D**

Los minibloques tipo D serán de cuatro plantas (Baja+3) admitiendo un ático retranqueado 3 metros en las fachadas a vía pública y posterior y 2 m. a las fachadas laterales. La altura máxima de cornisa será de 13,50 m.

Las medianerías vistas tendrán la consideración de de fachada en su tratamiento.

Artículo 14.- Edificabilidad y número de viviendas.

Se establece una edificabilidad máxima resultante de aplicar a cada manzana y tipo de bloque, las siguientes condiciones:

Bloque tipo A: dieciseis viviendas/bloque.

140 m<sup>2</sup>/vivienda incluidos usos compatibles.

Excepcionalmente el número de viviendas varia, incluyéndose un bloque de quince viviendas en manzanas 4, 7 y 13.

Bloque tipo B (V.P.P.).

Superficie construida por vivienda 118,45 m<sup>2</sup> por vivienda. Número de viviendas variable, definido en planos.

Bloques tipo c: Manzana 51 cincuenta y nueve viviendas.

120 m<sup>2</sup> por vivienda incluidos usos compatibles.

Bloque tipo D 9 viviendas.

120 m<sup>2</sup> por vivienda incluidos usos compatibles.

Computarán al 100 por 100 los cuerpos volados cerrados y al 50 por 100 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.

Artículo 15.- Posibilidades tipológicas.

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.

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 16.- Modificaciones de superficie de parcelas:

Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación se podrá hacer modificaciones en los casos siguientes:

1. Para agrupar dos o más parcelas.
2. 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 m.
3. 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.

Artículo 17.- Construcciones por encima de la altura máxima:

Se admite por encima de la última planta contable (no 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 m. entre elementos estructurales, una pendiente cubierta inferior al 45 por 100 con cubierta de doble vertiente simétricas y extremos de altura no superior a 0,80 cm. y su uso será de trastero ó desván e irán vinculados a las viviendas de la última planta.

Artículo 18.- Condiciones de cerramiento y ajardinamiento:

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

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

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

Será condición necesaria el ajardinamiento y tratamiento conjunto del espacio interior de las manzanas, disponiendo como mínimo de un 20 por 100 de la superficie cubierta por arbolado.

#### ORDENANZA NUMERO 3: EQUIPAMIENTO Y USOS TERCIARIOS

Artículo 19.- Esta Ordenanza será de aplicación en las parcelas que admiten estos usos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 20.- Usos autorizados

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

Educacional  
Cultural  
Sanitario  
Religioso  
Hospedaje  
Comercio  
Oficinas/Reunión  
Social de todo tipo  
Deportivo  
Garaje aparcamiento  
Vivienda aneja a la instalación (vivienda guardería)

Artículo 21.- Tipología de edificación:

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 por 100.

No se establece retranqueo a las vías públicas.

Artículo 22.- Usos distintos de parcelas:

Se establecen dentro de esta Ordenanza 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 usos terciarios

Se permiten usos alternativos en cualquiera de las parcelas destinadas a dotaciones públicas, siempre dentro de los autorizados reflejados en el artículo 20.

Artículo 23.- Parcelas de uso educacional:

Las condiciones de edificación de las mismas son:

Ocupación 50 por 100. Número de plantas: Dos. Altura de cornisa. 8 m. Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Artículo 24.- Parcela de equipamiento social:

Ocupación: 50 por 100. Número de plantas: Dos. Altura de cornisa: 8 m. Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 25.- Parcelas de uso deportivo:

Ocupación: 10 por 100. Número de plantas: Una. Altura de cornisa: 5 m. Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 26.- Parcelas de usos comerciales ó terciarios: Parcela de uso comercial privado.

Ocupación: 75 por 100. Número plantas: Tres. Altura de cornisa: 10,50 m. Edificabilidad: 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela de uso terciario - hotel:

Ocupación: 50 por 100. Número plantas: Siete. Altura de cornisa: 22,50 m. Edificabilidad: 3,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cualquiera de estas parcelas destinadas a dotaciones públicas se podrán autorizar los siguientes usos alternativos:

Educacional

Cultural

Sanitario

Religioso

Hospedaje

Comercio

Oficinas/Reunión

Social de todo tipo

Deportivo

Garaje aparcamiento

Vivienda aneja a la instalación (vivienda guardería)

Las condiciones de ocupación y número de plantas serán:

Ocupación: 50 por 100. Número plantas: Tres. Altura de cornisa: 9 m. Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ORDENANZA NUMERO 4: ZONAS VERDES

Artículo 27.- La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas en el Plan Parcial como zonas libres de uso público y dominio público.

Artículo 28.- Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2 por 100 y una planta, los kioscos y espectáculos al aire libre.

Talavera de la Reina 30 de abril de 2010.- El Alcalde, por delegación de firma (resolución de 20-06-07)

La Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda, María Angeles García Gómez.

*N.º I.-5200*