

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### TALAVERA DE LA REINA

##### **APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL AREA DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA AVENIDA DE FRANCISCO AGUIRRE - CALLE SANTA ISABEL - CALLE DEL PILAR Y CALLE JUSTINIANO LOPEZ BREA DE TALAVERA DE LA REINA**

Por acuerdo de pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 30 de septiembre de 2010, se aprobó definitivamente el plan especial de reforma interior de mejora del area de manzana comprendida entre la avenida de Francisco Aguirre, calle Santa Isabel, calle del Pilar y calle Justiniano López Brea, para modificar las ordenanzas relativas a las alineaciones de edificación y zona edificable, tamaño mínimo de parcela, parcelación de los terrenos, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas y las condiciones de retranqueos, en el citado ámbito.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, recurso de reposición ante el pleno de este excelentísimo 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 del citado Plan Especial de Reforma Interior.

#### **Ordenanzas**

##### **Capítulo I: Criterios generales.**

1.- Estas ordenanzas se han realizado intentando permitir la máxima libertad de expresión para los arquitectos que deban actuar sobre la posterior edificación. Se limita a establecer las normas necesarias para que no se modifique el planeamiento básico expresado en la memoria justificativa.

Los aspectos limitativos fundamentales son dos:

A) densidad máxima edificable: Se define para obtener un número máximo de habitantes por hectárea. De entre las posibles formas de precizarla, se ha tomado la más usada en las nuevas propuestas urbanas de metro cuadrado construido/metro cuadrado de parcela neta. Nos parece más adecuada esta fórmula que la usada hasta ahora de metro cuadrado construido/metro cuadrado de parcela, pues admite la libertad de la altura en planta, dando más posibilidad al proyecto sin que por ello se aumente la densidad habitante/hectárea, que es la que realmente hay que controlar. Por ello se fijan cotas de altura de cornisa, que como puede observarse admiten muchas variaciones de altura de planta.

B) Ocupación máxima del suelo: Se define una ocupación máxima para que sea efectiva la creación de zonas verdes privadas. Pero como se puede observar no coincide con la densidad, con lo cual se admite una libertad de proyecto mayor.

Realmente el aspecto limitativo, es pues la densidad máxima que es de 1,6 metro cuadrado construido sobre metro cuadrado de parcela edificable neta, que da por resultado una densidad de 3,01 metro cubico/metro cuadrado del total edificable, suponiendo la altura normal de planta de 2,9m.

## 2.- Definiciones.

A) Solar edificable: En el área de la manzana delimitada por la avenida de Francisco Aguirre, calle Santa Isabel, calle del Pilar y PERI Polígono MA-28, perteneciente al «P.P. El Potrero, Zona B», se define como solar edificable, toda parcela cualquiera que sea su forma, que tenga la dimensión mínima de 10 metro de fachada sobre cualquiera de las calles que delimitan el área, y que tenga servicios de alcantarillado, agua potable y alumbrado.

B) Alineación de parcela: Se define como tal, la línea que sobre el terreno y materializada por cerramiento, fachada o cotos permanentes, la limita de las propiedades públicas o privadas situadas a los lados.

C) Alineación de fachada: Son las que aparecen marcadas sobre los planos aprobados de la urbanización.

D) Planta baja: Se define como tal, cuando la cota del pavimento esté entre la - 1,20 y +1,20, considerando como cota 0,00 la de la acera en el punto medio de la fachada.

E) Semisótano: Todo local que tenga el pavimento a una cota inferior de la cota -1,20, y que su techo no exceda de la cota +1,20 (incluido forjado de techo).

F) Altura de edificación: Se entiende por tal, la distancia vertical desde la cota  $\pm 0,00$  (antes definida) hasta la cornisa.

### Capítulo 11: Zonificación y uso.

#### 1.- Se consideran las siguientes zonas:

A) Zona residencial.

B) Zona comercial.

C) Zona verde -uso público-.

D) zona verde especial -reservadas para escuelas exclusivamente-.

E) viales.

En las zonas A y B, la densidad de edificación es de 1,6 metro cuadrado/metro cuadrado. En la zona C, la densidad es de 0,1 metro cuadrado/metro cuadrado, destinada exclusivamente a uso público e instalaciones desmontables. En la zona D, la densidad es de 1 metro cuadrado/metro cuadrado, con uso exclusivo de escuelas .

#### 2.- Usos.

A) Vivienda: En las zonas A y B, se permitirá cualquier tipo de vivienda, Disponiendo de una plaza de garaje o aparcamiento en el solar por cada vivienda o apartamento. Su situación será en planta baja 1.2.3 ... , no permitiéndose en semisótanos.

B) Garajes: Queda prohibido el uso de garajes públicos y sólo se permite el uso del de las viviendas u oficinas, que irán situados en planta baja abierta, y ocupando como máximo la de la planta del edificio. Será abierto, en sótano o en semisótano, permitiéndose el uso de toda la parcela. El número de plazas de garaje no podrá ser superior a 1,5 veces el número de viviendas o módulo de oficina o local comercial.

C) Hotelero: En todos sus tipos: en zonas A y B.

D) Oficinas: En la zona B, en cualquier planta. Irán dotadas de una plaza de aparcamiento por cada 50 metro cuadrado útiles.

E) Despachos profesionales: En zonas A y B.

En el área de la manzana delimitada por la avenida de Francisco Aguirre, calle Santa Isabel, calle del Pilar y PERI Polígono MA-28, perteneciente al «P.P. El Potrero, Zona B», los usos permitidos son los anteriormente enumerados.

### Capítulo III: Parcelaciones.

1.- En el área de la manzana delimitada por la avenida de Francisco Aguirre, calle Santa Isabel, calle del Pilar y PERI Polígono MA-28, perteneciente al «P.P. El Potrero Zona B», la parcelación definitiva queda reflejada en el Plano de Ordenación 01 del PERIM que desarrolla dicha área.

#### 2.- Alineaciones y retranqueos.

Son las definidas en el plano número 5. Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de fachada a calle, al menos en un 50 por 100 de la longitud, y no podrán sobresalir de ellas ningún tipo de edificación ni cuerpos volados.

Para el área de la manzana delimitada por la avenida de Francisco Aguirre, calle Santa Isabel, calle del Pilar y PERI Polígono MA-28, perteneciente al «P.P. El Potrero, Zona B», las alineaciones de edificación y zona edificable, son las definidas en el Plano de Ordenación 03 del PERIM que desarrolla dicha área.

#### 3.- Ocupación del suelo.

La ocupación máxima será del 50 por 100 de la parcela, y la situación será dentro de la zona definida en los planos como área edificable.

#### 4.- Alturas.

La altura máxima de cornisa será de 15 metros, si la ocupación del suelo es menor del 38 por 100.

De 12 metros, si la ocupación en planta es igual o mayor del 38 por 100.

#### 5.- Altura de pisos.

Será superior o igual a 2,70 metros, si el uso es de viviendas u oficinas; en los demás usos el permitido por las legislaciones propias de cada uno de ellos.

#### 6.- Construcciones sobre cornisa.

Todas aquellas que estén incluidas dentro del ángulo de 30 por 100 desde las cornisas (se sobreentiende que efectos de densidad se contabilizan dentro del 1,6 metro cuadrado/metro cuadrado).

#### 7.- Densidades.

1,6 metro cuadrado-zonas A y B- de parcela neta, contando dentro de ellos todos los usos, así como elementos comunes, excepto las plazas de aparcamiento o garaje, y que serán como máximo de metro 1 cuadrado/metro cuadrado

Zona D: 1 metro cuadrado/metro cuadrado, con los usos especificados.

Zona C: 0,1 metro cuadrado/metro cuadrado, con los usos especificados.

8.- Espacios libres privados.

Deberán ajardinarse en el 80 por 100 del total no ocupado por el edificio, haya o no sótano o semisótano.

9.- Viviendas unifamiliares.

Las medianeras deberán tratarse con los mismos materiales que lleven las fachadas, se prevea o no la construcción de las parcelas laterales.

La longitud de las medianeras no será superior al 50 por 100 del total de la medianería. El resto de la edificación se retranqueará, al menos 4 metros de dicha linde en el caso de bloques de viviendas, y 2 metros en el caso de viviendas unifamiliares. En las viviendas unifamiliares, en los cerramientos en los que se dispongan ventanas con el fin de tomar luces rectas, el retranqueo mínimo será de 3 metros.

Para el área de la manzana delimitada por la avenida de Francisco Aguirre, calle Santa Isabel, calle del Pilar y PERI Polígono MA-28, perteneciente al «P.P. El Potrero, Zona B», los retranqueos mínimos que deben respetar las edificaciones son los definidos en el Plano de Ordenación 03 del PERIM que desarrolla dicha área. En las dos parcelas libres frente a la calle Santa Isabel, las edificaciones serán pareadas, conforme a lo indicado en el Plano de Ordenación 03.

10.- Cerramientos de espacios libres.

En los colindantes se permiten cerramientos opacos hasta la altura de 1,80 metros, siempre que se hagan con los mismos materiales usados en la fachada del edificio. En fachada a calle o parque, solamente hasta la altura de 1,20 metros.

11.- No se podrán realizar construcciones eventuales de ningún tipo, salvo las casetas de obra.

Talavera de la Reina 30 de septiembre de 2010.- La Concejala, Delegada de Urbanismo, María Angeles García Gómez.

*N.º I.-10759*